

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di BRINDISI

Sezione Fallimenti

Ufficio del Dott. Stefano Sales – Giudice Delegato

**RELAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

Curatore Fallimentare Dott.ssa Pasqua Putignano

**Nr. 12/2018 R.F.**

Il Professionista

Carmelo Franco Profilo Architetto

---

**COMUNE SCORRANO (LE)**  
**LOTTO UNICO**

**COMUNE DI SCORRANO** - Via Ravel

**LOTTO A** : Posto Auto coperto al piano seminterrato di una Palazzina Condominiale in Scorrano alla Via Ravel, per una superficie di **mq 13,32** *(la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto)*

*situazione urbanistica*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite nello specifico:

**il posto auto presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle del progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**il posto auto non risulta denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessita di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

**– LOTTO B –**

**COMUNE DI SCORRANO** - Via Ravel

**LOTTO B** : Posto Auto coperto al piano seminterrato di una Palazzina Condominiale in Scorrano alla Via Ravel, per una superficie di **mq 12,84** *(la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto)*

*situazione urbanistica*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero

fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite nello specifico:

**il posto auto presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle del progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**il posto auto non risulta denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessita di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

**– LOTTO C –**

<p><b>LOTTO C</b> : Posto Auto coperto al piano seminterrato di una Palazzina Condominiale in Scorrano alla Via Ravel, per una superficie di <b>mq 12,93</b> (la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto)</p>
---

*situazione urbanistica*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite nello specifico:

**il posto auto presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle del progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**il posto auto non risulta denunciato presso l'Agazia del Territorio di Lecce;**  
pertanto necessita di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

**– LOTTO D –**

**LOTTO D** : Posto Auto coperto al piano seminterrato di una Palazzina Condominiale in Scorrano alla Via Ravel, per una superficie di **mq 12,93** (*la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto*)

*situazione urbanistica*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite nello specifico:

**il posto auto presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle del progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

Il Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**il posto auto non risulta denunciato presso l'Agazia del Territorio di Lecce;**  
pertanto necessita di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

**- LOTTO E –**

**LOTTO E** : Box Auto al piano seminterrato di una Palazzina Condominiale in Scorrano alla Via Ravel, per una superficie commerciale di **mq 32,07** (*la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%*)

*situazione urbanistica*

Il Box Auto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite nello specifico:

**il box auto presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle del progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

Il Box Auto in Scorrano alla Via Ravel, è posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**il box auto non risulta denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessita di accatastamento con specifica identificazione catastale.

**- LOTTO F -**

<p><b>LOTTO F</b> : Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina Condominiale, composto da un <b>appartamento</b>, al piano rialzato, per una superficie commerciale di <b>mq 96,52</b> (la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e dell' ingresso, della terrazza, del cortile e del vano scala al 10%) e da un <b>ripostiglio</b>, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di <b>mq 5,03</b> (la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%)</p>
---

*situazione urbanistica*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano rialzato e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite:

**l'appartamento presenta lievi modifiche rispetto al progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano rialzato e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**l'appartamento ed il ripostiglio non risultano denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessitano di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

**– LOTTO G –**

**LOTTO G** : Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina Condominiale, composto da un **appartamento**, al piano primo, per una superficie commerciale di **mq 118,11** *(la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10%)* e da un **ripostiglio**, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 5,03** *(la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%)*

*situazione urbanistica*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano primo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite:

**l'appartamento presenta lievi modifiche rispetto al progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano primo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**l'appartamento ed il ripostiglio non risultano denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessitano di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

– LOTTO H –

**COMUNE DI SCORRANO - Via Ravel**

**LOTTO H** : Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina Condominiale, composto da un **appartamento**, al piano primo, per una superficie commerciale di **mq 93,91** (la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10%) e da un **ripostiglio**, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 5,03** (la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%)

*situazione urbanistica*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano primo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite:

**l'appartamento presenta lievi modifiche rispetto al progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano primo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**l'appartamento ed il ripostiglio non risultano denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessitano di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

– LOTTO I –

**LOTTO I** : Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina Condominiale, composto da un **appartamento**, al piano secondo, per una superficie commerciale di **mq 118,11** (la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10%) e da un **ripostiglio**, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 11,18** (la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%)

*situazione urbanistica*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano secondo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite:

**l'appartamento presenta lievi modifiche rispetto al progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano primo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**l'appartamento ed il ripostiglio non risultano denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessitano di accatastamento con specifica identificazione catastale.

**- LOTTO J-**

<p><b>LOTTO J</b> : Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina Condominiale, composto da un <b>appartamento</b>, al piano primo, per una superficie commerciale di <b>mq 93,91</b> (la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10%)</p>
---

*situazione urbanistica*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano secondo, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli; l'intero fabbricato risulta urbanisticamente assentito giusto Permesso di Costruire N. 63 del 30/08/2011 – Pratica Edilizia N. 23/2011.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alle planimetrie assentite:

**l'appartamento presenta lievi modifiche rispetto al progetto approvato e pertanto non è conforme urbanisticamente;** per la legittimità edilizia è necessario la presentazione per l'intero fabbricato di un progetto in sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi del DPR 380/2001.

*situazione catastale*

L'immobile in Scorrano alla Via Ravel, piano primo e piano seminterrato, fa parte di una Palazzina Residenziale; quest'ultima risulta costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli;

**l'appartamento non risulta denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Lecce;** pertanto necessita di accatastamento con specifica identificazione catastale.

---

#### **4 – valutazione estimativa**

4.1 La relazione di stima dell'immobile oggetto di liquidazione è la seguente:

##### **Lotto A**

Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli, per una superficie di **mq 13,32:**

##### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto A:**

L'immobile oggetto di stima è situato al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

Strutturalmente risulta realizzato in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

L'accesso al posto auto avviene per mezzo di una rampa carrabile condominiale percorrendo la corsia di manovra.

Le pareti ed i soffitti del piano seminterrato in cui è ubicato il posto auto sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>
Posto Auto	<b>13,32 mq*</b>

*\* la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il*

*posto auto*

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO A:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 1</b>
<b>Posto Auto Mq 13,32</b>	<b>euro 350,00</b>	<b>euro 4.662,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 4.662,00</b>

---

### **Lotto B**

Posto Auto coperto al in Scorrano alla Via Ravel posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli, per una superficie di **mq 12,84**:

### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto B:**

L'immobile oggetto di stima è situato al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

Strutturalmente risulta realizzato in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

L'accesso al posto auto avviene per mezzo di una rampa carrabile condominiale percorrendo la corsia di manovra.

Le pareti ed i soffitti del piano seminterrato in cui è ubicato il posto auto sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>		<b>Superficie</b>
Posto Auto		<b>12,84 mq*</b>

*\* la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto*

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO B:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 2</b>
<b>Posto Auto Mq 12,84</b>	<b>euro 350,00</b>	<b>euro 4.494,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 4.494,00</b>

## **Lotto C**

Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli, per una superficie di **mq 12,93:**

### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto C:**

L'immobile oggetto di stima è situato al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

Strutturalmente risulta realizzato in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

L'accesso al posto auto avviene per mezzo di una rampa carrabile condominiale percorrendo la corsia di manovra.

Le pareti ed i soffitti del piano seminterrato in cui è ubicato il posto auto sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>
Posto Auto	<b>12,93 mq*</b>

*\* la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto*

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO C:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 3</b>
<b>Posto Auto Mq 12,93</b>	<b>euro 350,00</b>	<b>euro 4.525,50</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 4.525,50</b>

### **Lotto D**

Posto Auto coperto in Scorrano alla Via Ravel posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli, per una superficie di **mq 13,30**:

### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto D:**

L'immobile oggetto di stima è situato al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta rifinito con semplice intonaco tinteggiato e di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

Strutturalmente risulta realizzato in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

L'accesso al posto auto avviene per mezzo di una rampa carrabile condominiale percorrendo la corsia di manovra.

Le pareti ed i soffitti del piano seminterrato in cui è ubicato il posto auto sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>		<b>Superficie</b>
Posto Auto		<b>13,30 mq*</b>

*\* la superficie scaturisce misurando fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto*

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO E:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 4</b>
<b>Posto Auto Mq 13,30</b>	<b>euro 350,00</b>	<b>euro 4.655,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 4.655,00</b>

---

### **Lotto F**

Box Auto in Scorrano alla Via Ravel posto al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli, per una superficie commerciale di **mq 32,07:**

#### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto F:**

L'immobile oggetto di stima è situato al piano seminterrato di una Palazzina Residenziale costituita da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a posto auto e ripostigli.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

Strutturalmente l'immobile risulta realizzato in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

L'accesso al box auto avviene per mezzo di una rampa carrabile condominiale percorrendo la corsia di manovra.

Le pareti ed i soffitti del piano seminterrato in cui è ubicato il posto auto sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Box Auto	26,09 mq	<b>32,07 mq*</b>

*\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%*

<b>Box Auto</b>	<b>Superficie utile</b>
Vano unico	Mq 26,09
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 26,09</b>

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO F:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 5</b>
<b>Box Auto Mq 32,07</b>	<b>euro 500,00</b>	<b>euro 16.035,00</b>

<b>Valore totale complessivo</b>	<b>euro 16.035,00</b>
----------------------------------	-----------------------

---

### **Lotto G**

Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina residenziale, composto da un appartamento, al piano rialzato, per una superficie commerciale di **mq 96,52** e da un ripostiglio, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 5,03**:

### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto G:**

L'immobile oggetto di stima, fa parte di una palazzina residenziale, ed è situato al piano rialzato (appartamento) ed al piano seminterrato (ripostiglio).

Il complesso di cui l'immobile fa parte si presenta esternamente rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

La struttura dell'appartamento e del ripostiglio risulta in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

All'appartamento vi si accede dalla piccola entrata caratterizzata da cinque scalini adiacente Via Ravel e attraversando una verandina; al ripostiglio, accessorio di pertinenza dell'appartamento costituito da un unico vano, vi si accede esternamente per mezzo di una rampa carrabile dalla Via Ravel mentre internamente dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni e due camere da letto oltre ad una verandina con piccolo ingresso sul fronte ed una veranda con terrazza ed ampio cortile sul retro.

La veranda, la terrazza ed il cortile posti sul retro presentano una pavimentazione in gres porcellanato di diverso formato; anche i due bagni risultano pavimentati, rivestiti e con posa di vasca e piatto doccia mentre la restante parte dell'appartamento è priva di posa di pavimentazione. L'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e di fornitura di acqua calda risultano realizzati a rustico. Le porte e le finestre sono prive di infissi ma rifinite con incassi in legno e marmo. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata e di cui fa parte l'immobile è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
------------------	-------------------------	-------------------------------

Appartamento	70,46 mq	<b>96,52 mq*</b>
Ripostiglio	3,91 mq	<b>5,03 mq*</b>

\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e dell'ingresso, della terrazza, del cortile e del vano scala al 10 %

\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%

<b>Appartamento</b>	<b>Superficie utile</b>
Ingresso-Soggiorno	Mq 21,08
Cucina	Mq 9,88
Disimpegno	Mq 2,88
Bagno	Mq 5,86
Bagno	Mq 3,57
Letto 1	Mq 12,78
Letto 2	Mq 14,41
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 70,46</b>

<b>Ripostiglio</b>	<b>Superficie utile</b>
Vano unico	Mq 3,91
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 3,91</b>

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO G:</b>		
<b>Superficie</b>	<b>Valore espresso</b>	<b>Valore Totale</b>

<b>Commerciale</b>	<b>x mq</b>	<b>Lotto 6</b>
<b>Appartamento</b> <b>Mq 96,52</b>	<b>euro 725,00</b>	<b>euro 69.977,00</b>
<b>Ripostiglio</b> <b>Mq 5,03</b>	<b>euro 400,00</b>	<b>euro 2.012,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 71.989,00</b>

---

### **Lotto H**

Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina residenziale, composto da un appartamento, al piano primo, per una superficie commerciale di **mq 118,11** e da un ripostiglio, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 5,03**:

#### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto H:**

L'immobile oggetto di stima, fa parte di una palazzina residenziale, ed è situato al piano primo (appartamento) ed al piano seminterrato (ripostiglio).

Il complesso di cui l'immobile fa parte si presenta esternamente rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

La struttura dell'appartamento e del ripostiglio risulta in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

All'appartamento vi si accede dalla piccola entrata caratterizzata da cinque scalini adiacente Via Ravel e dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali; al ripostiglio, accessorio di pertinenza dell'appartamento costituito da un unico vano, vi si accede esternamente per mezzo di una rampa carrabile dalla Via Ravel mentre internamente dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due camere da letto oltre a due verandine.

L'intero appartamento risulta privo di pavimentazione e con posa di un piatto doccia all'interno di uno dei due bagni. L'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e di fornitura di acqua calda risultano realizzati a rustico. Le porte e le finestre sono prive di infissi ma rifinite con incassi in legno e marmo. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata e di cui fa parte l'immobile è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Appartamento	91,28 mq	<b>118,11 mq*</b>
Ripostiglio	3,91 mq	<b>5,03 mq*</b>

\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10 %

\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%

<b>Appartamento</b>	<b>Superficie utile</b>
Ingresso-Soggiorno	Mq 30,55
Cucina	Mq 7,73
Disimpegno	Mq 7,65
Ripostiglio	Mq 7,32
Bagno	Mq 5,80
Bagno	Mq 4,79
Letto 1	Mq 12,11
Letto 2	Mq 15,33
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 91,28</b>

<b>Ripostiglio</b>	<b>Superficie utile</b>
Vano unico	Mq 3,91
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 3,91</b>

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO H:</b>
-----------------

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 7</b>
<b>Appartamento Mq 118,11</b>	<b>euro 720,00</b>	<b>euro 85.039,20</b>
<b>Ripostiglio Mq 5,03</b>	<b>euro 400,00</b>	<b>euro 2.012,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 87.051,20</b>

---

### **Lotto I**

Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina residenziale, composto da un appartamento, al piano primo, per una superficie commerciale di **mq 93,91** e da un ripostiglio, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 5,03**:

### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto I:**

L'immobile oggetto di stima, fa parte di una palazzina residenziale, ed è situato al piano primo (appartamento) ed al piano seminterrato (ripostiglio).

Il complesso di cui l'immobile fa parte si presenta esternamente rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

La struttura dell'appartamento e del ripostiglio risulta in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

All'appartamento vi si accede dalla piccola entrata caratterizzata da cinque scalini adiacente Via Ravel e dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali; al ripostiglio, accessorio di pertinenza dell'appartamento costituito da un unico vano, vi si accede esternamente per mezzo di una rampa carrabile dalla Via Ravel mentre internamente dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due camere da letto oltre a due verandine.

L'intero appartamento con le relative verandine presenta una pavimentazione in gres porcellanato; anche i due bagni risultano pavimentati, rivestiti e con posa di vasca all'interno di uno dei due. L'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e di fornitura di acqua calda risultano realizzati a rustico. Le porte e le finestre sono prive di infissi ma

rifinite con incassi in legno e marmo. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata e di cui fa parte l'immobile è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Appartamento	75,74 mq	<b>93,91 mq*</b>
Ripostiglio	3,91 mq	<b>5,03 mq*</b>

*\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10 %*

*\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%*

<b>Appartamento</b>	<b>Superficie utile</b>
Ingresso-Soggiorno	Mq 24,75
Cucina	Mq 6,77
Ripostiglio	Mq 2,67
Disimpegno	Mq 2,92
Bagno	Mq 2,87
Bagno	Mq 5,10
Letto 1	Mq 10,88
Letto 2	Mq 19,78
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 75,74</b>
<b>Ripostiglio</b>	<b>Superficie utile</b>
Vano unico	Mq 3,91
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 3,91</b>

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e

la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO I:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 8</b>
<b>Appartamento Mq 93,91</b>	<b>euro 765,00</b>	<b>euro 71.841,15</b>
<b>Ripostiglio Mq 5,03</b>	<b>euro 400,00</b>	<b>euro 2.012,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 73.853,15</b>

---

### **Lotto I**

Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina residenziale, composto da un appartamento, al piano secondo, per una superficie commerciale di **mq 118,11** e da un ripostiglio, al piano seminterrato, per una superficie commerciale di **mq 11,18**:

#### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto I:**

L'immobile oggetto di stima, fa parte di una palazzina residenziale, ed è situato al piano secondo (appartamento) ed al piano seminterrato (ripostiglio).

Il complesso di cui l'immobile fa parte si presenta esternamente rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

La struttura dell'appartamento e del ripostiglio risulta in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

All'appartamento vi si accede dalla piccola entrata caratterizzata da cinque scalini adiacente Via Ravel e dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali; al ripostiglio, accessorio di pertinenza dell'appartamento costituito da un unico vano, vi si accede esternamente per mezzo di una rampa carrabile dalla Via Ravel mentre internamente dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due camere da letto oltre a due verandine.

L'intero appartamento con le relative verandine presenta una pavimentazione in gres porcellanato; anche i due bagni risultano pavimentati, rivestiti e con posa di vasca e piatto doccia. L'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e di fornitura di acqua calda

risultano realizzati a rustico. Le porte e le finestre sono prive di infissi ma rifinite con incassi in legno e marmo. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata e di cui fa parte l'immobile è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Appartamento	91,28 mq	<b>118,11 mq*</b>
Ripostiglio	8,71 mq	<b>11,18 mq*</b>

*\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10 %*

*\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma del box auto comprensiva di murature al 50% e al 100%*

<b>Appartamento</b>	<b>Superficie utile</b>
Ingresso-Soggiorno	Mq 30,55
Cucina	Mq 7,73
Disimpegno	Mq 7,65
Ripostiglio	Mq 7,32
Bagno	Mq 5,80
Bagno	Mq 4,79
Letto 1	Mq 12,11
Letto 2	Mq 15,33
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 91,28</b>

<b>Ripostiglio</b>	<b>Superficie utile</b>
Vano unico	Mq 8,71
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 8,71</b>

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in

oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO I:</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore espresso x mq</b>	<b>Valore Totale Lotto 9</b>
<b>Appartamento Mq 118,11</b>	<b>euro 765,00</b>	<b>euro 90.354,15</b>
<b>Ripostiglio Mq 11,18</b>	<b>euro 400,00</b>	<b>euro 4.472,00</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 94.826,15</b>

---

### **Lotto J**

Immobile in Scorrano alla Via Ravel, facente parte di una Palazzina residenziale, composto da un appartamento, al piano secondo, per una superficie commerciale di **mq 93,91**:

### **DESCRIZIONE ANALITICA - Lotto J:**

L'immobile oggetto di stima, fa parte di una palazzina residenziale, ed è situato al piano secondo (appartamento).

Il complesso di cui l'immobile fa parte si presenta esternamente rifinito con semplice intonaco tinteggiato e privo di infissi ed altre finiture necessarie per rendere lo stesso agibile ed abitabile.

La struttura dell'appartamento e del ripostiglio risulta in muratura portante mista in cemento armato con tramezzature in mattoni forati e tufo da cm 10.

All'appartamento vi si accede dalla piccola entrata caratterizzata da cinque scalini adiacente Via Ravel e dalle due rampe del vano scala ed ascensore condominiali.

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due camere da letto oltre a due verandine.

La veranda posta sul retro presenta una pavimentazione in gres porcellanato; anche i due bagni risultano pavimentati, rivestiti e con posa di vasca in uno dei due mentre la restante parte dell'appartamento è priva di posa di pavimentazione. L'impianto elettrico, l'impianto

di riscaldamento e di fornitura di acqua calda risultano realizzati a rustico. Le porte e le finestre sono prive di infissi ma rifinite con incassi in legno e marmo. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti ad intonaco del tipo "a civile" e tinteggiati.

La zona in cui la palazzina condominiale è situata e di cui fa parte l'immobile è considerata periferica sebbene servita da attrezzature di quartiere.

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Appartamento	75,74 mq	<b>93,91 mq*</b>

*\* la superficie commerciale scaturisce dalla somma dell'abitazione comprensiva di murature al 50% e al 100%, delle verande al 30% e del vano scala al 10 %*

<b>Appartamento</b>	<b>Superficie utile</b>
Ingresso-Soggiorno	Mq 24,75
Cucina	Mq 6,77
Ripostiglio	Mq 2,67
Disimpegno	Mq 2,92
Bagno	Mq 2,87
Bagno	Mq 5,10
Letto 1	Mq 10,88
Letto 2	Mq 19,78
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 75,74</b>

Dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, l'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico comparativo, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi di confronto dei valori di beni simili ed omogenei venduti sul mercato immobiliare locale, con i valori desunti dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e tiene conto, altresì, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Il valore attribuito al bene, deriva inoltre, dato lo stato attuale del mercato immobiliare anche dalle sue caratteristiche posizionali, quali l'ubicazione, la incompleta consistenza e la commerciabilità della zona, oltre che da un procedimento di stima diretto. Pertanto:

<b>LOTTO J:</b>		
<b>Superficie</b>	<b>Valore espresso</b>	<b>Valore Totale</b>

<b>Commerciale</b>	<b>x mq</b>	<b>Lotto 10</b>
<b>Appartamento</b> <b>Mq 93,91</b>	<b>euro 725,00</b>	<b>euro 68.084,75</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 68.084,75</b>

### **RIEPILOGO**

<b>LOTTE A-J</b>		
		<b>VALORE IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA</b>
<b>LOTTO A</b>		<b>4.662,00 euro</b>
<b>LOTTO B</b>		<b>4.494,00 euro</b>
<b>LOTTO C</b>		<b>4.525,50 euro</b>
<b>LOTTO D</b>		<b>4.655,00 euro</b>
<b>LOTTO E</b>		<b>16.035,00 euro</b>
<b>LOTTO F</b>		<b>71.989,00 euro</b>
<b>LOTTO G</b>		<b>87.051,20 euro</b>
<b>LOTTO H</b>		<b>73.853,15 euro</b>
<b>LOTTO I</b>		<b>94.826,15 euro</b>
<b>LOTTO J</b>		<b>68.084,75 euro</b>
<b>Valore totale complessivo</b>		<b>euro 430.175,75</b>

#### 4.2 valutazione sulle parti comuni:

Il CTU, per quanto sopra al punto 4.1, evidenzia che la valutazione delle singole unità immobiliari tiene conto altresì del deprezzamento insito nelle *parti comuni* del fabbricato anch'esse al rustico; nello specifico, per il completamento delle singole unità immobiliari,

sarà necessario considerare anche le parti del fabbricato e gli impianti tecnologici in condominio, quali il corpo scala-ascensore, le terrazze, le area di manovra e gli ingressi, e tutto quanto costituiranno i beni comuni non censibili.