
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Stimatore Dott. Ing. Filippo Cascone, nel Fallimento n. 593/2015.

Giudice Delegato

Dott. Claudio Tedeschi

Curatore Fallimentare

Dott.ssa Sonia Mazzucco

Fallimento

n. 593/2015

LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.

Codice fiscale: 08063161007

SOMMARIO

Incarico.....	21
Premessa.....	21
Descrizione	25
Provenienza.....	34
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	45
Titoli abilitativi edilizi	46
Stima dei beni	46
Quotazione abitazioni.....	46
Quotazione posti auto.....	47
Coefficienti di merito	47
BENE N. 1.....	49
Titolarità	49
Confini.....	49
Consistenza	49
Dati Catastali	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51
Regolarita' urbanistico-edilizia	51
Stima.....	51
BENE N. 2.....	52
Titolarità	52
Confini.....	52
Consistenza	52
Dati Catastali	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	54
Regolarità urbanistico-edilizia.....	54
Stima.....	54
BENE N. 3.....	55
Titolarità	55
Confini.....	55
Consistenza	56
Dati Catastali	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	57
Regolarità urbanistico-edilizia.....	57

Stima.....	58
BENE N. 4.....	58
Titolarità.....	59
Confini.....	59
Consistenza.....	59
Dati Catastali.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione.....	61
Regolarità urbanistico-edilizia.....	61
Stima.....	61
BENE N. 5.....	62
Titolarità.....	62
Confini.....	62
Consistenza.....	62
Dati Catastali.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	64
Regolarità urbanistico-edilizia.....	64
Stima.....	64
BENE N. 6.....	65
Titolarità.....	65
Confini.....	65
Consistenza.....	66
Dati Catastali.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	67
Regolarità urbanistico-edilizia.....	67
Stima.....	68
BENE N. 7.....	68
Titolarità.....	69
Confini.....	69
Consistenza.....	69
Dati Catastali.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione.....	71
Regolarità urbanistico-edilizia.....	71
Stima.....	71
BENE N. 8.....	72

Titolarità	72
Confini	72
Consistenza	72
Dati Catastali	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione	74
Regolarità urbanistico-edilizia.....	74
Stima	74
BENE N. 9.....	75
Titolarità	75
Confini	75
Consistenza	75
Dati Catastali	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione	77
Regolarità urbanistico-edilizia.....	77
Stima	78
BENE N. 10	78
Titolarità	78
Confini	78
Consistenza	79
Dati Catastali	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione	80
Regolarità urbanistico-edilizia.....	80
Stima	81
BENE N. 11	81
Titolarità	81
Confini	82
Consistenza	82
Dati Catastali	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione	83
Regolarità urbanistico-edilizia.....	84
Stima	84
BENE N. 12	85
Titolarità	85
Confini	85

Consistenza	85
Dati Catastali	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione	87
Regolarità urbanistico-edilizia.....	87
Stima	87
BENE N. 13	88
Titolarità	88
Confini	88
Consistenza	88
Dati Catastali	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione	90
Regolarità urbanistico-edilizia.....	90
Stima	90
BENE N. 14	91
Titolarità	91
Confini	91
Consistenza	92
Dati Catastali	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Stato di occupazione	93
Regolarità urbanistico-edilizia.....	93
Stima	94
BENE N. 15	95
Titolarità	95
Confini	95
Consistenza	95
Dati Catastali	95
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione	97
Regolarità urbanistico-edilizia.....	97
Stima	97
BENE N. 16	98
Titolarità	98
Confini	98
Consistenza	98
Dati Catastali	99

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione	100
Regolarità urbanistico-edilizia.....	100
Stima	101
BENE N. 17	101
Titolarità	101
Confini	102
Consistenza	102
Dati Catastali	102
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Stato di occupazione	103
Regolarità urbanistico-edilizia.....	104
Stima	104
BENE N. 18	105
Titolarità	105
Confini	105
Consistenza	105
Dati Catastali	105
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione	107
Regolarità urbanistico-edilizia.....	107
Stima	107
BENE N. 19	108
Titolarità	108
Confini	108
Consistenza	108
Dati Catastali	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109
Stato di occupazione	110
Regolarità urbanistico-edilizia.....	110
Stima	111
BENE N. 20	111
Titolarità	111
Confini	112
Consistenza	112
Dati Catastali	112
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	113
Stato di occupazione	113

Regolarità urbanistico-edilizia.....	114
Stima.....	114
BENE N. 21	114
Titolarità	115
Confini.....	115
Consistenza.....	115
Dati Catastali	115
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Stato di occupazione	116
Regolarità urbanistico-edilizia.....	117
Stima.....	117
BENE N. 22	117
Titolarità	117
Confini.....	118
Consistenza.....	118
Dati Catastali	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione	119
Regolarità urbanistico-edilizia.....	120
Stima.....	120
BENE N. 23	121
Titolarità	121
Confini.....	121
Consistenza.....	121
Dati Catastali	121
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	122
Stato di occupazione	123
Regolarità urbanistico-edilizia.....	123
Stima.....	123
BENE N. 24	124
Titolarità	124
Confini.....	124
Consistenza.....	125
Dati Catastali	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione	126
Regolarità urbanistico-edilizia.....	126
Stima.....	127

BENE N. 25	127
Titolarità	128
Confini	128
Consistenza	128
Dati Catastali	128
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	129
Stato di occupazione	130
Regolarità urbanistico-edilizia.....	130
Stima	130
BENE N. 26	131
Titolarità	131
Confini	131
Consistenza	131
Dati Catastali	131
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Stato di occupazione	133
Regolarità urbanistico-edilizia.....	133
Stima	133
BENE N. 27	134
Titolarità	134
Confini	134
Consistenza	134
Dati Catastali	135
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	135
Stato di occupazione	135
Regolarità urbanistico-edilizia.....	135
Stima	136
BENE N. 28	136
Titolarità	136
Confini	137
Consistenza	137
Dati Catastali	137
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	137
Stato di occupazione	138
Regolarità urbanistico-edilizia.....	138
Stima	138
BENE N. 29	139
Titolarità	139

Confini.....	139
Consistenza.....	139
Dati Catastali.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
Stato di occupazione.....	140
Regolarità urbanistico-edilizia.....	140
Stima.....	140
BENE N. 30.....	141
Titolarità.....	141
Confini.....	141
Consistenza.....	141
Dati Catastali.....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	142
Stato di occupazione.....	142
Regolarità urbanistico-edilizia.....	142
Stima.....	142
BENE N. 31.....	143
Titolarità.....	143
Confini.....	143
Consistenza.....	143
Dati Catastali.....	143
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	144
Stato di occupazione.....	144
Regolarità urbanistico-edilizia.....	144
Stima.....	144
BENE N. 32.....	145
Titolarità.....	145
Confini.....	145
Consistenza.....	145
Dati Catastali.....	146
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	146
Stato di occupazione.....	146
Regolarità urbanistico-edilizia.....	146
Stima.....	147
BENE N. 33.....	147
Titolarità.....	147
Confini.....	147
Consistenza.....	148

Dati Catastali	148
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	148
Stato di occupazione	148
Regolarità urbanistico-edilizia.....	148
Stima	149
BENE N. 34	149
Titolarità	149
Confini	150
Consistenza	150
Dati Catastali	150
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	150
Stato di occupazione	151
Regolarità urbanistico-edilizia.....	151
Stima	151
BENE N. 35	152
Titolarità	152
Confini	152
Consistenza	152
Dati Catastali	152
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	153
Stato di occupazione	153
Regolarità urbanistico-edilizia.....	153
Stima	153
BENE N. 36	154
Titolarità	154
Confini	154
Consistenza	154
Dati Catastali	154
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	155
Stato di occupazione	155
Regolarità urbanistico-edilizia.....	155
Stima	155
BENE N. 37	156
Confini	156
Consistenza	156
Dati Catastali	156
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	157
Stato di occupazione	157

Regolarità urbanistico-edilizia.....	157
Stima.....	157
BENE N. 38.....	158
Titolarità.....	158
Confini.....	158
Consistenza.....	158
Dati Catastali.....	159
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	159
Stato di occupazione.....	159
Regolarità urbanistico-edilizia.....	159
Stima.....	160
BENE N. 39.....	160
Titolarità.....	160
Confini.....	160
Consistenza.....	161
Dati Catastali.....	161
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	161
Stato di occupazione.....	161
Regolarità urbanistico-edilizia.....	161
Stima.....	162
BENE N. 40.....	162
Titolarità.....	162
Confini.....	163
Consistenza.....	163
Dati Catastali.....	163
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	163
Stato di occupazione.....	163
Regolarità urbanistico-edilizia.....	164
Stima.....	164
BENE N. 41.....	164
Titolarità.....	165
Confini.....	165
Consistenza.....	165
Dati Catastali.....	165
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	166
Stato di occupazione.....	166
Regolarità urbanistico-edilizia.....	166
Stima.....	166

BENE N. 42	167
Titolarità	167
Confini	167
Consistenza	167
Dati Catastali	167
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	168
Stato di occupazione	168
Regolarità urbanistico-edilizia.....	168
Stima	168
BENE N. 43	169
Titolarità	169
Confini	169
Consistenza	169
Dati Catastali	170
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	170
Stato di occupazione	170
Regolarità urbanistico-edilizia.....	170
Stima	170
BENE N. 44	171
Titolarità	171
Confini	171
Consistenza	171
Dati Catastali	172
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	172
Stato di occupazione	172
Regolarità urbanistico-edilizia.....	172
Stima	173
BENE N. 45	173
Titolarità	173
Confini	173
Consistenza	174
Dati Catastali	174
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	174
Stato di occupazione	174
Regolarità urbanistico-edilizia.....	174
Stima	175
BENE N. 46	175
Titolarità	175

Confini.....	176
Consistenza.....	176
Dati Catastali.....	176
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	176
Stato di occupazione.....	176
Regolarità urbanistico-edilizia.....	177
Stima.....	177
BENE N. 47.....	177
Titolarità.....	178
Confini.....	178
Consistenza.....	178
Dati Catastali.....	178
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	179
Stato di occupazione.....	179
Regolarità urbanistico-edilizia.....	179
Stima.....	179
BENE N. 48.....	180
Titolarità.....	180
Confini.....	180
Consistenza.....	180
Dati Catastali.....	180
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	181
Stato di occupazione.....	181
Regolarità urbanistico-edilizia.....	181
Stima.....	181
BENE N. 49.....	182
Titolarità.....	182
Confini.....	182
Consistenza.....	182
Dati Catastali.....	182
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	183
Stato di occupazione.....	183
Regolarità urbanistico-edilizia.....	183
Stima.....	183
BENE N. 50.....	184
Titolarità.....	184
Confini.....	184
Consistenza.....	184

Dati Catastali	185
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	185
Stato di occupazione	185
Regolarità urbanistico-edilizia.....	185
Stima	186
BENE N. 51	186
Titolarità	186
Confini	186
Consistenza	187
Dati Catastali	187
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	187
Stato di occupazione	187
Regolarità urbanistico-edilizia.....	187
Stima	188
BENE N. 52	188
Titolarità	188
Confini	189
Consistenza	189
Dati Catastali	189
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	189
Stato di occupazione	189
Regolarità urbanistico-edilizia.....	189
Stima	190
BENE N. 53	190
Titolarità	190
Confini	191
Consistenza	191
Dati Catastali	191
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	191
Stato di occupazione	191
Regolarità urbanistico-edilizia.....	192
Stima	192
BENE N. 54	192
Titolarità	193
Confini	193
Consistenza	193
Dati Catastali	193
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	194

Stato di occupazione	194
Regolarità urbanistico-edilizia.....	194
Stima.....	194
BENE N. 55.....	195
Titolarità	195
Confini.....	195
Consistenza.....	195
Dati Catastali	195
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	196
Stato di occupazione	196
Regolarità urbanistico-edilizia.....	196
Stima.....	196
BENE N. 56.....	197
Titolarità	197
Confini.....	197
Consistenza.....	197
Dati Catastali	197
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	198
Stato di occupazione	198
Regolarità urbanistico-edilizia.....	198
Stima.....	198
BENE N. 57.....	199
Titolarità	199
Confini.....	199
Consistenza.....	199
Dati Catastali	200
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	200
Stato di occupazione	200
Regolarità urbanistico-edilizia.....	200
Stima.....	201
BENE N. 58.....	201
Titolarità	201
Confini.....	201
Consistenza.....	202
Dati Catastali	202
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	202
Stato di occupazione	202
Regolarità urbanistico-edilizia.....	202

Stima	203
BENE N. 59	203
Titolarità	203
Confini	204
Consistenza	204
Dati Catastali	204
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	204
Stato di occupazione	204
Regolarità urbanistico-edilizia.....	205
Stima	205
BENE N. 60	205
Confini	206
Consistenza	206
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	207
Stato di occupazione	207
Regolarità urbanistico-edilizia.....	207
Stima	207
BENE N. 61	208
Titolarità	208
Confini	208
Consistenza	208
Dati Catastali	208
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	209
Stato di occupazione	209
Regolarità urbanistico-edilizia.....	209
Stima	209
BENE N. 62	210
Titolarità	210
Confini	210
Consistenza	210
Dati Catastali	210
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	211
Stato di occupazione	211
Regolarità urbanistico-edilizia.....	211
Stima	211
BENE N. 63	212
Titolarità	212
Confini	212

Consistenza	212
Dati Catastali	213
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	213
Stato di occupazione	213
Regolarità urbanistico-edilizia.....	213
Stima	214
BENE N. 64	214
Titolarità	214
Confini	214
Consistenza	215
Dati Catastali	215
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	215
Stato di occupazione	215
Regolarità urbanistico-edilizia.....	215
Stima	216
BENE N. 65	216
Titolarità	216
Confini	217
Consistenza	217
Dati Catastali	217
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	217
Stato di occupazione	217
Regolarità urbanistico-edilizia.....	218
Stima	218
BENE N. 66	218
Titolarità	219
Confini	219
Consistenza	219
Dati Catastali	219
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	220
Stato di occupazione	220
Regolarità urbanistico-edilizia.....	220
Stima	220
BENE N. 67	221
Titolarità	221
Confini	221
Consistenza	221
Dati Catastali	221

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	222
Stato di occupazione	222
Regolarità urbanistico-edilizia.....	222
Stima	222
BENE N. 68	223
Titolarità	223
Confini	223
Consistenza	223
Dati Catastali	223
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	224
Stato di occupazione	224
Regolarità urbanistico-edilizia.....	224
Stima	224
BENE N. 69	225
Titolarità	225
Confini	225
Consistenza	225
Dati Catastali	226
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	226
Stato di occupazione	226
Regolarità urbanistico-edilizia.....	226
Stima	227
BENE N. 70	227
Titolarità	227
Confini	227
Consistenza	228
Dati Catastali	228
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	228
Stato di occupazione	228
Regolarità urbanistico-edilizia.....	228
Stima	229
BENE N. 71	229
Titolarità	229
Confini	230
Consistenza	230
Dati Catastali	230
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	230
Stato di occupazione	230

Regolarità urbanistico-edilizia.....	231
Stima.....	231
BENE N. 72.....	231
Titolarità.....	232
Confini.....	232
Consistenza.....	232
Dati Catastali.....	232
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	232
Stato di occupazione.....	233
Regolarità urbanistico-edilizia.....	233
Stima.....	233
BENE N. 73.....	234
Titolarità.....	234
Confini.....	234
Consistenza.....	234
Dati Catastali.....	234
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	235
Stato di occupazione.....	235
Regolarità urbanistico-edilizia.....	235
Stima.....	235
BENE N. 74.....	236
Titolarità.....	236
Confini.....	236
Consistenza.....	236
Dati Catastali.....	236
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	237
Stato di occupazione.....	237
Regolarità urbanistico-edilizia.....	237
Stima.....	237
BENE N. 75.....	238
Titolarità.....	238
Confini.....	238
Consistenza.....	238
Dati Catastali.....	238
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	239
Stato di occupazione.....	239
Regolarità urbanistico-edilizia.....	239
Stima.....	239

BENE N. 76	240
Titolarità	240
Confini	240
Consistenza	240
Dati Catastali	241
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	241
Stato di occupazione	241
Regolarità urbanistico-edilizia.....	241
Stima	242
FORMAZIONE LOTTI.....	242
LOTTO N. 1	242
LOTTO N. 2	243
LOTTO N. 3	243
LOTTO N. 4	243
LOTTO N. 5	244
LOTTO N. 6	244
LOTTO N. 7	244
LOTTO N. 8	244
LOTTO N. 9	245
LOTTO N. 10	245
LOTTO N. 11	245
LOTTO N. 12	246
LOTTO N. 13	246
LOTTO N. 14	246
LOTTO N. 15	247
LOTTO N. 16	247
LOTTO N. 17	247
LOTTO N. 18	247
LOTTO N. 19	248
LOTTO N. 20	248
LOTTO N. 21	248
LOTTO N. 22	249
LOTTO N. 23	249
LOTTO N. 24	249
LOTTO N. 25	250
LOTTO N. 26	250
Considerazioni	250

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione commerciale del compendio immobiliare sito in Anzio in Viale Europa civico 16.

PREMESSA

I beni oggetto di indagine sono i seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 1 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 26
- **Bene n. 2** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 4 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 29
- **Bene n. 3** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 5 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 30
- **Bene n. 4** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 8 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 33
- **Bene n. 5** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 10 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 35
- **Bene n. 6** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 11 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 36
- **Bene n. 7** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 1 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 43
- **Bene n. 8** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 3 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 45
- **Bene n. 9** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 5 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 47
- **Bene n. 10** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 6 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 48
- **Bene n. 11** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 8 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 50
- **Bene n. 12** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 9 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 51
- **Bene n. 13** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 10 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 52
- **Bene n. 14** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 4 - interno: 18 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 60

- **Bene n. 15** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 5 - interno: 21 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 63
- **Bene n. 16** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 5 - interno: 22 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 64
- **Bene n. 17** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 2 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 68
- **Bene n. 18** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 3 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 69
- **Bene n. 19** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 4 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 70
- **Bene n. 20** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 5 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 71
- **Bene n. 21** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 6 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 72
- **Bene n. 22** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 4 - interno: 7 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 73
- **Bene n. 23** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 2 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 76
- **Bene n. 24** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 3 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 77
- **Bene n. 25** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 5 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 79
- **Bene n. 26** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T-1-2 – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 86
- **Bene n. 27** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 104
- **Bene n. 28** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 108
- **Bene n. 29** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 109
- **Bene n. 30** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 110
- **Bene n. 31** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 111
- **Bene n. 32** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 112
- **Bene n. 33** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 113

- **Bene n. 34** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 114
- **Bene n. 35** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 115
- **Bene n. 36** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 116
- **Bene n. 37** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 117
- **Bene n. 38** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 118
- **Bene n. 39** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 119
- **Bene n. 40** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 120
- **Bene n. 41** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 121
- **Bene n. 42** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 150
- **Bene n. 43** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 151
- **Bene n. 44** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 152
- **Bene n. 45** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 153
- **Bene n. 46** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 154
- **Bene n. 47** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 155
- **Bene n. 48** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 156
- **Bene n. 49** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 40 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 504
- **Bene n. 50** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 41 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 505
- **Bene n. 51** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 42 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 506
- **Bene n. 52** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 43 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 507

- **Bene n. 53** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 44 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 508
- **Bene n. 54** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 45 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 509
- **Bene n. 55** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 46 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 510
- **Bene n. 56** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 47 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 511
- **Bene n. 57** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 48 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 512
- **Bene n. 58** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 49 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 513
- **Bene n. 59** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 50 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 514
- **Bene n. 60** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 51 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 515
- **Bene n. 61** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 52 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 516
- **Bene n. 62** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 53 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 517
- **Bene n. 63** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 54 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 518
- **Bene n. 64** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 55 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 519
- **Bene n. 65** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 56 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 520
- **Bene n. 66** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 57 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 521
- **Bene n. 67** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 58 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 522
- **Bene n. 68** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 59 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 523
- **Bene n. 69** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 60 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 524
- **Bene n. 70** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 61 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 525
- **Bene n. 71** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 62 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 526

- **Bene n. 72** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 63 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 527
- **Bene n. 73** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 64 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 528
- **Bene n. 74** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 65 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 529
- **Bene n. 75** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 66 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 530
- **Bene n. 76** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 67 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 531

DESCRIZIONE

Il complesso edilizio di riferimento si trova nel comune di Anzio, è sito nell'area sud-est della città nelle vicinanze del "Commissariato di Polizia Anzio Nettuno", del "Presidio Ospedaliero di Anzio" e del "Centro Commerciale Anteo".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici.

Anzio è un comune della zona sud della città metropolitana di Roma Capitale che affaccia sul mare, dotato di un importante porto commerciale e turistico; si trova nel cuore dell'Agro Romano (nei pressi del fiume Astura) ed il suo centro si sviluppa su un promontorio che affaccia sul Mar Tirreno; la bellezza naturale e culturale dei luoghi, nonché il clima temperato, ne fanno una rinomata località turistico-balneare.

La distanza da Roma è di circa 60 chilometri alla quale è collegata mediante la Strada Statale 148 Pontina, la Strada Statale 207 Nettunense e la Strada Statale 601 Ostia-Anzio. La stazione ferroviaria sorge lungo la ferrovia Campoleone-Nettuno ed è servita da Trenitalia S.p.A., mentre il porto è collegato regolarmente con l'isola di Ponza.

BENE N. 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T - INTERNO: 1 - SCALA B – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 26

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, numero due camere, un servizio igienico, un ripostiglio ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: 1 - INTERNO: 4 - SCALA B – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 29

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, numero tre camere, disimpegno, numero due servizi igienici ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: 1 - INTERNO: 5 - SCALA B – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 30

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, numero due camere, servizi igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 2 - INTERNO: 8 - SCALA B – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 33

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, numero due camere, disimpegno, un servizio igienico, aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 3 - INTERNO: 10 - SCALA B – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 35

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, numero due servizi igienici ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 6 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 3 - INTERNO: 11 - SCALA B – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 36

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, numero due camere, servizio igienico, ed area esterna di ornamento di pertinenza.

BENE N. 7 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: T - INTERNO: 1 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 43

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio igienico, disimpegno ed area esterna di ornamento di pertinenza.

BENE N. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: T - INTERNO: 3 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 45

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico, ripostiglio ed aree esterne di pertinenza.

BENE N. 9 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 1 - INTERNO: 5 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 47

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed area esterna di ornamento di pertinenza.

BENE N. 10 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 1 - INTERNO: 6 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 48

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 11 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 1 - INTERNO: 8 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 50

L'appartamento all'attualità risulta suddiviso in due porzioni contraddistinte dall'interno numero 8 e numero 8 bis.

La porzione contraddistinta dall'interno numero 8 è composta da soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio igienico ed area esterna di pertinenza.

La porzione contraddistinta dall'interno numero 8 bis è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

**BENE N. 12 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 2 - INTERNO: 9 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 51**

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico ed area esterna di ornamento di pertinenza.

**BENE N. 13 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 2 - INTERNO: 10 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 52**

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

**BENE N. 14 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 4 - INTERNO: 18 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 60**

L'appartamento è stato suddiviso in due porzioni contraddistinte dall'interno numero 18 bis e numero 18.

La porzione contraddistinta dal numero 18 bis è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, disimpegno, servizio igienico, una camera, una veranda ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

La porzione contraddistinta dal numero 18 è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed area esterna di ornamento di pertinenza.

**BENE N. 15 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 5 - INTERNO: 21 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 63**

L'appartamento è composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico ed aree esterne di pertinenza.

**BENE N. 16 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 5 - INTERNO: 22 - SCALA C – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 64**

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, numero due camere, servizio igienico, ed area esterna di ornamento di pertinenza.

**BENE N. 17 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 1 - INTERNO: 2 - SCALA D – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 68**

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 18 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 2 - INTERNO: 3 - SCALA D – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 69

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 19 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 2 - INTERNO: 4 - SCALA D – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 70

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 20 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 3 - INTERNO: 5 - SCALA D – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 71

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 21 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 3 - INTERNO: 6 - SCALA D – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 72

Non è stato possibile visionare l'immobile in sede dei sopralluoghi per accesso.

L'appartamento sulla scorta della documentazione catastale e progettuale è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, servizio igienico, ripostiglio ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 22 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 4 - INTERNO: 7 - SCALA D – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 73

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 23 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: T - INTERNO: 2 - SCALA E – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 76

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 24 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 1 - INTERNO: 3 - SCALA E – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 77

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 25 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO
16 - PIANO: 2 - INTERNO: 5 - SCALA E – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 79

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, numero tre camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 26 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T-1-2 – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 86

L'appartamento è stato suddiviso in due porzioni.

La prima porzione è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, una camera ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

La seconda porzione, distribuita su due livelli, è composta da soggiorno con angolo cottura, numero due camere, servizio igienico ed aree esterne di ornamento di pertinenza.

BENE N. 27 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 104

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 28 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 108

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 29 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 109

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 30 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 110

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 31 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 111

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 32 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 112

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 33 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 113

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 34 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 114

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 35 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 115

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 36 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 116

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 37 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 117

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 38 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 118

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 39 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 119

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 40 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 120

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 41 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 121

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 42 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 150

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 43 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 151

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 44 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 152

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 45 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 153

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 46 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 154

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 47 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 155

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 48 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 156

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 49 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 40 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 504

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 50 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 41 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 505

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 51 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 42 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 506

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 52 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 43 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 507

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 53 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 44 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 508

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 54 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 45 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 509

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 55 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 46 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 510

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 56 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 47 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 511

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 57 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 48 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 512

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 58 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 49 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 513

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 59 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 50 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 514

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 60 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 51 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 515

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 61 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 52 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 516

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 62 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 53 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 517

BENE N. 63 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 54 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 518

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 64 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 55 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 519

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 65 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 56 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 520

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 66 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 57 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 521

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 67 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 58 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 522

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 68 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 59 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 523

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 69 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 60 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 524

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 70 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 61 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 525

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 71 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 62 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 526

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 72 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 63 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 527

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 73 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 64 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 528

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 74 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 65 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 529

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 75 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 66 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 530

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

BENE N. 76 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) – VIALE EUROPA CIVICO 16 - PIANO: T – INTERNO: 67 - FOGLIO: 17 PARTICELLA: 711 SUB: 531

Posto auto scoperto posto in area interna al complesso edilizio di riferimento.

PROVENIENZA

Come desumibile dalla documentazione disponibile (Certificazione notarile preparata dal Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, resa disponibile dal Curatore) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 28/11/2016 e 22/12/2016, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

I beni sopra elencati sono stati edificati sull'appezzamento di terreno di cui alla seguente trascrizione:

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 18/02/1993
Reg. gen. 7101 - Reg. part. 4734
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IMMOBILIARE LATINA SCALO '88 S.R.L. (LT)
Codice fiscale 01381760592
Contro
IMPRESA GEOMM. SANTILLO GIUSEPPE E SANTORO GIOVANNI S.N.C. (CE)
Codice fiscale 00100860618

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 2 il 13/10/1994
Reg. gen. 35617 - Reg. part. 23460
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
SO.TE.CON. S.R.L. (LT)
Codice fiscale 00319910592
Contro
IMMOBILIARE LATINA SCALO '88 S.R.L. (LT)
Codice fiscale 01381760592

Con la sopra menzionata nota si chiede la trascrizione dell'atto di compravendita dell'intero complesso immobiliare da cielo a sottosuolo, sito in Comune di Anzio, Località Mazza-Prebenda, Viale Europa s.n.c., composto da cinque corpi di fabbrica distinti con le lettere A, B, C, D ed E, all'epoca, in corso di costruzione.

Per quanto concerne, tra altro, il summenzionato complesso immobiliare:

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 2 il 12/12/1995
Reg. gen. 41521 - Reg. part. 26557
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
CFG DI TORQUATO MAURIZIO E C. S.A.S. (Nettuno - RM)
Codice fiscale 04846791004
Contro
SO.TE.CON. S.R.L. (LT)
Codice fiscale 00319910592

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 18 e 20

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 2 il 15/01/1996
Reg. gen. 1559 - Reg. part. 1120
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
EDILTECNICA S.N.C. DI MANTOVANI S. E F. (LT)
Codice fiscale 00993830595
Contro
CFG DI TORQUATO MAURIZIO E C. S.A.S. (Nettuno - RM)
Codice fiscale 04846791004

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 2 il 15/01/1996

Reg. gen. 1560 - Reg. part. 1121
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IMMOBILIARE S.A.V.A. S.A.S. DI FERRANTE SABRINA (RM)
Codice fiscale 04992971004
Contro
CFG DI TORQUATO MAURIZIO E C. S.A.S. (Nettuno- RM)
Codice fiscale 04846791004

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; inoltre, per quanto attiene ai beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 149, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 16/09/2003
Reg. gen. 41751 - Reg. part. 27958
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IMMOBILIARE S.A.V.A. SAS DI MOSCHIN GIORGIO & C (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004
Contro
CFG DI TORQUATO MAURIZIO E C. S.A.S. (LT)
Codice fiscale 04846791004

Per quanto concerne, tra altro, il bene di cui al numero 27

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 09/10/2004
Reg. gen. 56957 - Reg. part. 35087
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
GENTE NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (RM)
Codice fiscale 07221761005
Contro
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004

Per quanto concerne il bene di cui al numero 19

- **Atto tra vivi - permuta**
Trascritto a Roma 2 il 09/10/2004

Reg. gen. 56958 - Reg. part. 35088
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
GENTE NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (RM)
Codice fiscale 07221761005
Contro
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004

Per quanto concerne il bene di cui al numero 8

- **Atto tra vivi - permuta**

Trascritto a Roma 2 il 09/10/2004
Reg. gen. 56958 - Reg. part. 35088
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004
Contro
GENTE NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (RM)
Codice fiscale 07221761005

NOTA BENE: il bene n. 8 risultava già di proprietà della IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM), vedi compravendita trascritta il 16/09/2003 reg. gen. 41751 - reg. part. 27958.

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 18 e 20

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 2 il 16/11/2004
Reg. gen. 67067 - Reg. part. 41716
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IMMOBILIARE S.A.V.A. SAS DI MOSCHIN GIORGIO & C (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004
Contro
EDILTECNICA SNC DI LUCIANO BERNARDO & C (già EDILTECNICA S.N.C. DI MANTOVANI S. E F.) (LT)
Codice fiscale 00993830595

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; inoltre, per quanto attiene ai beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61,

62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 149, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7928 - Reg. part. 4297
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
CESAREA IMMOBILIARE S.R.L. (FR)
Codice fiscale 02415190608
Contro
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004

Per quanto concerne, tra altro, il bene di cui al numero 19

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7929 - Reg. part. 4298
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
CESAREA IMMOBILIARE S.R.L. (FR)
Codice fiscale 02415190608
Contro
GENTE NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (RM)
Codice fiscale 07221761005

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 26

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7931 - Reg. part. 4300
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IL FARO S.R.L. (Ferentino - FR)
Codice fiscale 02415210604
Contro
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004

Per quanto concerne, tra altro, il bene di cui al numero 27

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2006

Reg. gen. 7932 - Reg. part. 4301
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
IL FARO S.R.L. (Ferentino - FR)
Codice fiscale 02415210604
Contro
GENTE NUOVA - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (RM)
Codice fiscale 07221761005

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7933 - Reg. part. 4302
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
ANZIO FUTURA S.R.L. (Ferentino - FR)
Codice fiscale 02415170600
Contro
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 14, 15, 16, 17 e 41; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 138, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7934 - Reg. part. 4303
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
STELLA DEL SUD S.R.L. (FR)
Codice fiscale 02415180609
Contro
IMMOBILIARE SA.VA. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE
DI MOSCHIN GIORGIO E C. (Marino - RM)
Codice fiscale 04992971004

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 19; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 139 a 149, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2006
Reg. gen. 87965 - Reg. part. 51666
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)
Codice fiscale 08063161007
Contro
CESAREA IMMOBILIARE S.R.L. (FR)
Codice fiscale 02415190608

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 26 e 27

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2006
Reg. gen. 87966 - Reg. part. 51667
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)
Codice fiscale 08063161007
Contro
IL FARO S.R.L. (Ferentino - FR)
Codice fiscale 02415210604

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2006
Reg. gen. 87967 - Reg. part. 51668
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)
Codice fiscale 08063161007
Contro
ANZIO FUTURA S.R.L. (Ferentino - FR)
Codice fiscale 02415170600

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 14, 15, 16, 17 e 41; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 138, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2006

Reg. gen. 87968 - Reg. part. 51669
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)
Codice fiscale 08063161007
Contro
STELLA DEL SUD S.R.L. (FR)
Codice fiscale 02415180609

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri resa disponibile dal Curatore) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 28/11/2016 e 22/12/2016, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 19; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 139 a 149, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7936 - Reg. part. 2480
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 3.600.000,00
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
CESAREA IMMOBILIARE S.R.L. (FR)

Si precisa che nella "Sezione - Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" della summenzionata nota è presente, la seguente:

- **Annotazione**
presentata il 28/02/2011
Registro particolare n. 1863 Registro generale n. 9628
Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
CESAREA IMMOBILIARE S.R.L. (FR)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 27 e 26

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7937 - Reg. part. 2481
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 3.360.000,00
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
IL FARO S.R.L. (Ferentino - FR)

Si precisa che nella “*Sezione - Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*” della summenzionata nota è presente, la seguente:

- **Annotazione**
presentata il 05/03/2008
Registro particolare n. 3324 Registro generale n. 13696
Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
IL FARO S.R.L. (Ferentino - FR)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7938 - Reg. part. 2482
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 3.300.000,00
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
ANZIO FUTURA S.R.L. (Ferentino - FR)

Si precisa che nella “*Sezione - Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*” della summenzionata nota è presente, la seguente:

- **Annotazione**
presentata il 28/02/2011
Registro particolare n. 1864 Registro generale n. 9629
Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
ANZIO FUTURA S.R.L. (Ferentino - FR)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 14, 15, 16, 17 e 41; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 121 a 138, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Roma 2 il 14/02/2006
Reg. gen. 7939 - Reg. part. 2483
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 3.600.000,00
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
STELLA DEL SUD S.R.L. (FR)

Si precisa che nella "Sezione - Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" della summenzionata nota è presente, la seguente:

- **Annotazione**
presentata il 28/02/2011
Registro particolare n. 1865 Registro generale n. 9630
Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore di
BANCO DI SICILIA S.P.A. (PA)
Contro
STELLA DEL SUD S.R.L. (FR)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 26, 11, 14, 19, 21, 24, 2, 5, 25, 3, 4, 6, 8 e 9

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
Iscritta a Roma 2 il 17/02/2011
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 1444
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 2.484.717,22
A favore di
EQUITALIA GERIT S.P.A. (RM)
Contro
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)

Per quanto concerne i beni di cui ai numeri 7, 12, 15, 16, 9, 10, 13, 17, 18, 20, 22, 23, 1, 8, 3, 4, 6, 24, 25, 2, 5, 14, 19, 21, 11, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 46, 47, 48

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del DPR N. 602 del 1973)
Iscritta a Roma 2 il 13/09/2012

Reg. gen. 40965 - Reg. part. 5743
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 7.141.098,88
A favore di
EQUITALIA SUD S.P.A. (RM)
Contro
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri resa disponibile dal Curatore) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 28/11/2016 e 22/12/2016, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 48, 44, 45, 46 e 47; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 149, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto giudiziario del 19/12/1997 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 19/01/1998
Reg. gen. 1279 - Reg. part. 987
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. (RM)
Contro
C.F.G. DI TORQUATO MAURIZIO E C. S.A.S. (LT)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 26, 1, 2, 3, 4, 5 e 6

- **Atto giudiziario del 07/04/1998 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 22/05/1998
Reg. gen. 15583 - Reg. part. 10363
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. (RM)
Contro
IMMOBILIARE SAVA DI BENEDETTA MICHELOTTI & CO. S.A.S. (RM)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 26, 27, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 14, 15, 16, 17, 18 e 41; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 149, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto giudiziario del 02/12/2008 – atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Roma 2 il 13/05/2009
Reg. gen. 28772 - Reg. part. 15194
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 5 (RM)
Contro
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)

Per quanto concerne, tra altro, i beni di cui ai numeri 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 14, 15, 16, 17, 41, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 26 e 27; inoltre, per quanto attiene a quota parte dei beni 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76 (subalterni da 122 a 138, tutti soppressi a favore dei subalterni da 504 a 531)

- **Atto giudiziario del 27/02/2014 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 07/05/2014
Reg. gen. 22968 - Reg. part. 12921
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
UNICREDIT S.P.A. (RM)
Contro
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)

- **Atto giudiziario del 08/07/2015 – sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma 2 il 17/07/2015
Reg. gen. 28879 - Reg. part. 20825
A favore di
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO: LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Contro
LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (RM)

NORMATIVA URBANISTICA

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio, adottato con D.C.C. n.23 del 11 marzo 2002 ed approvato con D.G.R.L. n.1259 del 17 dicembre 2004, eseguita presso il Comune di Anzio uffici Urbanistica e PRG, ha individuato l'area ove sorge il complesso edilizio come segue:

- Zone B – Aree edificate e/o di completamento, sottozona B1 “Saturo”, zone “sature” costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli.
- Servizi di pubblico interesse – Area a verde pubblico.

La visura al Piano Territoriale Paesistico del Lazio ha individuato l’immobile, come segue:

- Tavola A - Paesaggio degli insediamenti urbani.
- Tavola B – Aree urbanizzate del PTPR.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative al complesso edilizio oggetto di indagine sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso il Comune di Anzio, Ufficio Concessioni Edilizie, hanno consentito di riscontrare come il complesso edilizio di riferimento sia stato edificato con concessioni edilizie n. 14199/14849 del 10 maggio 1994 e del 17 novembre 1995, progetto in variante definitiva 14849 depositato in data 10 febbraio 1994, parere positivo della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 19 aprile 1994.

STIMA DEI BENI

Il compendio è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all’esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un’attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

QUOTAZIONE ABITAZIONI

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell’Agenzia delle Entrate - Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all’interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione media, II semestre anno 2016, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.350,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia;

vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, II semestre anno 2016, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.250,00 al mq;

- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2017, abitazioni del tipo in parola, pari a circa € 1.150,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 1.250,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

QUOTAZIONE POSTI AUTO

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione media, II semestre anno 2016, posti auto del tipo in parola, pari ad € 850,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, II semestre anno 2016, posti auto del tipo in parola, pari ad € 850,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità, ubicazione del complesso edilizio di riferimento pari a 0,40 (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 350,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

COEFFICIENTI DI MERITO

La metodologia estimativa legata agli standard internazionali trova il suo fondamento nella comparazione tra il bene oggetto di stima e i beni simili di prezzo noto presi a riferimento. Sotto

l'aspetto operativo, la comparazione deve essere oggettiva, anche se basata su calcoli statistico-matematici più o meno accurati.

I procedimenti estimativi basati tradizionalmente sul confronto diretto di tipo monparametrico, tuttavia, non sempre sono sufficienti ad affrontare la complessità del mercato immobiliare, condizionato com'è da molteplici fattori qualitativi più che quantitativi. Emerge quindi l'esigenza di far ricorso ad approcci pluriparametrici ossia a metodologie che consentano, attraverso specifici algoritmi, di esprimere il valore degli immobili in funzione di più variabili indipendenti, espressione della complessità del mercato.

Occorre, pertanto, sviluppare procedure in grado di costruire una relazione matematica sulla dipendenza tra il valore del bene e le sue caratteristiche.

La stima "per punti di merito" legata agli standard internazionali è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del prezzo come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un immobile con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con l'immobile, dello stesso tipo, di maggior prezzo presente all'interno del campione analizzato. Una variante poi considera come immobile di confronto l'unità di prezzo medio.

Nel caso in esame, al fine di discriminare al meglio le unità immobiliari ad uso abitazione e posti auto del complesso edilizio in esame, è opportuno legare i "punti di merito" ed i conseguenti dovuti correttivi secondo il peso delle seguenti caratteristiche.

ABITAZIONI - CARATTERISTICHE	
1	Stato di conservazione e manutenzione
2	Livello di piano
3	Luminosità
4	Qualità delle finiture
5	Dotazione impianti
6	Pertinenze esclusive
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti
8	Taglio
9	Assenza di garanzia per vizi
10	Stato di occupazione
11	Conformità urbanistica

POSTI AUTO - CARATTERISTICHE	
1	Manutenzione ed interventi
2	Possibilità di manovra
3	Stato di occupazione
4	Commerciabilità esterna
5	Conformità urbanistica

BENE N. 1

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 1 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 26

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 99 mq.

La superficie commerciale di 99 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 75,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 23,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T – interno: 1 – scala: B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	26		A/2	2	4 vani	Totale: 83 mq Totale escluse aree scoperte: 75 mq	€ 506,13	T	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura - piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - intonaco tinteggiato;
- serramenti interni - legno;
- serramenti esterni - alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne - muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore - presente;
- impianto citofonico - semplice;
- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico - allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas - non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,90
3	Luminosità	0,95
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,92
COEFFICIENTE GLOBALE		0,48

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,48 = \text{€ } 600,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $600,00 \text{ €/mq} \times 99,00 \text{ mq} = \text{€ } 59.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 59.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 2** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 4 - scala B - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 29

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 89 mq.

La superficie commerciale di 89 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 81,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,0 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc - piano: 1 - interno: 4 - scala: B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	29		A/2	2	5 vani	Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	€ 632,66	1	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizi igienici ed angolo cottura - piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;

- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,90
2	Livello di piano	0,90
3	Luminosità	0,95
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,49

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,49 = \text{€ } 600,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $600,00 \text{ €/mq} \times 89,00 \text{ mq} = \text{€ } 53.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 53.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 3** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 5 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 30

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 85 mq.

La superficie commerciale di 85 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 77,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 7,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 1 – interno: 5 – scala: B

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	30		A/2	2	4,5 vani	Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 79 mq	€ 569,39	1		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastralmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asphaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco

tinteggiato; i corpi scala hanno pedana rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- - impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Realizzazione di

numero due verande laddove ab-origine sussistevano due logge; 2. Diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino allo stato originario autorizzato (1.) e mediante titolo abilitativo in sanatoria (2.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,94
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,95
COEFFICIENTE GLOBALE		0,53

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,53 = \text{€ } 650,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $650,00 \text{ €/mq} \times 85,00 \text{ mq} = \text{€ } 55.250,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 55.250,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 4** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 8 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 33

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 85 mq.

La superficie commerciale di 85 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 77,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 7,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 2 – interno: 8 – scala: B

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	33		A/2	2	4,5 vani	Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 79 mq	€ 569,39	2		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura - piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - intonaco tinteggiato;
- serramenti interni - legno;
- serramenti esterni - alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne - muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore - presente;
- impianto citofonico - semplice;
- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico - allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas - non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,96
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,56

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,56 = \text{€ } 700,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 85,00 \text{ mq} = \text{€ } 59.500,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 59.500,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 5** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 10 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 35

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 80 mq.

La superficie commerciale di 80 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 73 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 7,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 3 – interno: 10 – scala: B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	35		A/2	2	5 vani	Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte: 80 mq	€ 632,66	3	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizi igienici ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Realizzazione di una veranda laddove ab-origine sussisteva una loggia; 2. Diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino allo stato originario autorizzato (1.) e mediante titolo abilitativo in sanatoria (2.); i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,98
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,10
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,85
11	Conformità urbanistica	0,95
COEFFICIENTE GLOBALE		0,70

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 1.250,00 €/mq x 0,70 = € 850,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 850,00 €/mq x 80,00 mq = € 68.000,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 68.000,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 6** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 11 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 36

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 83 mq.

La superficie commerciale di 83 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 77,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 5,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 3 – interno: 11 – scala: B

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	36		A/2	2	4,5 vani	Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: 77 mq	€ 569,39	3		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tintecciato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne

sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione area esterna– piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto area esterna –muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,98
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,97
COEFFICIENTE GLOBALE		0,58

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,58 = \text{€ } 700,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 83,00 \text{ mq} = \text{€ } 58.100,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 58.100,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 7

- **Bene n. 7** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 1 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 43

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 69 mq.

La superficie commerciale di 69 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 61,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 7,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T – interno: 1 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	43		A/2	2	3 vani	Totale: 66 mq Totale escluse aree scoperte: 63 mq	€ 379,60	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come

all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione area esterna – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto area esterna – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,90
3	Luminosità	0,95
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,10
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,89
COEFFICIENTE GLOBALE		0,51

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,51 = \text{€ } 650,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $650,00 \text{ €/mq} \times 69,00 \text{ mq} = \text{€ } 44.850,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 44.850.00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 8

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 8** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 3 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 45

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 97 mq.

La superficie commerciale di 97 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 75,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 21,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T – interno: 3 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	45		A/2	2	4 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 79 mq	€ 506,13	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura - piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - intonaco tinteggiato;
- serramenti interni - legno;
- serramenti esterni - alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne - muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore - presente;

- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni; 2. Diversa distribuzione degli spazi interi. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,90
3	Luminosità	0,95
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,93
COEFFICIENTE GLOBALE		0,47

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,47 = \text{€ } 600,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $600,00 \text{ €/mq} \times 97,00 \text{ mq} = \text{€ } 58.200,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 58.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 9

- **Bene n. 9** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 5 - scala C - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 47

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 61 mq.

La superficie commerciale di 61 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 56,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 4,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 1 – interno: 5 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	47		A/2	2	3,5 vani	Totale: 63 mq Totale escluse aree scoperte: 59 mq	€ 442,86	1	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asphaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione area esterna – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,94
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,10
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,96
COEFFICIENTE GLOBALE		0,58

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 1.250,00 €/mq x 0,58 = € 700,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 700,00 €/mq x 61,00 mq = € 42.700,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 42.700,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 10

- **Bene n. 10** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 6 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 48

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 73 mq.

La superficie commerciale di 73 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 67,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 5,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 1 – interno: 6 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	48		A/2	2	3,5 vani	Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte: 69 mq	€ 442,86	1		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tintecciato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono

pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,94
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,10
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,60

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = \text{€ } 750,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $750,00 \text{ €/mq} \times 73,00 \text{ mq} = \text{€ } 54.750,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 54.750,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 11

- **Bene n. 11** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 8 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 50

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.

Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 111 mq.

La superficie commerciale di 111 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 100,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 10,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 1 – interno: 8 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	50		A/2	2	5,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq	€ 695,93	1		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizi igienici ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Frazionamento, modifica della consistenza e del perimetro dell’unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria (1.) e mediante titolo abilitativo per ripristino allo stato originario autorizzato (2.); i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell’ambito della stima del valore dell’immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,85
2	Livello di piano	0,94
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	0,90
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,90
COEFFICIENTE GLOBALE		0,40

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,40 = \text{€ } 500,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $500,00 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = \text{€ } 55.500,00$.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 55.500,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 12

- **Bene n. 12** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 9 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 51

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 58 mq.

La superficie commerciale di 58 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 54,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 3,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 2 – interno: 9 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	51		A/2	2	3 vani	Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte: 55 mq	€ 379,60	2	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso - di tipo blindato;
- pavimentazioni - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura - piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti - intonaco tinteggiato;
- serramenti interni - legno;
- serramenti esterni - alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione area esterna - piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto area esterna - muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore - presente;
- impianto citofonico - semplice;
- impianto elettrico - dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico - allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas - non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile/da ristrutturare".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,96
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,10
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,61

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,61 = \text{€ } 750,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $750,00 \text{ €/mq} \times 58,00 \text{ mq} = \text{€ } 43.050,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 43.050,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo

anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 13

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 13** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 10 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 52

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 59 mq.

La superficie commerciale di 59 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 53,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 6,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 2 – interno: 10 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	52		A/2	2	3,5 vani	Totale: 59 mq Totale escluse aree scoperte: 54 mq	€ 442,86	2	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante incremento delle superfici delle aree esterne di pertinenza. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,96
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,10
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,52

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 1.250,00 €/mq x 0,52 = € 650,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 650,00 €/mq x 59,00 mq = € 38.350,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 38.350,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 14

- **Bene n. 14** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: 4 - interno: 18 - scala C - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 60

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 142 mq.

La superficie commerciale di 142 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 132,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 10,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 4 – interno: 18 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	60		A/2	2	5 vani	Totale: 111 mq Totale escluse aree scoperte: 100 mq	€ 632,66	4		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a

conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque “scale” denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizi igienici ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile/da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni; 2. Frazionamento, modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni; 3. Realizzazione di verande laddove ab-origine sussistevano logge. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria (1.) e mediante titolo abilitativo per ripristino allo stato originario autorizzato (2. e 3.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,85
2	Livello di piano	1,00
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	0,90
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,90
COEFFICIENTE GLOBALE		0,44

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,44 = \text{€ } 550,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $550,00 \text{ €/mq} \times 142,00 \text{ mq} = \text{€ } 78.100,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 78.100,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 15

- **Bene n. 15** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 5 - interno: 21 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 63

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 73 mq.

La superficie commerciale di 73 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 61,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 11,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 5 – interno: 21 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	63		A/2	2	3 vani	Totale: 68 mq Totale escluse aree scoperte: 58 mq	€ 379,60	5	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato ovvero rivestimento coibente tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni; 2. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria (1.) e mediante titolo abilitativo per ripristino allo stato originario autorizzato (2.); i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	1,00
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE		0,48

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,48 = \text{€ } 600,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $600,00 \text{ €/mq} \times 73,00 \text{ mq} = \text{€ } 43.800,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 43.800,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 16

- **Bene n. 16** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 5 - interno: 22 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 64

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'appartamento interno numero 21, la terrazza di copertura condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 67 mq.

La superficie commerciale di 67 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 56,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 5 – interno: 22 – scala: C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	64		A/2	2	3 vani	Totale: 80 mq Totale escluse aree scoperte: 63 mq	€ 379,60	5	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tintecciato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tintecciato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione area esterna – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto area esterna – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – non allacciato alle rete di distribuzione, dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni; 2. Diversa distribuzione degli spazi interni 3. Modifica dell'aspetto esteriore

dell'edificio con riferimento alle dimensioni e caratteristiche di aperture finestrate. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,90
2	Livello di piano	1,00
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,75
COEFFICIENTE GLOBALE		0,43

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,43 = \text{€ } 550,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $550,00 \text{ €/mq} \times 67,00 \text{ mq} = \text{€ } 36.850,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 36.850,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 17

- **Bene n. 17** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 2 - scala D - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 68

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 91 mq.

La superficie commerciale di 91 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 82,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 1 – interno: 2 – scala: D

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	68		A/2	2	3,5 vani	Totale: 93 mq Totale escluse aree scoperte: 84 mq	€ 442,86	1		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di

aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Realizzazione di una veranda laddove ab-origine sussisteva una loggia. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo per ripristino allo stato originario autorizzato; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,90
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,85
11	Conformità urbanistica	0,97
COEFFICIENTE GLOBALE		0,57

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,57 = \text{€ } 700,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 91,00 \text{ mq} = \text{€ } 63.700,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 63.700,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 18

- **Bene n. 18** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 3 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 69

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 83 mq.

La superficie commerciale di 83 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 74,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 2 – interno: 3 – scala: D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	69		A/2	2	3,5 vani	Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte: 77 mq	€ 442,86	2	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carroia, pavimentato a conglomerato asphaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato ovvero rivestimento coibente tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;

- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,96
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,57

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,57 = \text{€ } 700,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $700,00 \text{ €/mq} \times 83,00 \text{ mq} = \text{€ } 58.100,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 58.100,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 19

- **Bene n. 19** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 4 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 70

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 96 mq.

La superficie commerciale di 96 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 88,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 2 – interno: 4 – scala: D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	70		A/2	2	5 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 632,66	2	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tintecciato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tintecciato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,96
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,85
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,65

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = \text{€ } 800,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $800,00 \text{ €/mq} \times 96,00 \text{ mq} = \text{€ } 76.800,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 76.800,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 20

- **Bene n. 20** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 5 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 71

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 84 mq.

La superficie commerciale di 84 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 75,50 mq
- aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 3 – interno: 5 – scala: D

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	71		A/2	2	3,5 vani	Totale: 83 mq Totale escluse aree scoperte: 75 mq	€ 442,86	3		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,98
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,90
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,71

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,71 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 84,00 \text{ mq} = \text{€ } 71.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 71.400,00**

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 21

- **Bene n. 21** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 6 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 72

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento non è stato possibile visionare ed ispezionare l'immobile; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, nonché sulla scorta della comparazione con omologo immobile visionato posto al piano secondo, è possibile considerare una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 96 mq.

La superficie commerciale di 96 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 88,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 3 – interno: 6 – scala: D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	72		A/2	2	5 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 632,66	3	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

In ordine alle caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, si conferma che non è stato possibile visionare l'immobile in sede di sopralluogo per accesso; è unicamente possibile ipotizzare caratteristiche equipollenti agli altri immobili visionati:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato ovvero rivestimento coibente tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione
- stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso - "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Non è stato possibile visionare l'immobile in sede di sopralluogo per accesso, dunque nulla è possibile esprimere in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,98
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,90
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,70

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = \text{€ } 850,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $850,00 \text{ €/mq} \times 96,00 \text{ mq} = \text{€ } 81.600,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 81.600,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 22

- **Bene n. 22** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: 4 - interno: 7 - scala D - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 73

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 88 mq.

La superficie commerciale di 88 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 78,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 10,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 4 – interno: 7 – scala: D

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	73		A/2	2	3,5 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 77 mq	€ 442,86	4		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizi igienici ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell’unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell’ambito della stima del valore dell’immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	1,00
3	Luminosità	1,00
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = \text{€ } 600,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $600,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = \text{€ } 52.800,00$.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 52.800,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 23

- **Bene n. 23** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 2 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 76

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 84 mq.

La superficie commerciale di 84 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 71,50 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 12,50 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T – interno: 2 – scala: E

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	76		A/2	2	3,5 vani	Totale: 79 mq Totale escluse aree scoperte: 73 mq	€ 442,86	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare mediante cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni; 2. Modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio con riferimento alla posizione di aperture finestrate. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,90
3	Luminosità	0,95
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE		0,41

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 1.250,00 €/mq x 0,41 = € 500,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 500,00 €/mq x 84,00 mq = € 42.000,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 42.000,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 24

- **Bene n. 24** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 3 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 77

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 95 mq.

La superficie commerciale di 95 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 86,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 9,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 1 – interno: 3 – scala: E

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	77		A/2	2	4,5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 87 mq	€ 569,39	1		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento non sono state riscontrate difformità della detta planimetria "catastalmente rilevanti" rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tintecciato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne

sono distribuite in numero cinque “scale” denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,93
2	Livello di piano	0,94
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE		0,54

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,54 = \text{€ } 650,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $650,00 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq} = \text{€ } 61.750,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 61.750,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 25

- **Bene n. 25** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 5 - scala E - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 79

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 98 mq.

La superficie commerciale di 98 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 90,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 8,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: 2 – interno: 5 – scala: E

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	79		A/2	2	4,5 vani	Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq	€ 569,39	2	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire "abitabile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti e significative difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni abitazioni", pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,95
2	Livello di piano	0,96
3	Luminosità	0,98
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	1,00
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,85
11	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,65

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = \text{€ } 800,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $800,00 \text{ €/mq} \times 98,00 \text{ mq} = \text{€ } 78.400,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 78.400,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 26

- **Bene n. 26** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T-1-2 – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 86

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini dell'appartamento sono: il vano scale, l'affaccio verso il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, e risultato suddiviso in due porzioni con ingresso autonomo, sviluppa una superficie commerciale complessiva ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 142 mq.

La superficie commerciale di 142 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-appartamento (coefficiente pari a 1) = 107,00 mq

-aree esterne di pertinenza di ornamento (coefficiente pari a 0,30, oltre 25 mq pari 0,10) = 35,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	86		A/2	2	6 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq	€ 759,19	T-1-2	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

In sede di sopralluogo, sulla scorta del rilievo eseguibile, per quanto attiene all'appartamento sono state riscontrate difformità della detta planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; lo scrivente ha preparato una planimetria di massima rappresentativa dei luoghi sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di sopralluogo, allegata alla presente perizia; i costi di aggiornamento del corretto censimento catastale sono stati considerati nell'ambito di stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio di riferimento risulta essere stato realizzato con telaio strutturale portante di calcestruzzo armato e tamponature di materiali leggeri; ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato; consta di numero sei livelli in elevazione, oltre ad un livello interrato ed è dotato di coperture piane. Sussiste un cortile esterno comune, pedonabile e carraio, pavimentato a conglomerato asfaltico bituminoso, ove sono ubicati i posti auto scoperti. Le unità immobiliari interne sono distribuite in numero cinque "scale" denominate A, B, C, D ed E; gli androni ed i pianerottoli sono pavimentati a piastrelle ceramiche con zoccolatura di pietra naturale e rivestiti ad intonaco tinteggiato; i corpi scala hanno pedata rivestita in pietra naturale ed alzata rivestita dello stesso materiale e sono dotati di parapetto ligneo.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di metallo ovvero di tipo blindato;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato, ovvero piastrelle ceramiche;
- rivestimenti servizi igienici ed angolo cottura – piastrelle ceramiche, ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – alluminio con doppio vetro, serrande avvolgibili;
- pavimentazione aree esterne – piastrelle ceramiche, zoccolatura ceramica;
- parapetto aree esterne – muratura con copertina di pietra naturale.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – presente;
- impianto citofonico – semplice;

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e controllo protezione;
- impianto idrico – allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – non collegato alla rete di distribuzione;

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “abitabile – da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

A seguito delle indagini esperite congiuntamente dal Curatore fallimentare e dall'Esperto Stimatore presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risultano rintracciati contratti di locazione come da elaborato in allegato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, rappresenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; in buona sostanza è possibile riassumere quanto segue: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Frazionamento, modifica della consistenza e del perimetro dell'unità immobiliare, cessioni ed accorpamenti, anche rispetto ad aree comuni; 3. Modifica delle caratteristiche, della posizione e del numero delle aperture finestrate, con variazione dei prospetti esterni. Quanto descritto appare essere regolarizzabile mediante titolo abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di “regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc) sono stati considerati nell'ambito della stima del valore dell'immobile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni abitazioni”, pari ad € 1.250,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Stato di conservazione e manutenzione	0,90
2	Livello di piano	0,92
3	Luminosità	0,99
4	Qualità delle finiture	1,00
5	Dotazione impianti	1,00
6	Pertinenze esclusive	1,00
7	Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti	1,00
8	Taglio	0,90
9	Assenza di garanzia per vizi	0,85
10	Stato di occupazione	0,75
11	Conformità urbanistica	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE		0,38

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 1.250,00 €/mq x 0,38 = € 450,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 450,00 €/mq x 142,00 mq = € 63.900,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 63.900,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 27

- **Bene n. 27** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 104

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 105, il posto auto subalterno 103, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del

posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	104		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà

procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,52

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,52 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 11,00 mq = € 1.650,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.650,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 28

- **Bene n. 28** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 108

TITOLARITÀ

L’immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 109, il posto auto subalterno 107, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	108		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,59 = \text{€ } 200,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $200,00 \text{ €/mq} \times 11,00 \text{ mq} = \text{€ } 2.200,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 29

- **Bene n. 29** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 109

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 110, il posto auto subalterno 108, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	109		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asphaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 30

- **Bene n. 30** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 110

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 109, il posto auto subalterno 111, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc - piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	110		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 31

- **Bene n. 31** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 111

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 112, il posto auto subalterno 110, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc - piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	111		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 32

- **Bene n. 32** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 112

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 113, il posto auto subalterno 111, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	112		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 33

- **Bene n. 33** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 113

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 114, il posto auto subalterno 112, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	113		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 34

- **Bene n. 34** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 114

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 115, il posto auto subalterno 113, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	114		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,59 = \text{€ } 200,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $200,00 \text{ €/mq} \times 11,00 \text{ mq} = \text{€ } 2.200,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 35

- **Bene n. 35** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 115

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 116, il posto auto subalterno 114, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	115		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 36

- **Bene n. 36** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 116

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 117, il posto auto subalterno 115, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc - piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	116		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 37

- **Bene n. 37** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 117

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 118, il posto auto subalterno 116, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc - piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	17	711	117		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	
--	----	-----	-----	--	-----	---	-------	---------------	---------	---	--

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 38

- **Bene n. 38** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 118

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 119, il posto auto subalterno 117, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	118		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 39

- **Bene n. 39** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 119

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 120, il posto auto subalterno 118, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	119		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 40

- **Bene n. 40** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 120

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 121, il posto auto subalterno 119, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	120		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell’area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 41

- **Bene n. 41** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 121

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 120, il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	121		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 42

- **Bene n. 42** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 150

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 151, il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc - piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	150		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 43

- **Bene n. 43** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 151

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 150, il posto auto subalterno 504, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	151		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 44

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 44** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 152

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 153, il posto auto subalterno 505, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	152		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,59 = € 200,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 200,00 €/mq x 11,00 mq = € 2.200,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 45

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 45** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 153

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 152, il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 11 mq.

La superficie commerciale di 11 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 11,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	153		C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 61,36	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,59

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,59 = \text{€ } 200,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $200,00 \text{ €/mq} \times 11,00 \text{ mq} = \text{€ } 2.200,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 2.200,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 46

- **Bene n. 46** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 154

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 155, il distacco verso Viale Europa, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 23 mq.

La superficie commerciale di 23 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 23,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	154		C/6	1	23 mq	Totale: 23 mq	€ 128,29	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell’area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,80
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,49

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,49 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 23,00 mq = € 3.450,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 3.450,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 47

- **Bene n. 47** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 155

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 154, il posto auto subalterno 156, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 23 mq.

La superficie commerciale di 23 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 23,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	155		C/6	1	23 mq	Totale: 23 mq	€ 128,29	T	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,80
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,49

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,49 = \text{€ } 150,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $150,00 \text{ €/mq} \times 23,00 \text{ mq} = \text{€ } 3.450,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 3.450,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 48

- **Bene n. 48** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 156

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 155, il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 23 mq.

La superficie commerciale di 23 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 23,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa snc – piano: T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	156		C/6	1	23 mq	Totale: 23 mq	€ 128,29	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)
-

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 15/07/1994 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,80
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE		0,49

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,49 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 23,00 mq = € 3.450,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 3.450,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 49

- **Bene n. 49** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 40 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 504

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 151, il posto auto subalterno 505, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 40

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	504		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 50

- **Bene n. 50** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 41 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 505

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 152, il posto auto subalterno 504, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 41

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	505		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 51

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 51** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 42 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 506

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il cortile esterno comune su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 42

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	506		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,47

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,47 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 52

- **Bene n. 52** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 43 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 507

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il cortile esterno comune su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 43

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	507		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato

possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,90
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,47

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,47 = \text{€ } 150,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $150,00 \text{ €/mq} \times 13,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.950,00$.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 53

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 53** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 44 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 508

TITOLARITÀ

L’immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 509, il cortile esterno comune, il distacco verso Viale Europa, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 44

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	508		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell’area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 54

- **Bene n. 54** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 45 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 509

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 508, il posto auto subalterno 510, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 45

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	509		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 55

- **Bene n. 55** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 46 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 510

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 509, il posto auto subalterno 511, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 46

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	510		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 56

- **Bene n. 56** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 47 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 511

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 510, il posto auto subalterno 512, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 47

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	511		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 57

- **Bene n. 57** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 48 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 512

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 511, il posto auto subalterno 513, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 48

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	512		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 58

- **Bene n. 58** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 49 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 513

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 512, il posto auto subalterno 514, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 49

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	513		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 59

- **Bene n. 59** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 50 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 514

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 513, il posto auto subalterno 515, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 50

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	514		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell’area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 60

- **Bene n. 60** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 51 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 515

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 514, il posto auto subalterno 516, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 51

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	515		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = \text{€ } 150,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $150,00 \text{ €/mq} \times 13,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.950,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 61

- **Bene n. 61** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 52 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 516

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 515, il posto auto subalterno 517, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 52

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	516		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,95
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,50

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,50 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 62

- **Bene n. 62** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 53 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 517

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 516, il posto auto subalterno 518, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 53

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	517		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 63

- **Bene n. 63** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 54 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 518

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 517, il posto auto subalterno 519, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 54

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	518		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 64

- **Bene n. 64** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 55 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 519

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 518, il posto auto subalterno 520, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 55

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	519		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 65

- **Bene n. 65** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 56 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 520

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 519, il posto auto subalterno 521, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 56

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	520		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell’area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 66

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 66** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 57 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 521

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 520, il posto auto subalterno 522, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 57

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	521		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 67

- **Bene n. 67** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 58 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 522

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 521, il posto auto subalterno 523, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 58

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	522		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 68

- **Bene n. 68** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 59 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 523

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 522, il posto auto subalterno 524, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 59

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	523		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 69

- **Bene n. 69** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 60 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 524

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 523, il posto auto subalterno 525, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 60

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	524		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 70

- **Bene n. 70** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 61 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 525

TITOLARITÀ

L’immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 524, il posto auto subalterno 526, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	525		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 71

- **Bene n. 71** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 62 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 526

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 525, il posto auto subalterno 527, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	526		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai “Titoli abilitativi edilizi” è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell’area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una “riperimetrazione” di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

BENE N. 72

- **Bene n. 72** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 63 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 527

TITOLARITÀ

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 526, il posto auto subalterno 528, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 63

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	527		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,45 = \text{€ } 150,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $150,00 \text{ €/mq} \times 13,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.950,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 73

- **Bene n. 73** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 64 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 528

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 527, il posto auto subalterno 529, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 64

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	528		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: $350,00 \text{ €/mq} \times 0,45 = \text{€ } 150,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $150,00 \text{ €/mq} \times 13,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.950,00$.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 74

- **Bene n. 74** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 65 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 529

TITOLARITÀ

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 528, il posto auto subalterno 530, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 65

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	529		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T	

Catastalmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 75

- **Bene n. 75** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 66 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 530

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 529, il posto auto subalterno 531, il cortile esterno comune, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 - piano: T - interno: 66

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	530		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo "Quotazioni posti auto", pari ad € 350,00 al mq, per l'unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

BENE N. 76

- **Bene n. 76** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 67 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 531

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà di:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L.
Codice fiscale: 08063161007

CONFINI

I confini sono: il posto auto subalterno 530, il cortile esterno comune su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

In sede di accessi presso il complesso edilizio di riferimento è stato riscontrare come i luoghi siano stati modificati e non è possibile accertare in loco l'effettiva consistenza del posto auto scoperto; sulla scorta di quanto rappresentato graficamente nei documenti disponibili, con precipuo riferimento alla documentazione catastale, è possibile considerare la superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 13 mq.

La superficie commerciale di 13 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

-posto auto scoperto = 13,00 mq

DATI CATASTALI

Indirizzo - Viale Europa n. 16 – piano: T – interno: 67

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	711	531		C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	€ 72,51	T		

Catastralmente intestato a:

- LA SELVA COSTRUZIONI S.R.L. (Proprietà per 1/1)

Corrispondenza catastale

Fermo restando quanto sopra precisato, l'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, NCEU, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 23/10/2008 (allegata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto scoperto è ubicato in area di pertinenza del complesso edilizio. L'accesso carraio è possibile da Viale Europa. Il posto auto, come pure le aree di manovra, sono pavimentate a conglomerato asfaltico bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, risulta occupato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "Titoli abilitativi edilizi" è possibile procedere con le valutazioni che seguono.

La visione degli elaborati grafici afferenti alle pertinenti concessioni edilizie, evidenzia come siano rappresentati nell'area esterna di pertinenza posti auto scoperti. Come in precedenza descritto è stato possibile riscontrare come i luoghi nel tempo abbiano subito modificazioni e, dunque, occorrerà procedere ad una "riperimetrazione" di tutti i singoli posti auto scoperti con la indicazione dei reali confini materiali.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

STIMA

Considerando il valore commerciale determinato nel paragrafo “Quotazioni posti auto”, pari ad € 350,00 al mq, per l’unità immobiliare in parola, contemplando i coefficienti di merito in precedenza definiti e le caratteristiche tutte, è possibile esplicitare in modo tabellare quanto segue.

CARATTERISTICHE		COEFFICIENTE
1	Manutenzione ed interventi	0,85
2	Possibilità di manovra	1,00
3	Stato di occupazione	0,95
4	Commerciabilità esterna	0,65
5	Conformità urbanistica	0,85
COEFFICIENTE GLOBALE		0,45

Considerando il coefficiente globale sopra determinato al valore al mq, si ottiene in cifra tonda: 350,00 €/mq x 0,45 = € 150,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: 150,00 €/mq x 13,00 mq = € 1.950,00.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile può essere assunto pari ad **€ 1.950,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 1 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 26
- **Bene n. 27** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 104
- **Bene n. 28** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 108

Valore complessivo del LOTTO N. 1: € 63.250,00

LOTTO N. 2

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 2** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 4 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 29
- **Bene n. 29** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 109
- **Bene n. 30** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 110

Valore complessivo del LOTTO N. 2: € 57.800,00

LOTTO N. 3

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 3** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 5 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 30
- **Bene n. 31** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 111
- **Bene n. 32** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 112

Valore complessivo del LOTTO N. 3: € 59.650,00

LOTTO N. 4

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 4** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 8 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 33
- **Bene n. 33** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 113
- **Bene n. 34** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 114

Valore complessivo del LOTTO N. 4: € 63.900,00

LOTTO N. 5

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 5** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 10 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 35
- **Bene n. 35** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 115
- **Bene n. 36** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 116

Valore complessivo del LOTTO N. 5: € 72.400,00

LOTTO N. 6

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 6** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 11 - scala B – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 36
- **Bene n. 37** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 117
- **Bene n. 38** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 118

Valore complessivo del LOTTO N. 6: € 62.500,00

LOTTO N. 7

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 7** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 1 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 43
- **Bene n. 46** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 154

Valore complessivo del LOTTO N. 7: € 48.300,00

LOTTO N. 8

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 8** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 3 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 45

- **Bene n. 39** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 119
- **Bene n. 47** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 155

Valore complessivo del LOTTO N. 8: € 63.850,00

LOTTO N. 9

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 9** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 5 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 47
- **Bene n. 48** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 156
- **Bene n. 40** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 120

Valore complessivo del LOTTO N. 9: € 48.350,00

LOTTO N. 10

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 10** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 6 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 48
- **Bene n. 41** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 121
- **Bene n. 42** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 150

Valore complessivo del LOTTO N. 10: € 59.150,00

LOTTO N. 11

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 11** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 8 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 50
- **Bene n. 43** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 151
- **Bene n. 49** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 40 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 504

Valore complessivo del LOTTO N. 11: € 59.650,00

LOTTO N. 12

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 12** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 9 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 51
- **Bene n. 50** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 41 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 505
- **Bene n. 44** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 152

Valore complessivo del LOTTO N. 12: € 47.200,00

LOTTO N. 13

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 13** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 10 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 52
- **Bene n. 45** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 153
- **Bene n. 51** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 42 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 506

Valore complessivo del LOTTO N. 13: € 42.500,00

LOTTO N. 14

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 14** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 4 - interno: 18 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 60
- **Bene n. 52** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 43 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 507
- **Bene n. 53** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 44 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 508

Valore complessivo del LOTTO N. 14: € 82.000,00

LOTTO N. 15

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 15** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 5 - interno: 21 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 63
- **Bene n. 54** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 45 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 509
- **Bene n. 55** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 46 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 510

Valore complessivo del LOTTO N. 15: € 47.700,00

LOTTO N. 16

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 16** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 5 - interno: 22 - scala C – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 64
- **Bene n. 56** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 47 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 511
- **Bene n. 57** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 48 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 512

Valore complessivo del LOTTO N. 16: € 40.750,00

LOTTO N. 17

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 17** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 2 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 68
- **Bene n. 58** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 49 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 513
- **Bene n. 59** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 50 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 514

Valore complessivo del LOTTO N. 17: € 67.600,00

LOTTO N. 18

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 18** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 3 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 69
- **Bene n. 60** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 51 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 515
- **Bene n. 61** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 52 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 516

Valore complessivo del LOTTO N. 18: € 62.000,00

LOTTO N. 19

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 19** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 4 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 70
- **Bene n. 62** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 53 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 517
- **Bene n. 63** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 54 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 518

Valore complessivo del LOTTO N. 19: € 80.700,00

LOTTO N. 20

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 20** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 5 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 71
- **Bene n. 64** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 55 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 519
- **Bene n. 65** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 56 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 520

Valore complessivo del LOTTO N. 20: € 75.300,00

LOTTO N. 21

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 21** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 3 - interno: 6 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 72
- **Bene n. 66** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 57 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 521

- **Bene n. 67** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 58 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 522

Valore complessivo del LOTTO N. 21: € 85.500,00

LOTTO N. 22

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 22** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 4 - interno: 7 - scala D – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 73
- **Bene n. 68** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 59 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 523
- **Bene n. 69** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 60 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 524

Valore complessivo del LOTTO N. 22: € 56.700,00

LOTTO N. 23

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 23** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 2 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 76
- **Bene n. 70** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 61 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 525
- **Bene n. 71** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 62 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 526

Valore complessivo del LOTTO N. 23: € 45.900,00

LOTTO N. 24

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 24** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 1 - interno: 3 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 77
- **Bene n. 72** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 63 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 527
- **Bene n. 73** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T – interno: 64 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 528

Valore complessivo del LOTTO N. 24: € 65.650,00

LOTTO N. 25

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 25** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: 2 - interno: 5 - scala E – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 79
- **Bene n. 74** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 65 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 529
- **Bene n. 75** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 66 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 530

Valore complessivo del LOTTO N. 25: € 82.300,00

LOTTO N. 26

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 26** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T-1-2 – Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 86
- **Bene n. 76** – Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) – Viale Europa civico 16 - piano: T - interno: 67 - Foglio: 17 Particella: 711 Sub: 531

Valore complessivo del LOTTO N. 26: € 65.850,00

CONSIDERAZIONI

In considerazione di quanto in precedenza descritto, in ordine alla modificazione dei luoghi rispetto alla documentazione pertinente ai titoli abilitativi assentiti, è doveroso rappresentare che prima di porre in vendita i posti auto occorre eseguire un confronto, con una eventuale formale richiesta di parere, presso gli uffici tecnici competenti del comune di Anzio e, dunque, procedere a ripermimetrazione dei singoli posti auto.

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto.

Doverosamente si conferma come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio"; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore rassegna la relazione di perizia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 20 aprile 2017

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Visura storica catastale bene 1
5. Planimetria catastale bene 1
6. Visura storica catastale bene 2
7. Planimetria catastale bene 2
8. Visura storica catastale bene 3
9. Planimetria catastale bene 3
10. Visura storica catastale bene 4
11. Planimetria catastale bene 4
12. Visura storica catastale bene 5
13. Planimetria catastale bene 5
14. Visura storica catastale bene 6
15. Planimetria catastale bene 6
16. Visura storica catastale bene 7
17. Planimetria catastale bene 7
18. Visura storica catastale bene 8
19. Planimetria catastale bene 8
20. Visura storica catastale bene 9
21. Planimetria catastale bene 9
22. Visura storica catastale bene 10
23. Planimetria catastale bene 10
24. Visura storica catastale bene 11
25. Planimetria catastale bene 11

26. Visura storica catastale bene 12
27. Planimetria catastale bene 12
28. Visura storica catastale bene 13
29. Planimetria catastale bene 13
30. Visura storica catastale bene 14
31. Planimetria catastale bene 14
32. Visura storica catastale bene 15
33. Planimetria catastale bene 15
34. Visura storica catastale bene 16
35. Planimetria catastale bene 16
36. Visura storica catastale bene 17
37. Planimetria catastale bene 17
38. Visura storica catastale bene 18
39. Planimetria catastale bene 18
40. Visura storica catastale bene 19
41. Planimetria catastale bene 19
42. Visura storica catastale bene 20
43. Planimetria catastale bene 20
44. Visura storica catastale bene 21
45. Planimetria catastale bene 21
46. Visura storica catastale bene 22
47. Planimetria catastale bene 22
48. Visura storica catastale bene 23
49. Planimetria catastale bene 23
50. Visura storica catastale bene 24
51. Planimetria catastale bene 24
52. Visura storica catastale bene 25
53. Planimetria catastale bene 25
54. Visura storica catastale bene 26
55. Planimetria catastale bene 26

56. Visura storica catastale bene 27
57. Planimetria catastale bene 27
58. Visura storica catastale bene 28
59. Planimetria catastale bene 28
60. Visura storica catastale bene 29
61. Planimetria catastale bene 29
62. Visura storica catastale bene 30
63. Planimetria catastale bene 30
64. Visura storica catastale bene 31
65. Planimetria catastale bene 31
66. Visura storica catastale bene 32
67. Planimetria catastale bene 32
68. Visura storica catastale bene 33
69. Planimetria catastale bene 33
70. Visura storica catastale bene 34
71. Planimetria catastale bene 34
72. Visura storica catastale bene 35
73. Planimetria catastale bene 35
74. Visura storica catastale bene 36
75. Planimetria catastale bene 36
76. Visura storica catastale bene 37
77. Planimetria catastale bene 37
78. Visura storica catastale bene 38
79. Planimetria catastale bene 38
80. Visura storica catastale bene 39
81. Planimetria catastale bene 39
82. Visura storica catastale bene 40
83. Planimetria catastale bene 40
84. Visura storica catastale bene 41
85. Planimetria catastale bene 41

86. Visura storica catastale bene 42
87. Planimetria catastale bene 42
88. Visura storica catastale bene 43
89. Planimetria catastale bene 43
90. Visura storica catastale bene 44
91. Planimetria catastale bene 44
92. Visura storica catastale bene 45
93. Planimetria catastale bene 45
94. Visura storica catastale bene 46
95. Planimetria catastale bene 46
96. Visura storica catastale bene 47
97. Planimetria catastale bene 47
98. Visura storica catastale bene 48
99. Planimetria catastale bene 48
100. Visura storica catastale bene 49
101. Planimetria catastale bene 49
102. Visura storica catastale bene 50
103. Planimetria catastale bene 50
104. Visura storica catastale bene 51
105. Planimetria catastale bene 51
106. Visura storica catastale bene 52
107. Planimetria catastale bene 52
108. Visura storica catastale bene 53
109. Planimetria catastale bene 53
110. Visura storica catastale bene 54
111. Planimetria catastale bene 54
112. Visura storica catastale bene 55
113. Planimetria catastale bene 55
114. Visura storica catastale bene 56
115. Planimetria catastale bene 56

116. Visura storica catastale bene 57
117. Planimetria catastale bene 57
118. Visura storica catastale bene 58
119. Planimetria catastale bene 58
120. Visura storica catastale bene 59
121. Planimetria catastale bene 59
122. Visura storica catastale bene 60
123. Planimetria catastale bene 60
124. Visura storica catastale bene 61
125. Planimetria catastale bene 61
126. Visura storica catastale bene 62
127. Planimetria catastale bene 62
128. Visura storica catastale bene 63
129. Planimetria catastale bene 63
130. Visura storica catastale bene 64
131. Planimetria catastale bene 64
132. Visura storica catastale bene 65
133. Planimetria catastale bene 65
134. Visura storica catastale bene 66
135. Planimetria catastale bene 66
136. Visura storica catastale bene 67
137. Planimetria catastale bene 67
138. Visura storica catastale bene 68
139. Planimetria catastale bene 68
140. Visura storica catastale bene 69
141. Planimetria catastale bene 69
142. Visura storica catastale bene 70
143. Planimetria catastale bene 70
144. Visura storica catastale bene 71
145. Planimetria catastale bene 71

146. Visura storica catastale bene 72
147. Planimetria catastale bene 72
148. Visura storica catastale bene 73
149. Planimetria catastale bene 73
150. Visura storica catastale bene 74
151. Planimetria catastale bene 74
152. Visura storica catastale bene 75
153. Planimetria catastale bene 75
154. Visura storica catastale bene 76
155. Planimetria catastale bene 76
156. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 1
157. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 2
158. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 3
159. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 4
160. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 5
161. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 6
162. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 7
163. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 8
164. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 9
165. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 10
166. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 11
167. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 12
168. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 13
169. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 14
170. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 15
171. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 16
172. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 17
173. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 18
174. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 19
175. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 20

176. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 22
177. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 23
178. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 24
179. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 25
180. Planimetria di massima secondo rilievi eseguibili in sede di sopralluogo bene 26
181. Concessioni edilizie 14849/14199 del 10.05.1994 e del 17.11.1995
182. Elaborato progettuale n. 14849 presentato in data 10.02.1994
183. Elaborato riepilogativo contratti di locazione
184. Visure e formalità desunte dai Registri Pubblici Immobiliari
185. Relazione Notarile resa disponibile dal Curatore Fallimentare
186. Stralcio Tavola di PRG vigente
187. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione PRG vigente
188. Visura catastale per soggetto elenco immobili