

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 219/2022

PROMOSSA DA: POP NPLS 2020 S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Geom. Fè Gianfranco

CUSTODE: Avvocato Alessia Marchi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio** (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,



- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.



4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

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

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla



redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569c.p.c. del 30-12-2022, notificato in data 10-01-2023, il G.E. Dottoressa A. Dominici ha nominato il Sottoscritto Geom. Fè Gianfranco, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 219/2022, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardanti gli immobili pignorati ubicati nel [REDACTED], facenti parte del complesso residenziale denominato [REDACTED] invitandolo a comparire all'udienza del 17-10-2023, udienza rinviata al 20-02-2024 ore 11:30 (istanza di proroga del 23-09-2023).

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 86 pagine e n. 29 Allegati.



L'intero complesso immobiliare denominato [REDACTED] fa parte della Convenzione Edilizia di cui al Permesso di [REDACTED] (piano volumetrico generale), contraddistinta in comparti:

- Comparto Z1 (centro commerciale – edificio E non realizzato), mc 9.830,62 da edificare/commerciale.
- Comparto Z2 (Edificio “A” o Blocco “A”);
- Comparto Z3 (Edificio “B” o Blocco “B”);
- Comparto Z4 (Edificio “C” o Blocco “C”);
- Comparto Z5 (Edificio “D” o Blocco “D”).

Per una migliore individuazione degli immobili di cui si andranno a periziare si è provveduto ad eseguire apposite planimetrie debitamente colorate, per ogni palazzina (A-B-C-D), con i seguenti simboli, ovvero;

- COLOR **VERDE** IMMOBILI OGGETTO DELLA CTU;
- COLOR **MAGENTA** (PARCHEGGI PUBBLICI E AREE PUBBLICHE, che non potranno essere oggetto di trasferimento, in quanto su di essi insistono atti d'obbligo nei confronti del Comune di Santa Marinella regolarmente registrati e trascritti, di cui se ne fa riferimento ad una precedente istanza sottoposta all'attenzione del Giudice datata 19-07-2023;
- COLOR **CIANO** BENI COMUNI NON CENSIBILI, e di CATEGORIA C/2 (*Esclusi dalla perizia in quanto facente parte di beni comuni quali; autoclave e locali tecnici - elettrico a servizio del fabbricato*).

Allegato A-B-C-D-E.

Si fa presente che gli edifici (blocco “A”- “B” - “C” - “D”), sono ubicati a ridosso della tratta ferroviaria (Roma-Civitavecchia – Pisa).

Di seguito:

Palazzina A.

Realizzata con:

- LOTTO 1) Posto Auto PA - A21 piano S1 int.21 mq13 foglio13 particella 1508 subalterno 21 C/6 (immobile n. 29 nell'atto di pignoramento); Allegato “A” color verde**
- LOTTO 2) Posto Auto PA - A31 piano S1 int.31 mq18 foglio13 particella 1508 subalterno 31 C/6 (immobile n. 30 nell'atto di pignoramento); Allegato “A” color verde**
- LOTTO 3) Posto Auto PA - A1 piano S1 int.1 mq13 foglio13 particella 1508 subalterno 1 C/6 (Pignoramento integrativo del 02-11-2023); Allegato “A” color verde**
- LOTTO 4) Appartamento A - A5 piano S1-T int.39 vani3 foglio13 particella 1508 subalterno 39 A/2 graffato con particelle 1513 e 1519 (Pignoramento successivo del 02-11-2023); Allegato “A” color verde**

IMMOBILI ESCLUSI DALLA PERIZIA, IN QUANTO Enti Comuni, parcheggi pubblici e/o autoclave e contatori Enel.

- I) Cantina (locali contatori Enel) piano S1 mq12 foglio13 particella1508 subalterno 46 C/2 (immobile n. 32 nell'atto di pignoramento); Allegato “A” color ciano**
- II) Cantina (locali contatori Enel) piano S1 mq4 foglio13 particella1508 subalterno 47 C/2 (immobile n. 33 nell'atto di pignoramento); Allegato “A” color verde**
- III) Ente Comune (diritti su ente comune- scale- pianerottolo) piano S1 foglio 13 particella 1508 subalterno 34 (immobile n. 34 nell'atto di pignoramento); Allegato “A” color ciano**
- IV) Ente Comune (diritti su ente comune- scale/camminamento) piano 1 foglio13 particella 1508 subalterno 59 (immobile n. 35 nell'atto di pignoramento); Allegato “A” color ciano**
- V) Posto Auto piano T mq 648 foglio 13 particella 1502 C/6 (immobile n. 40 nell'atto di**



pignoramento di seguito anche **parcheggio pubblico – area da cedere al Comune come da atto d’obbligo; Allegato “A” color magenta**

VI) Area urbana piano T mq 1230 foglio 13 particella 1509 F/1 (immobile n. 41 nell’atto di pignoramento), Non risulta soppressa, attualmente ha originato le particelle 1574 nel blocco A e le particelle da 1575 a 1580 del blocco B;

VII) Ente comune (diritti su ente comune- scale/camminamento) piano T foglio 13 particella 1503 (immobile n. 57 nell’atto di pignoramento); **Allegato “A” color ciano**

VIII) Ente comune (diritti su ente comune- rampa) piano S1-T foglio 13 particella 1531 e piano T foglio 13 particella 1538 (diritti su ente comune- accesso pedonale palazzina B) (immobili n. 58 e n. 59 nell’atto di pignoramento); **Allegato “A” color ciano**

Palazzina B.

Realizzata con:

LOTTO 5) Appartamento A – B12 piano 1-2 int.12 vani3 foglio13 particella 1581 subalterno 14 A/2 (immobile n. 37 nell’atto di pignoramento); **Allegato “B” color Verde**

IMMOBILI ESCLUSI DALLA PERIZIA, IN QUANTO Enti Comuni, parcheggi pubblici e/o autoclave e contatori Enel.

IX) Cantina (Locale tecnico Autoclave) piano S1 mq14 foglio 13 particella 1581 subalterno 2 C/2 (immobile n. 36 nell’atto di pignoramento); **Allegato “A” color Ciano**

X) Ente comune (diritti su ente comune scale- pianerottolo) piano S1 foglio13 particella 1581 subalterno 1 (immobile n. 38 nell’atto di pignoramento); **Allegato “A” color Ciano**

XI) Ente comune (diritti su ente comune- scale pianerottolo) piano 1 foglio13 particella 1581 subalterno 15 (immobile n. 39 nell’atto di pignoramento); **Allegato “A” color Ciano**

XII) Area urbana piano T mq 25 foglio 13 particella 1587 F/1 (immobile n. 42 nell’atto di pignoramento), ora 1592 **violetto di accesso al parco pubblico**, 1593 (giardino proprietà privata graffata alla 625 sub 13, 628 del foglio 14 e 625 - 632 del foglio 14) **IMMOBILE DI ALTRA PROPRIETA’**; e 1594 (giardino proprietà privata graffata 625 sub 12 e 626 - 627 del foglio 14 - immobile n. 7 nell’atto di pignoramento); **Allegato “A”**

XIII) Area urbana piano T mq 67 foglio 13 particella 1441 F/1 (immobile n. 43 nell’atto di pignoramento, ora 1592 **violetto di accesso al parco pubblico**, 1593 (giardino proprietà privata graffata alla 625 sub 13, 628 del foglio 14 e 625 - 632 del foglio 14) **IMMOBILE DI ALTRA PROPRIETA’**; e 1594 (giardino proprietà privata graffata 625 sub 12 e 626 - 627 del foglio 14 - immobile n. 7 nell’atto di pignoramento); **Allegato “1”**

XIV) Area urbana piano T mq 25 foglio 13 particella 1440 F/1 (immobile n. 44 nell’atto di pignoramento) di seguito anche **violetto di accesso al blocco B e al parco pubblico.**

Palazzina C

Realizzata con:

LOTTO 6) Posto Auto PA-C1 al piano S1 int.1 mq.15, foglio14 particella 625 subalterno 2 C/6 (immobile n. 1 nell’atto di pignoramento); **Allegato “” color verde**

LOTTO 7) Posto Auto PA-C2 piano S1 int.2 mq19, foglio14 particella 625 subalterno 3 C/6 (immobile n. 2 nell’atto di pignoramento); **Allegato “C” color verde**

LOTTO 8) Posto Auto PA-C4 piano S1 int.4 mq17 foglio14 particella 625 subalterno 5 C/6



(immobile n. 3 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 9) Posto Auto PA-C5 piano S1 int.5 mq17 foglio14 particella 625 subalterno 6 C/6
(immobile n. 4 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 10) Posto Auto PA-C6 piano S1 int. 6 mq15 foglio 14 particella 625 subalterno 7 C/6
(immobile n. 5 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 11) Locale tecnico (da titolo edilizio n. 4) **Cantina** (catastale) **C-C1** piano S1 mq 8
foglio14 particella 625 subalterno 10 C/2 (immobile n. 6 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 12) Appartamento A-C1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio14 particella 625 subalterno 12 A/2
graffato con particelle 626, 627 e con foglio13 particella 1594 (immobile n. 7 nell'atto di
pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 13) Appartamento A-C4 piano S1-T int.1 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 15
A/2 graffato con particella 630 (immobile n. 8 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 14) Appartamento A-C5 piano 1-2 int.11 vani 2 foglio14 particella 625 subalterno 17 A/2
(immobile n. 9 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 15) Appartamento A-C6 piano 1-2 int.12 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 18
A/2 (immobile n. 10 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 16) Appartamento A-C7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 19
A/2 (immobile n. 11 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 17) Appartamento A-C8 piano 1-2 int.14 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 20
A/2 (immobile n. 12 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**
LOTTO 18) Locale tecnico (da titolo edilizio n. 2) **Cantina** (catastale) **C-C2** piano S1 mq 6
foglio14 particella 625 subalterno 502 C/2 (immobile n. 13 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

IMMOBILI ESCLUSI DALLA PERIZIA, IN QUANTO Enti Comuni, parcheggi pubblici e/o autoclave e contatori Enel.

XV) Ente comune (diritti su ente comune spazio di manovra-pianerottolo-corridoio) piano S1
foglio 14 particella 625 subalterno 1 (immobile n. 14 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XVI) Ente comune (diritti su ente comune scala) piano foglio14 particella 625 subalterno 16
(immobile n. 15 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XVII) Ente comune (diritti su ente comune autoclave) piano S1 foglio14 particella 625 subalterno
501 (immobile n. 16 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XVIII) Posto Auto piano T mq 201 foglio 14 particella 635 C/6 e piano T foglio 14 particella 637
(immobili n. 60 e 53 nell'atto di pignoramento) **parcheggio pubblico**); **Allegato "C" color magenta**
XIX) Ente comune (diritti su ente comune rampa) piano S1-T foglio 14 particella 633 (immobile
n. 50 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XX) Ente comune (diritti su ente comune vialetto accesso palazzina C) piano T foglio 14
particella 634 (immobile n. 51 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XXI) Ente comune (diritti su ente comune scala -pianerottolo) piano T foglio 14 particella 636
(immobile n. 52 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XXII) Ente comune (diritti su ente comune "terreno") piano T foglio 14 particella 637 (immobile
n. 53 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color ciano**
XXIII) Ente urbano mq 62 foglio 14 particella 638 (immobile n. 46 nell'atto di pignoramento)
porzione di parco pubblico).

Palazzina D



Realizzata con:

LOTTO 19) Posto Auto PA-D1 piano S1 int.1 mq14 foglio 14 particella 639 subalterno 2 C/6 (immobile n. 17 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 20) Posto Auto PA-D2 piano S1 int.2 mq15 foglio 14 particella 639 subalterno 3 C/6 (immobile n. 18 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 21) Appartamento A-D1 piano S1-T int.7 vani2 foglio14 particella 639 subalterno 13 A/2 graffiato con particella 656 (immobile n. 19 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 22) Appartamento A-D4 piano S1-T int.10 vani2 foglio 14 particella 639 subalterno 16 A/2 graffiato con particelle 643 e 646 (immobile n. 20 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 23) Appartamento A-D7 piano 1-2 int.13 vani2 foglio14 particella 639 subalterno20 A/2 (immobile n. 21 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 24) Appartamento A-D9 piano 1-2 int.15 vani2 foglio 14 particella 639 subalterno 22 A/2 (immobile n. 22 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 25) Appartamento A-D10 piano 1-2 int.16 vani2 foglio14 particella 639 subalterno 23 A/2 (immobile n. 23 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

IMMOBILI ESCLUSI DALLA PERIZIA, IN QUANTO Enti Comuni, parcheggi pubblici e/o autoclave e contatori Enel.

XXIV) Posto Auto piano T mq208 foglio 14particella 651 C/6 (immobile n. 24 nell'atto di pignoramento) **parcheggio pubblico; Allegato "D" magenta**

XXV) Posto Auto piano T mq100 foglio14 particella 652 C/6 (immobile n. 25 nell'atto di pignoramento) **parcheggio pubblico non realizzato; oggetto di atto d'obbligo Allegato "D" color magenta**

XXVI) Ente comune (diritti su ente comune corridoio –pianerottolo) piano S1 foglio 14 particella 639 subalterno1 (immobile n. 26 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color ciano**

XXVII)Ente comune (diritti su ente comune scale –pianerottolo) piano 1 foglio 14 particella 639 subalterno 18 (immobile n. 27 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color ciano**

XXVIII)Ente comune (diritti su ente comune locale tecnico) piano S1 foglio 14 particella 639 subalterno501 (immobile n. 28 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color ciano**

XXIX) Ente comune (diritti su ente comune scale-corridoio – vialetto di accesso palazzina D) foglio 14 particella 650 (immobile n. 54 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color ciano**

XXX) Ente comune (diritti su ente comune vialetto di accesso palazzina D) foglio 14 particella 654 (immobile n. 55 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color ciano**

XXXI) Ente comune (diritti su ente comune rampa carrabile) foglio 14 particella 657 (immobile n. 56 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color ciano**

XXXII) Ente urbano mq 270 foglio 14 particella 653 (immobile n. 47 nell'atto di pignoramento) di **parcheggio pubblico - non realizzato; Allegato "D" color magenta**

XXXIII) Ente urbano mq 65 foglio 14 particella 655 (immobile n. 48 nell'atto di pignoramento) **vialetto pedonale nel parco pubblico); Allegato "D" color magenta**

XXXIV) Ente urbano mq 22 foglio 14 particella 658 (immobile n. 49 nell'atto di pignoramento) di seguito anche **porzione di parco pubblico). Allegato "D" color magenta**

EDIFICIO "E" Centro commerciale NON REALIZZATO

TITOLI URBANISTICI AD OGGI SCADUTI, PERTANTO SI DOVRA' PROVVEDERE A RICHIEDERE NUOVO PERMESSO A COSTRUIRE, previo acquisizione del vincolo paesaggistico, esattamente come indicato nel CDU. ALLEGATO 29

LOTTO 26: Terreni edificabili, area centro commerciale.

- mq 624 foglio 13 particella 1437; Allegato “E” color verde
- mq 700 foglio 13 particella 1302; Allegato “E” color verde
- mq 587 foglio 13 particella 1446, Allegato “E” color verde
- mq 47 foglio 13 particella 1444; Allegato “E” color verde (immobili n. 45 nell’atto di pignoramento)

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10-01-2023	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	20-01-2023 05-02-2023	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	16-01-2023	planimetria, visura catastale, estratto di mappa degli immobili	<i>All.1</i>
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	<i>All. A-B-C-D-E</i>
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		dati in relazione	
CONSERVATORIA			No	
VISURA CAMERALE		14-02-2023 si richiedeva visura camerale della società [REDACTED]	ALLEGATA ALLA PRECEDENTE RELAZIONE DEL 18-07-2023 (IN ATTI FASCICOLO DI CAUSA)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI SANTA MARINELLA)	Istanza accesso agli atti del 17-01-2023; Integrazione diritti di segreteria del 25-05-2023; Accesso presso ufficio	Palazzina “A” [REDACTED]; Palazzina “B” [REDACTED];		<i>All.2</i>



	Urbanistica del 22-05-2023, verifica aspetti Urbanistici e 31-10-2023, verifica vincoli urbanistici.	<p>[REDACTED]</p> <p>Palazzina “C”</p> <p>[REDACTED];</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Palazzina “D”</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]00</p> <p>Palazzina “E” locale commerciale</p> <p>[REDACTED]</p> <p>EDIFICIO NON REALIZZATO</p>	
UNIV. AGRARIA		<i>(attestazione usi civili) Libero da uso civico</i>	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Visure, planimetrie immobile, mappa catastale</i>	<i>All.1</i>
	Pubblicità Immobiliare		
	Locazioni		
ANAGRAFE		<i>Non necessità, in quanto trattasi di società</i>	
ARCHIVIO NOTARILE	Atti Compravendita	[REDACTED]	



	Atto Ultraventennale		

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Sopralluogo	Vedi verbali Depositati dal custode Avv. Alessia Marchi	<i>Rilievi completi di ogni singolo immobile, dei beni comuni ad esso collegati, dei locali tecnici impianto elettrico / idrico (autoclave, delle rampe di accesso e dell'individuazione delle aree cedute al comune con atti d'obbligo (quali parcheggi e aree pubbliche.</i>	
	27-01-2023; 14-02-2023; 28-02-2023; 09-05-2023; 15-06-2023; 17-07-2023; 06-12-2023; 20-12-2023.			
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	20-07-2023 20-02-2024 ore 11:30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.



1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si	14-12-2022 10-07-2023 17-01-2024	Integrazione 2° pignoramento	La certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili, risalente ad atti derivativi, oltre il ventennio.
Segnalazioni al Giudice: Nella relazione notarile integrativa del 10-07-2023, non appaiono giuste le dichiarazioni attinenti l'atto di compravendita del Notaio Napoleone del 27-07-1972 rep. 50898/11861, ovvero, risulta chiarire se si tratta di atto di divisione o compravendita, inoltre risulta mancante [REDACTED]				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'intero compendio pignorato:**

IPOTECHE: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 18/01/2008 ai nn. RG 576 – RP 126
PIGNORAMENTI: pignoramento trascritto il 23/11/2022 ai nn. RG 12991 – RP 9643 (ad eccezione dei lotti nn. 3 e 4) pignoramento trascritto il 12-01-2024 ai nn. RG 193 – RP 259 (gravante i lotti nn. 3 e 4)
SEQUESTRI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri
DOMANDE GIUDIZIALI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.). Nulla

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

LOTTE 1, 2, 3, 4 e 5

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

LOTTE 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

LOTTE 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

LOTTO 26

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
-----------	------------------------



Piena proprietà	Si
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
Non necessita trattasi di Società

-e2 – Certificato di matrimonio:
Non necessita trattasi di Società

Quesito 1.F)

Quesito 1.G)

Non risultano procedimenti Giudiziari relativi ai beni pignorati

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Palazzina A.

LOTTO 1) Posto Auto PA - A21 piano S1 int.21 mq13 foglio13 particella 1508 subalterno 21 C/6
(immobile n. 29 nell'atto di pignoramento);

LOTTO 2) Posto Auto PA – A31 piano S1 int.31 mq18 foglio13 particella 1508 subalterno 31 C/6
(immobile n. 30 nell'atto di pignoramento);

LOTTO 3) Posto Auto PA - A1 piano S1 int.1 mq13 foglio13 particella 1508 subalterno 1 C/6
(Pignoramento integrativo del 02-11-2023);

LOTTO 4) Appartamento A-A5 piano S1-T int.39 vani 3 foglio13 particella 1508 subalterno 39
A/2 graffato con particelle 1513 e 1519 (Pignoramento successivo del 02-11-2023);

Descrizione degli immobili

LOTTO 1

Immobile ...

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: POSTO AUTO N. PA - A21

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36

Piano interrato interno n. 21 (urbanisticamente indicato con il n. 12)



UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Posto auto	mq 10,75

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 10,75
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 10,75

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
-------------------------	----------------------

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 3](#)

CONFINI: con zona di manovra – sub 20.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	1508	21		C/6	7	13	Totale: mq 14 Escl. aree scoperte: mq	€ 99,37
13	1531			rampa (BCNC)				
13	1508	34		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36 interno n. 21

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale
L'intero parcheggio e stato realizzato completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Diffornità: Non si riscontrano diffornità edilizie

LOTTO N. 2

Immibile ...	Tipo: POSTO AUTO N. PA – A31
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36
PIANO/INTERNO	Piano interrato interno n. 31

UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Posto auto	mq 16,32

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 16,32
TOTALE SUPEFICIE LORDA	mq 16,32

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
-------------------------	----------------------

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 4](#)

CONFINI: con zona di manovra – sub 24 – sub 32

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	1508	31		C/6	7	18	Totale: mq 19 Escl. aree scoperte: mq	€ 137,58



13	1531		rampa (BCNC)
13	1508	34	Area di manovra scale ecc. (BCNC)

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36 interno n. 31

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO N. 3

Immobile ...

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: POSTO AUTO N. PA – A1

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36

Piano interrato interno n. 1

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Posto auto mq 11,47

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 11,47

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq **11,17**

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 5](#)

CONFINI

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	1508	1		C/6	7	12	Totale: mq 13	€ 91,72
							Escl. aree scoperte: mq	

13 1531 rampa
(BCNC)

13 1508 34 Area di
manovra
scale ecc.
(BCNC)

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36 interno n. 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO N. 4



Immobile ... **Tipo: APPARTAMENTO N. A-A5 – interno 38**
 COMUNE Santa Marinella (Roma).
 VIA / CIVICO Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36
 PIANO/INTERNO Piano interrato – terra (catastalmente interno n. 38).

UNITÀ AMBIENTALE SUPERF. CALPESTABILE

Soggiorno/ang. cott - camera mq 25,18

bagno mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE mq 28,32

TOTALE SUPERFICIE LORDA mq 37,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

cantina mq 25,18

giardini mq 21,36

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 6

CONFINI: Sub 38 – sub 1503 (bene comune non censibile) sub 40

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	1508	39		A/2	2	Vani 3	Totale: mq 51	€ 418,33
	1513						Escl. aree scoperte: 51	
	1519							
13	1503			Vialetto condomi niale. BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 36 interno n. 38

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano terra e interrato, catastalmente contraddistinto con il numero di int. 38, completano la proprietà due giardini, all'appartamento si accede tramite una vialetto condominiale (sub 34. Ad esso si accede da un cancelletto in ferro che porta ad un piccolo giardino, tramite dei gradini si accede ad un pianerottolo, ove è ubicato il portoncino blindato, da esso si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura completamente maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al locale interrato adibito a cantina. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti ***(gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati)***. Il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori sono posti nel giardino, la caldaia non risulta installata. Un boiler posto nell'intercapedine adiacente alla cantina dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria unitamente al pannello solare posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna e il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "A". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

Palazzina B.



LOTTO 5) Appartamento A – B12 piano 1-2 int.12 vani3 foglio13 particella 1581 subalterno 14 A/2 (immobile n. 37 nell’atto di pignoramento); Allegato “B” color Verde

LOTTO N. 5

Immobile ...	Tipo: APPARTAMENTO A-B 12 – interno 12.
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38/A
PIANO/INTERNO	Piano primo – secondo (sottotetto) catastalmente interno n. 12.
	UNITÀ AMBIENTALE
	Soggiorno/ang. cott - camera mq 38,75
	bagno mq 3,50
	SUPERF. CALPESTABILE
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 42,25
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 50,00
Accessori dell’immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	balconi mq 70,06
	sottotetto mq 29,96

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 7

CONFINI: sub 13 – sub 15 (bene comune non censibile)

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	1581	14		A/2	7	Vani3	Totale: mq 75 Escl. aree scoperte: 68	€ 418,33
13	1586			Vialetto condomi niale. BCNC				
13	1581	15		BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38/A interno n. 12

CARATTERISTICHE INTERNE
L’appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 12, completano la proprietà due balconi. All’appartamento si accede tramite una vialetto condominiale posto al piano terra (p.lla1586) e tramite rampa di scale si arriva al pianerottolo condominiale posto al piano primo (sub 15 p.lla 1581), ove è ubicato il portoncino blindato, che ci immette direttamente al soggiorno/pranzo/camera e da essi all’ampio balcone vista mare - angolo cottura completamente maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all’epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna <u>(il pavimento risulta accantonato all’interno dell’immobile)</u> , ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo “locale sottotetto hm 1,90 e al balcone vista mare . Lo stato manutentivo è buono, gli impianti <u>(gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati)</u> , il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.
CARATTERISTICHE ESTERNE
L’appartamento si trova all’interno di un complesso residenziale “denominato le Perle” ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato “Palazzina “B”. L’intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell’edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura “liscio” di colore avorio con una scarsa manutenzione, per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All’immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi in utilizzabili) e dei parcheggi

Firmato Da: GIANFRANCO FE Emesso Da: ARUBAPEEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 559e7e35c9a0e0b070bcfcb6eab6f759



auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo a suo tempo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Diffornità: Non si riscontrano diffornità edilizie

Palazzina C

LOTTO 6) Posto Auto PA-C1 al piano S1 int.1 mq.15, foglio 14 particella 625 subalterno 2 C/6 (immobile n. 1 nell'atto di pignoramento); **Allegato "" color verde**

LOTTO 7) Posto Auto PA-C2 piano S1 int.2 mq19, foglio 14 particella 625 subalterno 3 C/6 (immobile n. 2 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 8) Posto Auto PA-C4 piano S1 int.4 mq17 foglio 14 particella 625 subalterno 5 C/6 (immobile n. 3 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 9) Posto Auto PA-C5 piano S1 int.5 mq17 foglio 14 particella 625 subalterno 6 C/6 (immobile n. 4 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 10) Posto Auto PA-C6 piano S1 int. 6 mq15 foglio 14 particella 625 subalterno 7 C/6 (immobile n. 5 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 11) Locale tecnico (da titolo edilizio n. 4) **Cantina** (catastale) **C-C1** piano S1 mq8 foglio14 particella 625 subalterno 10 C/2 (immobile n. 6 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 12) Appartamento A-C1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 12 A/2 graffato con particelle 626, 627 e con foglio13 particella 1594 (immobile n. 7 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 13) Appartamento A-C4 piano S1-T int.1 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 15 A/2 graffato con particella 630 (immobile n. 8 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 14) Appartamento A-C5 piano 1-2 int.11 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 17 A/2 (immobile n. 9 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 15) Appartamento A-C6 piano 1-2 int.12 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 18 A/2 (immobile n. 10 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 16) Appartamento A-C7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 19 A/2 (immobile n. 11 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 17) Appartamento A-C8 piano 1-2 int.14 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 20 A/2 (immobile n. 12 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 18) Locale tecnico (da titolo edilizio n.4) **Cantina** (catastalmente) **C-C2** piano S1 mq 6 foglio14 particella 625 subalterno 502 C/2 (immobile n. 13 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 6

Immobile	Tipo: POSTO AUTO N. PA-C1
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
PIANO/INTERNO	Piano interrato interno n. 1
	UNITÀ AMBIENTALE
	Posto auto
	SUPERF. CALPESTABILE
	mq 12,74
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 12,74
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 12,74
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA **Allegato 8**



CONFINI: con zona di manovra sub 1– p.lla 633 (rampa) e sub 3.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	2		C/6	4	17	Totale: mq 15 Escl. aree scoperte: mq	€ 72,82
14	633			rampa (BCNC)				
14	625	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38B interno n. 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale.
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO 7

Immobile ...

COMUNE
VIA / CIVICO
PIANO/INTERNO

Tipo: POSTO AUTO N. PA-C2

Santa Marinella (Roma).
Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
Piano interrato interno n. 2

UNITÀ AMBIENTALE	Posto auto	SUPERF. CALPESTABILE
		mq 19,12

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 19,12
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 19,12

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
-------------------------	----------------------

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 9](#)

CONFINI: con zona di manovra sub 1– p.lla 633 (rampa) e sub 2-4.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	3		C/6	4	19	Totale: mq 19 Escl. aree scoperte: mq	€ 92,24
14	633			rampa (BCNC)				
14	625	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 2

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale.
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato.

CARATTERISTICHE ESTERNE



Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO 8

Immobile ...

Tipo: POSTO AUTO N. PA-C4

COMUNE

Santa Marinella (Roma).

VIA / CIVICO

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B

PIANO/INTERNO

Piano interrato interno n. 4

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Posto auto mq 17,82

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 17,82

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 17,82

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 10](#)

CONFINI: con zona di manovra sub 1– sub 6.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	5		C/6	4	17	Totale: mq 17	€ 82,53
							Escl. aree scoperte: mq	
14	633			rampa (BCNC)				
14	625	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 4

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale
L'intero parcheggio e stato realizzato completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO 9

Immobile ...

Tipo: POSTO AUTO N. PA-C5

COMUNE

Santa Marinella (Roma).

VIA / CIVICO

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B

PIANO/INTERNO

Piano interrato interno n. 5

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Posto auto mq 15,18

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 15,18

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 15,18

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 11](#)



CONFINI: con zona di manovra sub 1– sub 5 e 7.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	6		C/6	4	17	Totale: mq 17	€ 82,53
							Escl. aree scoperte: mq	
14	633			rampa (BCNC)				
14	625	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 5

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO 10

Immobile ...

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: POSTO AUTO N. PA-C6

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B

Piano interrato interno n. 6

UNITÀ AMBIENTALE

Posto auto SUPERF. CALPESTABILE
mq 16,64

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 16,64

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 16,64

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 12](#)

CONFINI: con zona di manovra sub 1– sub 6.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	7		C/6	4	15	Totale: mq 15	€ 72,82
							Escl. aree scoperte: mq	
14	633			rampa (BCNC)				
14	625	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 6

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato



Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO 11

Immobile ...	Tipo: Locale Tecnico (come da titolo edilizio – sul posto indicata con il n. 4) CANTINA C-CI (come da Pignoramento)
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
PIANO/INTERNO	Piano interrato
	UNITÀ AMBIENTALE
	cantina
	SUPERF. CALPESTABILE
	mq 7,27
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 7,27
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 8,60

Accessori dell'immobile SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 13](#)

CONFINI: per 4 lati con zona di manovra, corridoio, scale sub 1

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	10		C/2	4	7	Totale: mq 8	€ 45,91
							Escl. aree scoperte: mq	
14	625	1		BCNC				
14	634			Vialetto				
	636			corridoio				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 4

CARATTERISTICHE INTERNE

Cantina realizzata al piano interrato, l'accesso avviene dal vialetto – corridoio condominiale, tramite cancello pedonale con apertura elettrica, è dotata di impianto di illuminazione, altezza interna mt 2,40.
L'intera area (cantine, parcheggio, locali tecnici, ecc) è stata realizzata completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato con porta in ferro antincendio

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO N. 12

Immobile ...	Tipo: APPARTAMENTO A-C1 – interno 7.
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
PIANO/INTERNO	Piano interrato – terra (catastalmente interno n. 7).
	UNITÀ AMBIENTALE
	Soggiorno/ang. cott - camera
	bagno
	SUPERF. CALPESTABILE
	mq 25,18
	mq 3,14
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,32
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 37,00

Accessori dell'immobile SUPERF. CALPESTABILE

cantina mq 25,18
giardini mq 56,00



RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 14

CONFINI: p.lla 1592 – 634 - 636 – 625 sub 13.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	1594							
14	625	12		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 54	€ 278,89
	626						Escl. aree scoperte: 54	
	627							
14	634			Vialetto				
	636			condomi				
				niale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38B interno n. 7

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano terra e interrato, catastalmente contraddistinto con il numero di int. 7, completano la proprietà due giardini. All'appartamento si accede tramite una vialetto condominiale (p.lle 634-636) posto al piano terra, ove a mezzo di un cancelletto in ferro si accede ad un piccolo giardino, tramite dei gradini, ad un pianerottolo, ove è ubicato il portoncino blindato, che ci permette di entrare al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al locale interrato adibito a cantina. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "C". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Diffornità: Non si riscontrano diffornità edilizie

LOTTO N. 13

Immobile ...

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO A-C4 – interno 10.

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B

Piano interrato – terra (catastalmente interno n. 10).

UNITÀ AMBIENTALE

Soggiorno/ang. cott - camera

bagno

SUPERF. CALPESTABILE

mq 30,13

mq 3,03

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 33,16

mq 40,00

Accessori dell'immobile

cantina

Giardino

SUPERF. CALPESTABILE

mq 33,16

mq 226,00



RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 15

CONFINI: p.lla 636 – 637 e 625 sub 14.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	15		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 62	€ 278,89
	630						Escl. aree scoperte: 62	
14	634			Vialetto				
	636			condomi				
				niale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 10

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano terra e interrato, catastalmente contraddistinto con il numero di int. 10, completa la proprietà il giardino. All'appartamento si accede tramite una vialetto condominiale (p.lle 634-636) posto al piano terra. Da esso si accede ad un cancelletto in ferro che porta al giardino, tramite dei gradini si accede ad un pianerottolo, ove è ubicato il portoncino blindato, che permette l'accesso al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al locale interrato adibito a cantina. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "C". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Si riscontrano difformità edilizie (tramezzature). Si rimanda al quesito 4E

LOTTO N. 14

Immobile ...

COMUNE
VIA / CIVICO
PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO A-C5 – interno 11.

Santa Marinella (Roma).
Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.11).

UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Soggiorno/ang. cott - camera	mq 25,18
bagno	mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,32
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 34,00

Accessori dell'immobile

SOTTOTETTO	SUPERF. CALPESTABILE
mq 24,26	



balconi mq 62,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 16

CONFINI: p.lla 625 sub 18 – sub 16.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	17		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 54 Escl. aree scoperte: 54	€ 278,89
14	634 636			Vialetto condomi niale. BCNC BCNC				
	625	16						

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 11

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 12, completano la proprietà i balconi: All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lle 634-636) posto al piano terra. Da esso tramite una scala si accede pianerottolo condominiale posto al piano primo (625 sub 16), ove a mezzo di un cancelletto in ferro si accede al balcone di proprietà, e dal portoncino blindato, si entra al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "C". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.

LOTTO N. 15

Immobile ...

COMUNE
VIA / CIVICO
PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO A-C6 – interno 12.

Santa Marinella (Roma).
Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.12).

UNITÀ AMBIENTALE SUPERF. CALPESTABILE

Soggiorno/ang. cott - camera mq 25,18
bagno mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 28,32

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 34,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

sottotetto mq 22,31



balconi mq 27,60

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 17**CONFINI: 625 sub 16 – sub 17 – sub 19.****DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	18		A/2	2	Vani 2	Totale: mq51 Escl. aree scoperte: 51	€ 278,89
14	634 636			Vialetto condomi niale. BCNC BCNC				
	625	16						

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 12**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 12, completano la proprietà i balconi. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lle 634-636) posto al piano terra, tramite una rampa di scale si accede al pianerottolo condominiale (625 sub 16) posto al piano primo, a mezzo del portoncino blindato, si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi di cui uno vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "C". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.**LOTTO N. 16****Immobile ...**

COMUNE
VIA / CIVICO
PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO A-C7 – interno 13.

Santa Marinella (Roma).
Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.13).

UNITÀ AMBIENTALE SUPERF. CALPESTABILE

Soggiorno/ang. cott - camera mq 25,18
bagno mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 28,34

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 34,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

sottotetto mq 22,31



balconi mq 27,60

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 18**CONFINI: 625 sub 16 – sub 18 – sub 20.****DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	19		A/2	2	Vani 2	Totale: mq51 Escl. aree scoperte: 51	€ 278,89
14	634 636			Vialetto condomi niale. BCNC BCNC				
	625	16						

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 13**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 13, completano la proprietà i balconi. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lle 634-636) posto al piano terra, e tramite una rampa di scale si accede al pianerottolo condominiale (625 sub 16) posto al piano primo, a mezzo del portoncino blindato, si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "C". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.**LOTTO N. 17****Immobile ...**

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO A-C8 – interno 14.

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B

Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.14).

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Soggiorno/ang. cott - camera mq 30,13

bagno mq 3,03

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 33,16

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 40,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

sottotetto mq 27,33

balconi mq 46,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 19**CONFINI: 625 sub 16 – sub 19.****DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	20		A/2	2	Vani 2	Non presente in banca dati	€ 278,89
14	634			Vialetto				
	636			condomi				
				niale.				
	625	16		BCNC				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 14**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 14, completano la proprietà i balconi. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lle 634-636) posto al piano terra, e tramite una rampa di scale si accede al pianerottolo condominiale (625 sub 16) posto al piano primo. Da un cancelletto in ferro che immette nel balcone di proprietà, a mezzo del portoncino blindato, si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non è presente la pavimentazione interna, ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "C". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Si riscontrano difformità edilizie (tramezzature). Si rimanda al quesito 4E**LOTTO 18****Immobile ...**

COMUNE
VIA / CIVICO
PIANO/INTERNO

Tipo: Locale Tecnico (come da titolo edilizio – sul posto indicata con il n. 2)
CANTINA **C-C2** (come da Pignoramento).

Santa Marinella (Roma).
Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B
Piano interrato.

UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
cantina	mq 5,89

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE
TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 5,89
mq 7,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE



RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 20

CONFINI: corridoio, scale sub 1 e sub 501

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	625	502		C/2	4	6	Totale: mq 7	€ 39,35
							Escl. aree scoperte: mq	
14	625	1		BCNC				
14	634			Vialetto				
	636			corridoio				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 38 B interno n. 2

CARATTERISTICHE INTERNE

Cantina realizzata al piano interrato, l'accesso avviene dal vialetto – corridoio condominiale, tramite cancello pedonale con apertura del cancello, è dotata di impianto di illuminazione, altezza interna mt 2,40

L'intera area (cantine, parcheggio, locali tecnici, ecc) e stata realizzata completamente in cemento armato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato con porta in ferro antiincendio

Diffornità: Non si riscontrano difformità edilizie

Palazzina D

LOTTO 19) Posto Auto PA-D1 piano S1 int.1 mq14 foglio 14 particella 639 subalterno 2 C/6 (immobile n. 17 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 20) Posto Auto PA-D2 piano S1 int.2 mq 15 foglio 14 particella 639 subalterno 3 C/6 (immobile n. 18 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 21) Appartamento A-D1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio14 particella 639 subalterno 13 A/2 graffato con particella 656 (immobile n. 19 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 22) Appartamento A-D4 piano S1-T int.10 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 16 A/2 graffato con particelle 643 e 646 (immobile n. 20 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 23) Appartamento A-D7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio1 4 particella 639 subalterno20 A/2 (immobile n. 21 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 24) Appartamento A-D9 piano 1-2 int.15 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 22 A/2 (immobile n. 22 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 25) Appartamento A-D10 piano 1-2 int.16 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 23 A/2 (immobile n. 23 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

LOTTO 19

Immobile

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: POSTO AUTO N. PA-D1

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A

Piano interrato interno n. 1

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Posto auto mq 12,50

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 12,50

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 12,50



Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 21](#)

CONFINI: con zona di manovra p.lla 639 sub 1– p.lla 639 sub 3.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	639	2		C/6	4	14	Totale: mq 14 Escl. aree scoperte: mq	€ 67,97
14	657			rampa (BCNC)				
14	639	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40/A interno n. 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale.
L'intero parcheggio è stato realizzato completamente in cemento armato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO 20

Immobilie

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: POSTO AUTO N. PA-D2

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A

Piano interrato interno n. 2

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE
Posto auto mq 13,90

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 13,90

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 13,90

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 22](#)

CONFINI: con zona di manovra p.lla 639 sub 1– p.lla 639 sub 2 e 4.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	639	3		C/6	4	15	Totale: mq 15 Escl. aree scoperte: mq	€ 72,82
14	657			rampa (BCNC)				
14	639	1		Area di manovra scale ecc. (BCNC)				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40/A interno n. 2

CARATTERISTICHE INTERNE



Posto auto realizzato al piano interrato, l'accesso avviene tramite rampa carrabile con apertura del cancello automatizzata, è dotato di impianto di illuminazione condominiale.

L'intero parcheggio e stato realizzato completamente in cemento armato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Locale completamente interrato

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.

LOTTO N. 21

Immobile ...

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO A-D1 – interno 7.

Santa Marinella (Roma).

Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A

Piano interrato – terra (catastalmente interno n. 7).

UNITÀ AMBIENTALE

Soggiorno/ang. cott - camera

bagno

SUPERF. CALPESTABILE

mq 25,18

mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 28,32

TOTALE SUPERFICIE LORDA

mq 37,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

cantina mq 25,18

Giardino mq 192,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 23](#)

CONFINI: p.lla 657 rampa, p.lla 650, p.lla 639 sub 14

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14		13		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 52	
							Escl. aree scoperte: 52	€ 278,89
14	650			Vialetto				
	654			condominiale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A interno n. 7

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano terra e interrato, catastalmente contraddistinto con il numero di int. 7, completa la proprietà il giardino. All'appartamento si accede tramite una vialetto condominiale (p.lla 650) posto al piano terra, ove a mezzo di un cancelletto in ferro si accede al giardino, tramite dei gradini, ad un pianerottolo, ove è ubicato il portoncino blindato, che ci permette di entrare al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, pavimento 30x30 color perla, il bagno è rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al locale interrato adibito a cantina. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "D". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore ravorio con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla



vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO N. 22

Immobile ... **Tipo: APPARTAMENTO A-D 4 – interno 10.**
COMUNE Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A
PIANO/INTERNO Piano interrato – terra (catastalmente interno n. 10).

UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Soggiorno/ang. cott - camera	mq 25,18
bagno	mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,32
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 37,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
cantina	mq 25,18
giardini	mq 39,63

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 24](#)

CONFINI: p.lla 657 rampa, p.lla 650, p.lla 639 sub 15-17

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	639	16		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 51	
	643						Escl. aree scoperte: 51	€ 278,89
	646							
14	650			Vialetto				
	654			condomi				
				niale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A interno n. 10

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano terra e interrato, catastalmente contraddistinto con il numero di int. 10, completano la proprietà i giardini. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lla 650.) posto al piano terra, ove a mezzo di un cancelletto in ferro si accede al giardino, tramite dei gradini, ad un pianerottolo, ove è ubicato il portoncino blindato, che ci permette di entrare al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, pavimento 30x30 color perla, il bagno è rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al locale interrato adibito a cantina. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "D". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore avorio con una



scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

LOTTO N. 23

Immobile ...	Tipo: APPARTAMENTO A-D7 – interno 13.
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40A
PIANO/INTERNO	Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.13).
	UNITÀ AMBIENTALE
	Soggiorno/ang. cott - camera mq 25,18
	bagno mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,34
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 34,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	sottotetto mq 22,31
	balconi mq 27,60

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 25](#)

CONFINI: 639 sub 19 – sub 21 – sub 18 (pianerotolo).

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	639	20		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 51	€ 278,89
							Escl. aree scoperte: 47	
14	638	18		BCNC				
	650			Vialetto				
	654			condomi				
				niale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A interno n. 13

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 13, completano la proprietà i balconi. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lla 650) posto al piano terra, e tramite una rampa di scale si accede al pianerotolo condominiale (639 sub 18) posto al piano primo, a mezzo del portoncino blindato, si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, pavimento 30x30 color perla, il bagno è rivestimento in ceramica, le pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "D". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una



scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.

LOTTO N. 24

Immobile ...	Tipo: APPARTAMENTO A-D9 – interno 15.
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40A
PIANO/INTERNO	Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.15).
	UNITÀ AMBIENTALE
	Soggiorno/ang. cott - camera mq 25,18
	bagno mq 3,14
	SUPERF. CALPESTABILE
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,34
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 34,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	sottotetto mq 22,31
	balconi mq 27,60

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 26](#)

CONFINI: 639 sub 19 – sub 21 – 18 (pianerottolo).

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	639	22		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 51	€ 278,89
							Escl. aree scoperte: 47	
14	639	18		BCNC				
	650			Vialetto				
	654			condomi				
				niale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A interno n. 15

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 15, completano la proprietà i balconi. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lla 650) posto al piano terra, e tramite una rampa di scale si accede al pianerottolo condominiale (639 sub 18) posto al piano primo, a mezzo del portoncino blindato, si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, pavimento 30x30 color perla, il bagno è rivestimento in ceramica, le pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia. Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato "Palazzina "D". L'intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell'edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura "liscio" di colore rosa con una



scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All'immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d'obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.

LOTTO N. 25

Immobile ...	Tipo: APPARTAMENTO A-D10 – interno 16.
COMUNE	Santa Marinella (Roma).
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40A
PIANO/INTERNO	Piano primo – secondo (sottotetto catastalmente interno n.16).
	UNITÀ AMBIENTALE
	Soggiorno/ang. cott - camera mq 29,03
	bagno mq 3,14

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 32,17
TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 38,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	sottotetto mq 22,31
	balconi mq 45,50

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 27](#)

CONFINI: 639 sub 22 – 18 (pianerottolo).

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	639	23		A/2	2	Vani 2	Totale: mq 59	€ 278,89
							Escl. aree scoperte: 53	
14	639	18		BCNC				
		650		Vialetto				
		654		condomi				
				niale.				
				BCNC				

Indirizzo: Santa Marinella (Roma) Via Aurelia Vecchia attualmente n. 40 A interno n. 16

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è posto al piano primo e secondo (sottotetto), catastalmente contraddistinto con il numero di int. 16, completano la proprietà i balconi. All'appartamento si accede tramite un vialetto condominiale (p.lle 650) posto al piano terra, e tramite una rampa di scale si accede al pianerottolo condominiale (639 sub 18) posto al piano primo, ove dal balcone di proprietà a mezzo del portoncino blindato, si accede al soggiorno/pranzo/camera - angolo cottura maiolicato, nonché al bagno con doccia e termoarredo. Le finiture sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, pavimento in listelli 12x60 tipo "parquet", il bagno è rivestimento in ceramica, le pareti tinteggiate, tramite una scala interna (prefabbricata) si accede al piano secondo "sottotetto hm 1,90" e ai balconi vista mare. Lo stato manutentivo è buono, gli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), per quanto attinente il riscaldamento vi è solo l'impianto non si ravvisano il condizionatore e la caldaia a gas che dovrebbero essere posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). La porta interna, incluso il portoncino di accesso sono in legno, gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, gli infissi esterni in parte sono costituiti da avvolgibili e in parte in persiane in PVC.

All'interno dell'appartamento si notano delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone posto nel sottotetto. Dette infiltrazioni sono state causate dal occlusione della griglia che raccoglie le acque meteoriche del balcone.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale "denominato le Perle" ubicato in località Quartaccia, comune di Santa Marinella (RM), e dista circa 200 mt dal mare e circa un chilometro dalla Strada Statale 1 Aurelia.



Esso è composto da diversi corpi di fabbrica, quello interessato nella procedura è denominato “Palazzina “D”. L’intero complesso è stato costruito da circa 15 anni ed è realizzato con struttura in cemento armato, con copertura a falda/piana. Le finiture esterne dell’edificio sono di tipo civile con intonaco di finitura “liscio” di colore rosa con una scarsa manutenzione per la quale oggi ha bisogno di interventi di manutenzione, (in parte dovuta anche alla vicinanza del mare). All’immobile si accede tramite vialetto condominiale, munito di cancello elettrico e completamente perimetrato da ringhiera. Il fabbricato presenta dei cortili condominiali a verde (ad oggi inutilizzabili) e dei parcheggi auto scoperti realizzati in virtù di atti d’obbligo stipulati con il comune di Santa Marinella, al fine del rilascio dei Permessi a Costruire.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie.

TERRENI

LOTTO 26

Terreni edificabili, area centro commerciale.

- mq 624 foglio 13 particella 1437
- mq 700 foglio 13 particella 1302;
- mq 587 foglio 13 particella 1446,
- mq 47 foglio 13 particella 1444. (immobili n. 45 nell’atto di pignoramento)

EDIFICIO “E” Centro commerciale NON REALIZZATO

Terreno Foglio 13 p.lla 1437

Immobile	Tipo: Terreno libero ed incolto.
COMUNE	Santa Marinella
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia snc
TIPO COLTURA	

TOTALE SUPERFICIE Mq 624

SERVITU’ no

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [Allegato 28](#)

CONFINI. p.lla 1446-1438-1317-1574

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R. Dominicale	R. Agrario
13	1302	-----	Orto irrig.	2	624	€ 30,45	€ 10,96

Indirizzo: Santa Marinella via Aurelia Vecchia snc

CARATTERISTICHE

Terreno pressoché pianeggiante, privo di alberature, incolto con accesso diretto dalla via Aurelia vecchia

Terreno Foglio 13 p.lla 1302

Immobile	Tipo: Terreno libero ed incolto.
COMUNE	Santa Marinella
VIA / CIVICO	Via Aurelia Vecchia snc
TIPO COLTURA	

TOTALE SUPERFICIE Mq 700

SERVITU’ no



RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA **Allegato 28**

CONFINI. Via Aurelia Vecchia snc – p.lla 1425- 1303-1446

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R. Dominicale	R. Agrario
13	1302	-----	Orto	2	700	€ 6,51	€ 3,98

Indirizzo: Santa Marinella via Aurelia Vecchia snc -

CARATTERISTICHE

Terreno pressoché pianeggiante, privo di alberature, incolto con accesso diretto dalla via Aurelia vecchia

Terreno Foglio 13 p.lla 1446

Immobile

Tipo: Terreno libero ed incolto.

COMUNE

Santa Marinella

VIA / CIVICO

Via Aurelia Vecchia snc

TIPO COLTURA

TOTALE SUPERFICIE

Mq 587

SERVITU'

no

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA **Allegato 28**

CONFINI. Via Aurelia Vecchia snc – p.lla 1302-1444-1438-1437-1305

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R. Dominicale	R. Agrario
13	1446	-----	Orto	2	587	€ 5,46	€ 3,33

Indirizzo: Santa Marinella via Aurelia Vecchia snc

CARATTERISTICHE

Terreno pressoché pianeggiante, privo di alberature, incolto con accesso diretto dalla via Aurelia vecchia

Terreno Foglio 13 p.lla 1444

Immobile

Tipo: Fabbricato promiscuo (**demolito**)

COMUNE

Santa Marinella

VIA / CIVICO

Via Aurelia Vecchia snc

TIPO COLTURA

TOTALE SUPERFICIE

Mq 47

SERVITU'

no

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA **Allegato 28**

CONFINI. Santa Marinella via Aurelia Vecchia snc – p.lla 1446-1445.

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R. Dominicale	R. Agrario
13	1444	-----	Fabb. Promis		47	-----	-----

Indirizzo: Santa Marinella via Aurelia

CARATTERISTICHE



Terreno pressoché pianeggiante, privo di alberature, incolto con accesso diretto dalla via Aurelia vecchia

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

La vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

La descrizione attuale dei beni riportati nei pignoramenti, consentono la piena e corretta individuazione degli immobili. Sono state acquisite le planimetrie e le visure catastali corrispondenti per ciascun immobile.

Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

Come relazionato in premessa, l'atto di pignoramento colpisce anche ulteriori porzioni immobiliari rispetto ai lotti come sopra formulati che non potranno essere oggetto di trasferimento, in quanto su di esse insistono atti d'obbligo nei confronti del Comune di Santa Marinella regolarmente registrati e trascritti, di cui se ne fa riferimento ad una precedente istanza sottoposta all'attenzione del Giudice datata 19-07-2023 ovvero escluse dalla perizia in quanto costituenti beni comuni quali; autoclave e locali tecnici - elettrico a servizio del fabbricato

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: Gli immobili in oggetto sono correttamente identificati in conformità al progetto approvato e allo stato di fatto, ad eccezione del lotto 13 e 17 della Palazzina "C" che necessitano di condono.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie. E' stato acquisito l'estratto di mappa. Allegato 1

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Terreni foglio 13 p.lle 1437-1302-1446-1444

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. del 11-02-1975 con deliberazione di Giunta Regionale n. 305;

Variante al P.R.G. del 20-11-1990 n. 9286 attinente la località Quartaccia;

Vincolo paesaggistico (P.T.P.R.). **ALLEGATO 29**

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Zona di P.R.G. = M3 / Commerciale – N5 Verde Pubblico – Parcheggio Pubblico;

Indice di Edificabilità – 2 mc/mq;

Piani fuori terra 2;

Altezza – H 7,50



51% commerciale
49% residenziale

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Il complesso edilizio di cui gli immobili in esame fanno parte e contraddistinto con: (Palazzina "A"- "B"- "C"- "D" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli Urbanistici:

Palazzina "A"

[REDACTED]

Palazzina "B"

[REDACTED]

Palazzina "C"

[REDACTED]

Palazzina "D"

[REDACTED]

Palazzina "E" locale commerciale

[REDACTED]

Il Permesso di Costruire è abbondantemente scaduto, pertanto per la realizzazione del "Centro Commerciale", si dovrà provvedere ad inoltrare nuova istanza "Permesso di Costruire", previo acquisizione del vincolo paesaggistico, esattamente come indicato nel CDU. ALLEGATO 29

Rilasciati [REDACTED]

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Risulta presso gli uffici Comunali le richiesta per le seguenti palazzine:

Palazzina "A"

[REDACTED]

Palazzina "B"

[REDACTED]

Palazzina "C"

[REDACTED];

Palazzina "D"

[REDACTED]

**Palazzina "E" locale commerciale
EDIFICIO NON REALIZZATO.**

Il Permesso di Costruire è abbondantemente scaduto, pertanto per la realizzazione del "Centro Commerciale", si dovrà provvedere ad inoltrare nuova istanza "Permesso di Costruire", previo acquisizione del vincolo paesaggistico, esattamente come indicato nel CDU. ALLEGATO 29



Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile PALAZZINA “C” LOTTO N. 13 - APPARTAMENTO C4 – interno 10 – Foglio 14 p.lla 625 sub 15

Difformità edilizie:

Per l'appartamento il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta conforme ai titoli rilasciati ad esclusione di lievi modifiche interne per la non realizzazione di due tramezzi situati tra il soggiorno letto e la zona angolo cottura.

Non riguardando parti strutturali dell'edificio la regolarizzazione si configura quale intervento di manutenzione straordinaria leggera che necessita di presentazione C.I.L.A in sanatoria.

Sanabilità:

Le attività previste per portare a termine tale pratica sono:

- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria art. 37 del D.P.R. 380/01

L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni, i diritti di istruttoria sono i seguenti:

1. Diritti di segreteria, catastali e sanzione € 1.400,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica)
2. Onorario Tecnico € 2.000,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica)

Costi:

Totale costi per regolarizzazione urbanistica + oneri € 3.400,00

SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA.

Note: In alternativa alla regolarizzazione è possibile allo stesso costo disporre il ripristino dei luoghi come da progetto e accatastamento.

Immobile PALAZZINA “C” LOTTO N. 17 - APPARTAMENTO C8 – interno 10 – Foglio 14 p.lla 625 sub 20

Difformità edilizie:

Per l'appartamento il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta conforme ai titoli rilasciati ad esclusione di lievi modifiche interne per la non realizzazione di due tramezzi situati tra il soggiorno letto e la zona angolo cottura.

Non riguardando parti strutturali dell'edificio la regolarizzazione si configura quale intervento di manutenzione straordinaria leggera che necessita di presentazione C.I.L.A in sanatoria.

Sanabilità:

Le attività previste per portare a termine tale pratica sono:

- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria art. 37 del D.P.R. 380/01

L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni, i diritti di istruttoria sono i seguenti:

3. Diritti di segreteria, catastali e sanzione € 1.400,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica)
4. Onorario Tecnico € 2.000,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica)

Costi:

Totale costi per regolarizzazione urbanistica + oneri € 3.400,00

SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA.

Note: In alternativa alla regolarizzazione è possibile allo stesso costo disporre il ripristino dei luoghi come da progetto e accatastamento.

*Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo). **Allegato 15-19***



5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: v, saldo preventivo</i>			
<i>Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore</i>			
<i>Spese condominiali: Riferite saldo preventivo anno 2023</i>			
Lotto	Identificativo PEI	Indentificativo Condominio	Saldo Preventivo 2023
PALAZZINA A			
lotto 4	A-A5	A38	€ 1.160,79
lotto 1	PA - A21	P21	€ 166,78
lotto 2	PA - A31	P31	€ 225,87
lotto 3	PA - A1	P1	€ 151,52
PALAZZINA B			
lotto 5	A-B12	A12	€ 1.353,59
PALAZZINA C			
lotto 12	A-C1	C1	€ 1.021,43
lotto 13	A-C4	C4	€ 1.694,76
lotto 14	A-C5	C5	€ 1.005,84
lotto 15	A-C6	C6	€ 952,41
lotto 16	A-C7	C7	€ 1.051,65
lotto 17	A-C8	C8	€ 1.315,39
lotto 6	PA-C1	PA1	€ 34,16
lotto 7	PA-C2	PA2	€ 43,35
lotto 8	PA-C4	PA4	€ 40,17
lotto 9	PA-C5	PA5	€ 38,04
lotto 10	PA-C6	PA6	€ 34,40
lotto 11	C-C1	CANT1	€ 29,41
lotto 18	C-C2	CANT2	€ 25,20
PALAZZINA D			
lotto 21	A-D1	A1	€ 3.882,78



lotto 22	A-D4	A4	€	2.314,16
lotto 23	A-D7	A7	€	2.126,90
lotto 24	A-D9	A19	€	2.830,73
lotto 25	A-D10	A10	€	4.987,82
lotto 19	PA-D1	P1	€	133,83
lotto 20	PA-D2	P2	€	143,16

Altro: i bilanci condominiali non risultano approvati negli ultimi anni per mancato raggiungimento del numero legale nelle assemblee, in particolare, per le palazzine C e D.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Gli immobili non risultano gravati dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
TUTTI GLI IMMOBILI risultano:	Liberi e in possesso del custode	-----

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
-----	-----	-----	-----

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Descrizione: Non ci sono contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		NO
Contratti di locazione	-----	-----		NO

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
NON RIENTRA NEL CASO

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
NON RIENTRA NEL CASO

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

NON RIENTRA NEL CASO

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento



Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
TUTTI I LOTTI da 1 a 26 (ad eccezione dei nn. 3 e 4)			1/1	pignoramento trascritto il 23/11/2022 ai nn. RG 12991 – RP 9643.
Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTI 3 e 4			1/1	pignoramento trascritto il 12-01-2024 ai nn. RG 193 – RP 259.

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:
I beni per la loro conformazione Urbanistica sono già predisposti in lotti separati.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
I beni sono già predisposti in lotti separati, la loro configurazione, superficie, caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica, non sono allo stato attuale divisibili.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

I beni pignorati possono essere venduti in lotti, come da loro consistenza e sotto individuati.

<p><u>Palazzina A.</u></p> <p>LOTTO 1) Posto Auto PA - A21 piano S1 int.21 mq 13 foglio 13 particella 1508 subalterno 21 C/6 (immobile n. 29 nell'atto di pignoramento); Allegato "A" color verde</p> <p>LOTTO 2) Posto Auto PA - A31 piano S1 int.31 mq 18 foglio 13 particella 1508 subalterno 31 C/6 (immobile n. 30 nell'atto di pignoramento); Allegato "A" color verde</p> <p>LOTTO 3) Posto Auto PA - A1 piano S1 int.1 mq 13 foglio 13 particella 1508 subalterno 1 C/6 (Pignoramento integrativo del 02-11-2023); Allegato "A" color verde</p> <p>LOTTO 4) Appartamento A - A5 piano S1-T int.39 vani 3 foglio 13 particella 1508 subalterno 39 A/2 graffato con particelle 1513 e 1519 (Pignoramento integrativo del 02-11-2023); Allegato "A" color verde;</p> <p><u>Palazzina B.</u></p> <p>LOTTO 5) Appartamento A – B12 piano 1-2 int.12 vani 3 foglio 13 particella 1581 subalterno 14 A/2 (immobile n. 37 nell'atto di pignoramento); Allegato "B" color Verde</p> <p><u>Palazzina C</u></p> <p>LOTTO 6) Posto Auto PA-C1 al piano S1 int.1 mq 15, foglio 14 particella 625 subalterno 2 C/6 (immobile n. 1 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde</p> <p>LOTTO 7) Posto Auto PA-C2 piano S1 int.2 mq 19, foglio 14 particella 625 subalterno 3 C/6 (immobile n. 2 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde</p> <p>LOTTO 8) Posto Auto PA-C4 piano S1 int.4 mq 17 foglio 14 particella 625 subalterno 5 C/6 (immobile n. 3 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde</p> <p>LOTTO 9) Posto Auto PA-C5 piano S1 int.5 mq 17 foglio 14 particella 625 subalterno 6 C/6 (immobile n. 4 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde</p> <p>LOTTO 10) Posto Auto PA-C6 piano S1 int. 6 mq 15 foglio 14 particella 625 subalterno 7 C/6 (immobile n. 5 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde</p> <p>LOTTO 11) Cantina C-C1 piano S1 mq 8 foglio 14 particella 625 subalterno 10 C/2 (immobile n. 6 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde</p> <p>LOTTO 12) Appartamento A-C1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 12 A/2 graffato con</p>
--



particelle 626, 627 e con foglio 13 particella 1594 (immobile n. 7 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 13) Appartamento A-C4 piano S1-T int.1 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 15 A/2 graffato con particella 630 (immobile n. 8 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 14) Appartamento A-C5 piano 1-2 int.11 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 17 A/2 (immobile n. 9 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 15) Appartamento A-C6 piano 1-2 int.12 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 18 A/2 (immobile n. 10 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 16) Appartamento A-C7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 19 A/2 (immobile n. 11 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 17) Appartamento A-C8 piano 1-2 int.11 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 20 A/2 (immobile n. 12 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

LOTTO 18) Cantina C-C2 piano S1 mq 6 foglio 14 particella 625 subalterno 502 C/2 (immobile n. 13 nell'atto di pignoramento); **Allegato "C" color verde**

Palazzina D

LOTTO 19) Posto Auto PA-D1 piano S1 int.1 mq14 foglio 14 particella 639 subalterno 2 C/6 (immobile n. 17 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 20) Posto Auto PA-D2 piano S1 int.2 mq15 foglio 14 particella 639 subalterno 3 C/6 (immobile n. 18 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 21) Appartamento A-D1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 13 A/2 graffato con particella 656 (immobile n. 19 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 22) Appartamento A-D4 piano S1-T int.1 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 16 A/2 graffato con particelle 643 e 646 (immobile n. 20 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 23) Appartamento A-D7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 20 A/2 (immobile n. 21 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 24) Appartamento A-D9 piano 1-2 int.15 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 22 A/2 (immobile n. 22 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

LOTTO 25) Appartamento A-D10 piano 1-2 int.16 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 23 A/2 (immobile n. 23 nell'atto di pignoramento); **Allegato "D" color verde**

TERRENI

LOTTO 26

Terreni edificabili, area centro commerciale.

- mq 624 foglio 13 particella 1437
- mq 700 particella 1302;
- mq 587 particella 1446,
- mq 47 particella 1444

(immobili n. 45 nell'atto di pignoramento)

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

Palazzina A.

LOTTO 1) Posto Auto PA - A21 piano S1 int.21 mq 13 foglio 13 particella 1508 subalterno 21 C/6 (immobile n. 29 nell'atto di pignoramento); **Allegato "A" color verde**

Immobilie	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 10,75	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 10,75
		Superficie commerciale	mq. 10,75

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato				
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobilie pignorato)</i>	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale. E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso non residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: seminterrato. • Stato di conservazione: buona • Luminosità: Trattasi di locale interrato, con illuminazione naturale "Finestre a vasistas"; • Esposizione e vista: Trattasi di locale interrato; • L'altezza interna: h med. 2,90; • Ascensore: non presente. <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00</u></p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>POSTO AUTO</i>	10,75	750,00	€ 8.062,50	
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 8.000,00</u>	

Firmato Da: GIANFRANCO FE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 559e7e35c9a0e0b070bcfdbeab6f759



- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -		
Immobile – garage. -----		
Costo Regolarizzazione abuso -----	€-----	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1	€-----	Euro 8.000,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 151,52

Palazzina A.

LOTTO 2) Posto Auto PA – A31 piano S1 int.31 mq 18 foglio 13 particella 1508 subalterno 31 C/6 (immobile n. 30 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 16,32	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 16,32
		Superficie commerciale	mq. 16,32

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale.			



E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato, con illuminazione naturale "Finestre a vasistas";
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,20;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	16,32	750,00	€ 12.240,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 12.240,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – garage. -----

Costo Regularizzazione abuso ----- €-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 2	€-----	Euro 12.240,00
---------	--------	-----------------------

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 225,87

Palazzina A.

LOTTO 3) Posto Auto PA - A1 piano S1 int.1 mq 13 foglio13 particella 1508 subalterno 1 C/6 (Pignoramento integrativo del 02-11-2023);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 11,47	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 11,47
		Superficie commerciale	mq. 11,47

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

METODO DI STIMA SINTETICO

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale



può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.

- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi.

Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato, con illuminazione naturale "Finestre a vasistas";
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,20;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	11,47	750,00	€ 8.602,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 8.600,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – garage. -----

Costo Regularizzazione abuso ----- €-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA



- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 3	€-----	Euro 8.600,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 166,78

Palazzina A.

LOTTO A 4) Appartamento A-A5 piano S1-T int.39 vani 3 foglio13 particella 1508 subalterno 39 A/2 graffato con particelle 1513 e 1519 (Pignoramento successivo del 02-11-2023);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra + seminterrato	mq. 37,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 37,00
Cantina	mq. 25,18	60% (ragguaglio)	Mq. 15,18
Giardino	mq. 21,36	10% (ragguaglio)	mq. 2,13
		Superficie commerciale	mq. 54,31

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato				
METODO DI STIMA SINTETICO				
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona semicentrale.</p> <p>E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 				



2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** terra, seminterrato e giardini.
- **Stato di conservazione:** buona, ad eccezione degli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati). Il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori sono posti nel giardino, la caldaia non risulta installata. Un boiler posto nel intercapedine adiacente alla cantina dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria unitamente al pannello solare posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile).
- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** Buona (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante il fabbricato p.lla 1502;

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.650,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	54,31	1.650,00	€89.611,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 89.600,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----

Costo Regularizzazione abuso ----- € -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 4	€-----	Euro 89.600,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 89.600,00 x 10%	Euro 8.960,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 80.640,00

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 1.160,79

Palazzina B.

LOTTO 5) Appartamento A – B12 piano 1-2 int.12 vani 3 foglio13 particella 1581 subalterno 14 A/2 (immobile n. 37 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 50,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 50,00
Balconi	mq. 70,06	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 12,00
sottotetto	mq. 29,96	60% (ragguaglio)	mq. 17,97



	Superficie commerciale	mq. 79,97
--	-------------------------------	------------------

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato				
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2,300,00 €/mq.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona semicentrale.</p> <p>E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare). • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna (<u>il pavimento risulta accantonato all'interno dell'immobile</u>). • Luminosità: Buona • Esposizione e vista: ottima (fronte mare); • L'altezza interna: h 2,70; • Ascensore: non presente. • Parcheggio: esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 1502 <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.650,00</u></p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				



Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	79,97	1.650,00	€ 131.950,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 131.950,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Immobile – Appartamento -----			
Costo Regularizzazione abuso -----			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 5	€-----	Euro 131.950,00	
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 127.950,00 x 10%	Euro 13.195,00	
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 118.755,00	
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 1.353,59	

Palazzina C

LOTTO 6) Posto Auto PA-C1 al piano S1 int.1 mq.15, foglio14 particella 625 subalterno 2 C/6 (immobile n. 1 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 12,74	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 12,74
		Superficie commerciale	mq. 12,74

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
METODO DI STIMA SINTETICO			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra € /mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali Min. 600,00 Mix. 1.000.00	€/mq 800,00	€/mq 784,50



	OMI	Min. 600,00 Max. 1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato;
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,20;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	12,74	750,00	€9.555,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 9.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – garage. -----	€-----
Costo Regularizzazione abuso -----	€-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 6	€-----	Euro 9.500,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 34,16

Palazzina C

LOTTO 7) Posto Auto PA-C2 piano S1 int.2 mq 19, foglio 14 particella 625 subalterno 3 C/6 (immobile n. 2 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 19,12	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 19,12
		Superficie commerciale	mq. 19,12



Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato				
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobilie pignorato)</i>	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale. E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso non residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: seminterrato. • Stato di conservazione: buona • Luminosità: Trattasi di locale interrato; • Esposizione e vista: Trattasi di locale interrato; • L'altezza interna: h 3,20; • Ascensore: non presente. <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00</u></p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>POSTO AUTO</i>	19,12	750,00	€ 14.340,00	
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 14.300,00</u>	



- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -		
Immobile – garage. -----		
Costo Regolarizzazione abuso -----	€-----	
- Altri tipi di detrazione - (<i>tipo scarsa redditività del bene</i>)		
Descrizione:NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 7	€-----	Euro 14.300,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 43,35

Palazzina C

LOTTO 8) Posto Auto PA-C4 piano S1 int.4 mq17 foglio 14 particella 625 subalterno 5 C/6 (immobile n. 3 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 17,82	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 17,82
		Superficie commerciale	mq. 17,82

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI Min. 600,00 Max.1.100,00	€/mq 850,00	
	BI Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:			



Il bene è sito; in zona semicentrale.
E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato;
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,20;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	17,82	750,00	€ 13.365,00
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 13.300,00</u>
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Immobile – garage. -----			
Costo Regolarizzazione abuso -----			€-----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 8	€-----	Euro 13.300,00	
Quota condominiale saldo Preventivo 2023			Euro 40,17

Palazzina C

LOTTO 9) Posto Auto PA-C5 piano S1 int.5 mq17 foglio14 particella 625 subalterno 6 C/6 (immobile n. 4 nell'atto di pignoramento);

Immobilie	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 15,18	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 15,18
		Superficie commerciale	mq. 15,18

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).



- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi.

Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max. 1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato;
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,20;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	15,18	750,00	€ 11.385,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 11.300,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – garage. -----

Costo Regolarizzazione abuso ----- €-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: NESSUNA



- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 9	€-----	Euro 11.300,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 38,04

Palazzina C

LOTTO 10) Posto Auto PA-C6 piano SInt. 6 mq15 foglio 14 particella 625 subalterno 7 C/6 (immobile n. 5 nell'atto di pignoramento);

Immobilie	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 16,64	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 16,64
		Superficie commerciale	mq. 16,64

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato				
METODO DI STIMA SINTETICO				
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilie pignorato)	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale. E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso non residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p>				



- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato;
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,20;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	16,64	750,00	€ 12.480,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 12.400,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – garage. -----	€-----
Costo Regularizzazione abuso -----	€-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 10	€-----	Euro 12.400,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 34,40

Palazzina C

LOTTO 11) Locale tecnico (da titolo edilizio n. 4) Cantina (catastale) C-C1 piano S1 mq 8 foglio14 particella 625 subalterno 10 C/2 (immobile n. 6 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale tecnico (cantina)	mq. 8,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 8,60
		Superficie commerciale	mq. 8,60

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

METODO DI STIMA SINTETICO

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi.

Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale,



dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobilie pignorate)</i>	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max. 1.100,00	€/mq 850,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato;
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 2,40;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Locale tecnico (cantina)</i>	8,60	750,00	€ 6.450,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 6.400,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – locale tecnico. -----

Costo Regularizzazione abuso ----- €-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: *NESSUNA*

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 11	€-----	Euro 6.400,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 29,41

Palazzina C



LOTTO 12) Appartamento A-C1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 12 A/2 graffato con particelle 626, 627 e con foglio13 particella 1594 (immobile n. 7 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra + seminterrato	mq. 37,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 37,00
Cantina	mq. 25,18	60% (ragguaglio)	Mq. 15,18
Giardino	mq. 56,00	10% (ragguaglio)	mq. 5,60
		Superficie commerciale	mq. 57,78

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2,300,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona semicentrale.</p> <p>E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: terra, seminterrato e giardini. • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina 			



vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna.

- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** Buona (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante il fabbricato p.lla 635;

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	57,78	1.580,00	€ 91.292,40
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 91.200,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----

Costo Regolarizzazione abuso ----- € -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 12	€-----	Euro 91.200,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 91.200,00 x 10%	Euro 9.120,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 82.080,00

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 1.021,43

Palazzina C

LOTTO 13) Appartamento A-C4 piano S1-T int.1 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 15 A/2 graffato con particella 630 (immobile n. 8 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra + seminterrato	mq. 40,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 40,00
Cantina	mq. 33,16	60% (ragguaglio)	mq. 19,89
Giardino	mq. 266,00	10% (ragguaglio)	mq. 26,60
		Superficie commerciale	mq. 85,99

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

METODO DI STIMA SINTETICO

- **Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi,**



costo di trasformazione, ecc).

- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2,300,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** terra, seminterrato e giardini.
- **Stato di conservazione:** buona, ad eccezione degli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati). il riscaldamento avviene tramite condizionatori i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna
- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** Buona (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante il fabbricato p.lla 635;

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	85,99	1.580,00	€ 135.864,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 135.800,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento MODIFICHE INTERNE TRAMEZZI



Costo Regularizzazione abuso SCIA a SANATORIA / o RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	€	3.400,00
VALORE IMMOBILE	€	132.400,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 13	€-----	Euro 132.400,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 132.400,00 x 10%	Euro 13.240,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 119.560,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 1.694,76

Palazzina C

LOTTO 14) Appartamento A-C5 piano 1-2 int.11 vani 2 foglio14 particella 625 subalterno 17 A/2 (immobile n. 9 nell'atto di pignoramento); Allegato "C" color verde

Immobilie	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 34,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 34,00
Balconi	mq. 62,00	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 11,00
sottotetto	mq. 24,26	60% (ragguaglio)	mq. 14,55
		Superficie commerciale	mq. 59,55

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. 			
Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilie pignorate)	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00	



		Max. 2.150,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primo e locali sottotetto)
+ posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare).
- **Stato di conservazione:** buona, ad eccezione degli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna
- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** ottima (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 635

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	59,55	1.580,00	€ 94.089,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 94.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----	€ -----
Costo Regularizzazione abuso -----	€ -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 14	€-----	Euro 94.000,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 94.000,00 x 10%	Euro 9.400,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 84.600,00

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 1.005,84

Palazzina C



LOTTO 15) Appartamento A-C6 piano 1-2 int.12 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 18 A/2 (immobile n. 10 nell'atto di pignoramento);

Immobilie	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 34,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 34,00
Balconi	mq. 27,60	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 7,76
sottotetto	mq. 22,31	60% (ragguaglio)	mq. 13,38
		Superficie commerciale	mq. 55,14

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilie pignorato)	Val. locali Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona semicentrale.</p> <p>E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primo e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare). • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite 			



condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna

- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** ottima (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 635

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	55,14	1.580,00	€ 87.121,20
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 87.100,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----

Costo Regularizzazione abuso ----- € -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: *NESSUNA*

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 15	€-----	Euro 87.100,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 87.100,00 x 10%	Euro 8.710,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 78.390,00

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 952,41

Palazzina C

LOTTO 16) Appartamento A-C7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 19 A/2 (immobile n. 11 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 34,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 34,00
<i>Balconi</i>	mq. 27,60	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 7,76
<i>sottotetto</i>	mq. 22,31	60% (ragguaglio)	mq. 13,38
		Superficie commerciale	mq. 55,14

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

METODO DI STIMA SINTETICO



- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare).
- **Stato di conservazione:** buona, ad eccezione degli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna
- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** ottima (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 635

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	55,14	1.580,00	€ 87.121,20
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 87.100,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -



Immobile – Appartamento -----		
Costo Regolarizzazione abuso -----	€ -----	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 16	€-----	Euro 87.100,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 87.100,00 x 10%	Euro 8.710,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 78.390,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 1.051,65

Palazzina C

LOTTO 17) Appartamento A-C8 piano 1-2 int.14 vani 2 foglio 14 particella 625 subalterno 20 A/2 (immobile n. 12 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 40	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 40,00
<i>Balconi</i>	mq. 46,00	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 9,60
<i>sottotetto</i>	mq. 27,33	60% (ragguaglio)	mq. 16,39
		Superficie commerciale	mq. 65,99

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	



	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale. E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primo e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare). • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile), non è presente la pavimentazione interna. • Luminosità: Buona • Esposizione e vista: ottima (fronte mare); • L'altezza interna: h 2,70; • Ascensore: non presente. • Parcheggio: esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 635 <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00</u></p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
	Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	APPARTAMENTO	65,99	1.580,00	€ 104.264,20
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 104.200,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -				
Immobile – Appartamento MODIFICHE INTERNE TRAMEZZI				
Costo Regularizzazione abuso SCIA a SANATORIA / o RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI				€ 3.400,00
VALORE IMMOBILE				€ 100.800,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:NESSUNA				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 17	€-----		Euro 100.800,00	
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 104.200,00 x 10%		Euro 10.080,00	
VALORE DI MERCATO FINALE			Euro 90.720,00	
. Quota condominiale saldo Preventivo 2023			Euro 1.315,39	

Palazzina C



LOTTO 18) Locale tecnico (da titolo edilizio n.4) Cantina (catastalmente) C-C2 piano S1 mq 6 foglio14 particella 625 subalterno 502 C/2 (immobile n. 13 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale tecnico (cantina)	mq. 7,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 7,00
		Superficie commerciale	mq. 7,00

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale. E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso non residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: seminterrato. • Stato di conservazione: buona • Luminosità: Trattasi di locale interrato; • Esposizione e vista: Trattasi di locale interrato; • L'altezza interna: h 2,40; 			



<ul style="list-style-type: none"> • Ascensore: non presente. <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00</u></p>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Locale tecnico (cantina)	7,00	750,00	€ 5.250,00
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 5.200,00</u>
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Immobile – Locale tecnico. -----			
Costo Regolarizzazione abuso -----			€-----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 18	€-----	Euro 5.200,00	
Quota condominiale saldo Preventivo 2023			Euro 25,20

Palazzina D

LOTTO 19) Posto Auto PA-DI piano S1 int.1 mq14 foglio 14 particella 639 subalterno 2 C/6 (immobile n. 17 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 12,50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 12,50
		Superficie commerciale	mq. 12,50

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile) Val. locali	Min. 600,00	€/mq 800,00	€/mq 784,50



pignorato)		Mix. 1.000,00	
	OMI	Min. 600,00 Max.1.100,00	€/mq 850,00
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	€/mq 703,50

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso non residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** seminterrato.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** Trattasi di locale interrato;
- **Esposizione e vista:** Trattasi di locale interrato;
- **L'altezza interna:** h 3,30;
- **Ascensore:** non presente.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
POSTO AUTO	12,50	750,00	€ 9.375,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 9.300,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – garage. -----

Costo Regularizzazione abuso ----- €-----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: *NESSUNA*

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 19	€-----	Euro 9.300,00
----------	--------	----------------------

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 133,83

Palazzina D

LOTTO 20) Posto Auto PA-D2 piano S1 int.2 mq15 foglio 14 particella 639 subalterno 3 C/6 (immobile n. 18 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto	mq. 13,90	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 13,90



	Superficie commerciale	mq. 13,90
--	-------------------------------	------------------

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi.</p> <p>Dall'indagine di mercato è emerso che la zona ove ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendita e locazioni che hanno determinato i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare, che si attestano tra €/mq 600,00 e 1.200,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 600,00 Mix. 1.000,00	€/mq 784,50
	OMI	Min. 600,00 Max. 1.100,00	
	BI	Min. 567,00 Max. 840,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona semicentrale.</p> <p>E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto esterni.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso non residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile locale interrato è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: seminterrato. • Stato di conservazione: buona • Luminosità: Trattasi di locale interrato; • Esposizione e vista: Trattasi di locale interrato; • L'altezza interna: h 3,30; • Ascensore: non presente. <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 750,00</u></p>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>POSTO AUTO</i>	13,90	750,00	€ 10.425,00



Valore di Mercato in cifra tonda		€ 10.400,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -		
Immobile – garage. -----		
Costo Regolarizzazione abuso -----		€-----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 20	€-----	Euro 10.400,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 143,16

Palazzina D

LOTTO 21) Appartamento A-D1 piano S1-T int.7 vani 2 foglio14 particella 639 subalterno 13 A/2 graffato con particella 656 (immobile n. 19 nell'atto di pignoramento); Allegato "D"

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra + seminterrato	mq. 37,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 37,00
Cantina	mq. 25,18	60% (ragguaglio)	mq. 15,10
Giardino	mq. 192,00	10% (ragguaglio)	mq. 19,20
		Superficie commerciale	mq. 71,30

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	



- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:			
Il bene è sito; in zona semicentrale.			
E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.			
<ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; 			
nonché dei seguenti coefficienti di merito:			
<ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: terra, seminterrato e giardini. • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite condizionatore i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto e inutilizzabile). • Luminosità: Buona • Esposizione e vista: Buona (fronte mare); • L'altezza interna: h 2,70; • Ascensore: non presente. • Parcheggio: esterno (pubblico) area antistante il fabbricato p.lla 651; 			
<u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.650,00</u>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	71,30	1.650,00	€ 117.645,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 117.600,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Immobile – Appartamento -----			
Costo Regularizzazione abus0 -----			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 21	€-----	Euro 117.600,00	
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 117.600,00 x 10%		Euro 11.760,00
VALORE DI MERCATO FINALE			Euro 105.840,00
Quota condominiale saldo Preventivo 2023			Euro 3.883,78

Palazzina D

LOTTO 22) Appartamento A-D4 piano S1-T int.10 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 16 A/2 graffato con particelle 643 e 646 (immobile n. 20 nell'atto di pignoramento);



Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra + seminterrato	mq. 37,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 37,00
Cantina	mq. 25,18	60% (ragguaglio)	mq. 15,10
Giardino	mq. 39,63	10% (ragguaglio)	mq. 3,96
		Superficie commerciale	mq. 56,06

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
METODO DI STIMA SINTETICO			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona semicentrale.</p> <p>E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: terra, seminterrato e giardini. • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite condizionatore i cui motori sono posti nel giardino. All'interno dell'intercapedine, posta adiacente alla cantina vi è presente la predisposizione per l'installazione della caldaia e di un boiler con integrato al piano copertura un impianto a pannello solare e relativo accumulo, che dovrebbe consentire l'utilizzo dell'acqua calda sanitaria (attualmente obsoleto e inutilizzabile). • Luminosità: Buona 			



- **Esposizione e vista:** Buona (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante il fabbricato p.lla 651;

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.650,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	56,06	1.650,00	€ 92.499,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 92.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----

Costo Regularizzazione abus0 ----- € -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 22	€-----	Euro 92.500,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 92.500,00 x 10%	Euro 9.250,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 82.250,00

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 2.314,16

Palazzina D

LOTTO 23) Appartamento A-D7 piano 1-2 int.13 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 20 A/2 (immobile n. 21 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 34	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 34,00
Balconi	mq. 27,60	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 7,76
sottotetto	mq. 22,31	60% (ragguaglio)	mq. 13,38
		Superficie commerciale	mq. 55,14

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

METODO DI STIMA SINTETICO

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al



semplice giudizio di stima.

- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2,300,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare).
- **Stato di conservazione:** buona, ad eccezione degli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati). il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile).
- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** ottima (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.Ila 635

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.580,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	55,14	1.650,00	€ 90.981,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 90.900,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----	€ -----
Costo Regularizzazione abuso -----	€ -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA



- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 23	€-----	Euro 90.900,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 90.900,00 x 10%	Euro 9.090,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 81.810,00
. Quota condominiale saldo Preventivo 2023		Euro 2.126,90

Palazzina D

LOTTO 24) Appartamento A-D9 piano 1-2 int.15 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 22 A/2 (immobile n. 22 nell'atto di pignoramento);

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 34	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 34,00
<i>Balconi</i>	mq. 27,60	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 7,76
<i>sottotetto</i>	mq. 22,31	60% (ragguaglio)	mq. 13,38
		Superficie commerciale	mq. 55,14

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>			
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2,300,00 €/mq.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali Min. 1.400,00 Mix. 2.300.00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:			



Il bene è sito; in zona semicentrale.
 E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** libero;
- **Piano:** primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare).
- **Stato di conservazione:** buona, ad eccezione degli impianti (gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati), il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile).
- **Luminosità:** Buona
- **Esposizione e vista:** ottima (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 635

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.650,00

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	55,14	1.650,00	€ 90.981,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 90.900,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Immobile – Appartamento -----			
Costo Regularizzazione abuso -----			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 24	€-----	Euro 90.900,00	
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 90.900,00 x 10%	Euro 9.090,00	
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 81.810,00	
. Quota condominiale saldo Preventivo 2023			2.830,73

Palazzina D

LOTTO 25) Appartamento A-D10 piano 1-2 int.16 vani 2 foglio 14 particella 639 subalterno 23 A/2 (immobile n. 23 nell'atto di pignoramento); Allegato "D" color verde

Immobile	Sup. (mq)	lorda	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
----------	-----------	-------	--------------------------------	-------------------



Appartamento piano primo + sottotetto	mq. 38	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 38,00
<i>Balconi</i>	mq. 45,50	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 9,55
<i>sottotetto</i>	mq. 22,31	60% (ragguaglio)	mq. 13,27
Superficie commerciale			mq. 60,82

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato				
<u>METODO DI STIMA SINTETICO</u>				
<ul style="list-style-type: none"> • Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc). • Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima. • Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione. • Tenuto conto della ubicazione. <p>Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.400,00 e 2.300,00 €/mq.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.400,00 Mix. 2.300,00	€/mq 1.850,00	€/mq 1.738,00
	OMI	Min. 1.450,00 Max. 2.150,00	€/mq 1.800,00	
	BI	Min. 1.174,00 Max. 1.956,00	€/mq 1.565,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:				
Il bene è sito; in zona semicentrale.				
E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (appartamenti dislocati ai piani terra-primo e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, e posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione.				
<ul style="list-style-type: none"> • è ubicato in Santa Marinella zona periferica; • ha destinazione d'uso residenziale; • lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011; 				
nonché dei seguenti coefficienti di merito:				
<ul style="list-style-type: none"> • Stato locativo: libero; • Piano: primo, sottotetto e balconi (panoramici vista mare). • Stato di conservazione: buona, ad eccezione degli impianti (<u>gas, elettrico, idrico e termico prima del loro utilizzo dovranno essere sottoposti a revisione, in quanto mai utilizzati</u>). il riscaldamento avviene tramite condizionatore il cui motore e la caldaia a gas sono posti sul balcone del piano secondo, inoltre vi è un impianto a pannello solare con serbatoio di accumulo posto al piano copertura (attualmente obsoleto e inutilizzabile). • Luminosità: Buona 				



- **Esposizione e vista:** ottima (fronte mare);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Ascensore:** non presente.
- **Parcheggio:** esterno (pubblico) area antistante al fabbricato denominato "A"p.lla 635

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.650,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	60,82	1.650,00	€ 100.353,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 100.300,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento -----

Costo Regularizzazione abuso ----- € -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 24	€-----	Euro 100.300,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene . decurtazione 10%	€ 100.300,00 x 10%	Euro 10.030.00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 99.270,00

Quota condominiale saldo Preventivo 2023 Euro 4.987,82

LOTTO 26

TERRENI

**Terreni edificabili, area centro commerciale (Permesso di Costruire n. [REDACTED]
[REDACTED] MC 9.830,62.**

- mq 624 foglio 13 particella 1437
- mq 700 foglio 13 particella 1302;
- mq 587 foglio 13 particella 1446,
- mq 47 foglio 13 particella 1444. (immobili n. 45 nell'atto di pignoramento)

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

METODO DI STIMA SINTETICO

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i



prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili “trattasi di cubatura da edificare”, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mc 30,00 e 70,00 €/mc.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali riferiti al MC commercial e	Min. 30,00 Mix. 70,00	€/mc 50,00	€/mc 50,00
	OMI	Non presenti in banca dati	-----	
	BI	Non presenti in banca dati	-----	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell’immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche: Il bene è sito; in zona semicentrale.

Il complesso commerciale è parte integrante di una lottizzazione sorta negli anni 2008/2011 denominata “Le Perle” Sarà parte integrante di 4 immobili di maggior consistenza già realizzati (appartamenti dislocati ai piani terra-primi e locali sottotetto) + posti auto al piano seminterrato, posti auto al piano terra pubblici previsti dalla lottizzazione/convenzione e zone a verde attrezzato (opere attualmente ancora da realizzare).

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- terreni ha destinazione d’uso commerciale;

Si ritiene di apportare correttivi al prezzo di mercato tenuto conto dell’ubicazione (semicentrale, rispetto il capoluogo di Santa Marinella), la vicinanza alla tratta ferroviaria Roma – Civitavecchia – Pisa), dei vincoli, **pertanto si può stabilire il prezzo al €/mc 35,00.**

Per quanto attinente la realizzazione della nuova cubatura si dovrà procedere con l’acquisizione del Permesso di Costruire in quanto quello rilasciato è scaduto, pertanto per la realizzazione del “Centro Commerciale”, si dovrà provvedere ad inoltrare nuova istanza “Permesso di Costruire”, previo acquisizione del vincolo paesaggistico, esattamente come indicato nel CDU. ALLEGATO 29

- Valore di mercato compendio pignorato mc $9.830,62 \times \text{€/mq } 35,00 = \text{€ } 344.071,70$
(diconsiueurotrecentoquarantaquattromilazerosestantuno/70)

- **Calcolo della nuda.** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: NON RIENTRA NEL CASO	
Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO

Cerveteri 29-01-2024

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO
Geom. Fè Gianfranco

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO A-B-C-D;



ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI;;
ALLEGATO 2 - PERMESSI A COSTRUIRE E D.I.A.;
ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 1
ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 2
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 3
ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 4
ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 5
ALLEGATO 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 6
ALLEGATO 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 7
ALLEGATO 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 8
ALLEGATO 11 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 9
ALLEGATO 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 10
ALLEGATO 13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 11
ALLEGATO 14 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 12
ALLEGATO 15 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 13
ALLEGATO 16 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 14
ALLEGATO 17 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 15
ALLEGATO 18 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 16
ALLEGATO 19 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 17
ALLEGATO 20 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 18
ALLEGATO 21 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 19
ALLEGATO 22 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 20
ALLEGATO 23 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 21
ALLEGATO 24 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 22
ALLEGATO 25 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 23
ALLEGATO 26 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 24
ALLEGATO 27 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 25
ALLEGATO 28 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE IMMOBILI LOTTO 26
ALLEGATO 29 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 31-01-2024, ad oggi 09-02-2024, in merito ad eventuali osservazioni all’elaborato peritale, nulla è pervenuto allo scrivente.

Pertanto come da indicazioni impartite al ricevimento dell’incarico in data odierna (09-02-2024) si deposita telematicamente l’elaborato peritale composto da n. 86 pagine e n. 29 allegati.

Cerveteri 09-02-2024

**L’esperto estimatore
Geom. Fe Gianfranco**

