

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato

Dott. GENTILE

PROCEDIMENTO

n. 64106 del Ruolo Generale Fallimenti

Futura Immobiliare s.r.l.

CURATORE

Prof. Avv. Emanuele F.M. Emanuele

Perito Estimatore

Geom. Luciano FELICI

Allegato: Blocco EST

STUDIO TECNICO GEOMETRI PATRIZIO SARACENI E LUCIANO FELICI
VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 00049 VELLETRI – TEL. 069641225/069641228 –

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. GENTILE

PROCEDIMENTO iscritto al n. 64106 del Ruolo Generale Fallimenti – Società

Futura Immobiliare

CURATORE Prof. Avv. Emanuele F.M. Emanuele

Perito Estimatore: Geom. Luciano FELICI

Io sottoscritto Geom. Luciano FELICI, iscritto all'Albo di Roma con il n. 5779, con Studio in Velletri al Viale Bruno Buozzi n. 17, nominato perito estimatore nella procedura in epigrafe con decreto del 27/05/2005, ultimate le operazioni a completamento dell'incarico conferitomi consistente nella ricognizione delle unità immobiliari invendute e nell'aggiornamento della valutazione delle stesse rimette quanto segue:

- Relazione descrittiva delle unità immobiliari residenziali e non residenziali, ricadenti nell'edificio costruito dalla Futura Immobiliare s.r.l. nel Comune di Aprilia, in area destinata a Piano di Zona legge 167/62, 3° Comprensorio, Comparto RM 10, "BLOCCO EST".




Si è proceduto ad eseguire le seguenti operazioni peritali:

1. Individuazione e descrizione delle unità immobiliari;
2. Stato delle unità immobiliari presenti;
3. Situazione urbanistica;
4. Situazione catastale;
5. Criterio generale di stima;
6. Valutazione del valore delle unità immobiliari residenziali e non residenziali.

Questa fase del procedimento peritale ha comportato un'analisi specifica dei dati e delle informazioni relative all'edificio e ad ogni singola unità immobiliare, al fine di pervenire ad una stima definitiva delle stesse, applicando i criteri valutativi precedentemente definiti dall'Arch. SCETTI nella prima relazione di stima.

Velletri, lì 18/04/2006

Il Perito Estimatore

Geom. Luciano Felici


**TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' RESIDENZIALI
OGGETTO DI STIMA - BLOCCO EST -**

	UNITA' IMMOB. PRINCIPALE				UNITA' IMMOB. DI PERTINENZA				PROMIS.	STATO ABIT.	VALORE DI STIMA TOTALE Euro	
	Cat. F. 70 P.114 Sub.	Piano /Scala	Nr. Int.	Sup. Utile Cor. Mq.	Cantina		P. auto					P. auto scoperto al P.T.
					N°	Sub.	N° interrato	Sub.				
bit. /2	59	3°/A	2	111,90	4	179	4	195		PETRASSI	Occupato	151.000,00
bit. /1	82	3°/C	1	92,40	18	165	9	190		VITABELLO	Libero	122.803,00
bit. /2	81	3°/C	2	46,90					91	FOGLIETTA	"	51.361,00
bit. /7	88	5°/C	7	92,40	27	156	28	215		AGRILLO GIUSEPPA	"	132.215,00
bit. /8	87	5°/C	8	46,90	22	161	29	214		AGRILLO SANTO	"	68.151,00
bit. /9	86	5°/C	9	75,20	21	162	30	213		AGRILLO MARIA	Occupato	110.310,00
bit. /5	96	4°/D	5	46,90					89	MASSIMI MAURIZIO	Libero	52.960,00
											Totale	€ 688.800,00

Handwritten signature or initials.

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "A/2" BLOCCO EST

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)



Il codice abit. "A/2" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- abitazione "A/2" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerotolo scale e vano ascensore, abitazione int. I scala A, distacco scoperto verso area condominiale – cantina "n°4" confinante con intercapedine, cantina n. 5, corridoio delle cantine, cantina n. 3 – posto auto interrato "n°4" confinante con corridoio delle cantine, p. auto n. 5, spazio manovra, p. auto n. 3.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 114, subaltermi: abitazione 59; cantina 179; p. auto 195.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e la Signora PETRASSI, in data 25/06/1990, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posta al 3° piano, interno 2, scala "A" – blocco Est -;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AM' or similar initials.

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 4 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 4 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 27 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno A/2, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora PETRASSI Roberta, nata a Roma il 16/09/1962, residente in Roma, Via Aristofane n. 53, cap. 00125.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 25/06/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'occupante, con contratto di locazione, risulta il Signor Lalli Stefano, residente in Aprilia, prov. Di Latina, Via Bruxelles n. 27, recapito telefonico 06/92855119, 337757958.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto



ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO A				
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	
Soggiorno (S)	27,38			
Camera matrimoniale (LM)	17,33			
Camera letto singolo (L1)	13,80			
Camera letto singolo (L1)	9,35			
Cucina/pranzo (KP)	12,65			
Bagno (B1)	5,46			
antibagno	1,52			
Bagno (B2)	2,56			
Ripostiglio (R)	3,20			
Disimpegno (D)	10,23			
Loggia (LG1)	4,92	0,50	2,46	
Loggia (LG2)	4,70	0,50	2,35	
Loggia (LG3)	7,20	0,50	3,60	
Totale superficie utile	120,30			
Totale superficie utile ragguagliata			111,89	
	in cifra tonda		111,90	
Totale superficie lorda			127,28	
	in cifra tonda		127,30	
PERTINENZE				
Cantina n. 4 (p. interrato)	7			
Posto auto n. 4 (p. interrato)	18			

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio della zona letto), sud-ovest (con affaccio della zona soggiorno-pranzo).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è buono.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88 O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.



Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. N. 59, scala A, piano 3°, interno 2, categoria "A/2", classe 3[^],
consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 179, piano S1, i. 4, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7,
rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 195, piano S1, i. 4, categoria "C/6", classe 3[^],
consistenza mq. 18, rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).



CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell' Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				COEFFICIENTE CORRETTIVO
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -illuminazione insufficiente -angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 (0,875)
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,95 0,88
4	F	3	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,98
4	G	3	-unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,97 0,98 0,95
3	H	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est -spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard -angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95 0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97

- per l'orientamento, esposizione nord-est



- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,92	0,95	1,00
		Piano 6°
		0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
A	A/2	111,90	1,02	0,92	105,00

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

- | | | |
|----------------------------------------|--------------------|-------------|
| 1. abitazione con posto auto scoperto: | | |
| € 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. | Valore medio | € 1.300,00 |
| 2. locale cantina | Valore forfettario | € 4.500,00 |
| 3. posto auto coperto interrato | Valore forfettario | € 10.000,00 |

STIMA

- appartamento: mq. 105,00 x € 1.300,00 =	€	136.500,00
- cantina:	€	4.500,00
- posto auto interrato:	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	151.000,00



diconsi Euro centocinquantomila/00.

Data: 05/04/2006 - Ora: 10.24.49

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2006

Visura n.: 534751 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 59

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	59			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 17/10/1995 n. 474 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 2 scala: A lotto: B;										
Notifica						Partita		12802		Mod.58		2083

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 05/04/2006 - Ora: 10.19.18

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2006

Visura n.: 532917 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 179

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	179			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n . 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 4 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 05/04/2006 - Ora: 10.19.52

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2006

Visura n.: 533108 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 195

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	195			C/6	3	18 m ²		Euro 43,69 L. 84.600	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n . 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 4 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/1" BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "C/1" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/1" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 3 scala D, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 2 scala C, vano e pianerotolo scale – cantina "n°18" confinante con intercapedine, cantina n. 19, corridoio delle cantine, cantina n. 17 – posto auto interrato "n°9" confinante con corridoio delle cantine, p. auto n. 10, spazio manovra, p. auto n. 8.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.IIa 114, subaltermi: abitazione 82; cantina 165; p. auto 190.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e la Signora VITOELLO Patrizia, in data 20/09/1991, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 1, scala "C" – blocco Est;

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 18 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 9 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/1, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora Vitobello Patrizia, nata a Roma il 16/10/1957, residenza e recapito non reperibile.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 20/09/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'abitazione è libera da persone ma nella stessa è presente del mobilio e del vestiario in stato di abbandono. La cantina risulta libera da materiale mentre il posto auto è occupato da un carrello.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto



auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto raggugliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO C				
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	
Soggiorno (S)	21,45			
Camera matrimoniale (LM)	14,52			
Camera letto singolo (L1)	14,51			
Camera letto singolo (L1)	10,56			
Cucina/pranzo (KP)	10,18			
Bagno (B1)	4,56			
Bagno (B2)	2,66			
Ripostiglio (R)	2,07			
Disimpegno (D)	11,65			
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28	
Totale superficie utile	94,65		92,37	
Totale superficie utile raggugliata			92,40	
	in cifra tonda		92,40	
Totale superficie lorda			104,45	
	in cifra tonda		104,50	
PERTINENZE				
Cantina n. 18 (p. interrato)	7			
Posto auto n. 9 (p. interrato)	18			

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est in entrambe le direzioni.

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.



Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. n. 82, scala C, piano 3°, interno 1, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 6,5, Rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 165, piano S1, int. 18, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7, Rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 190, piano S1, int. 9, categoria "C/6", classe 3[^], consistenza mq. 18, Rendita catastale € 43,69.

(vedi e visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Sceffi e più precisamente:



- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 (0,875)
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,95 0,88
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98 0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98 0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95 0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala ‘F’, poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile “corretta” (mq.)
C-C/1	C/1	92,40	0,98	0,92	83,31

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell’edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell’edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:	
€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq.	Valore medio € 1.300,00
2. locale cantina	Valore forfettario € 4.500,00
3. posto auto coperto interrato	Valore forfettario € 10.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 83,31 x € 1.300,00 =	€ 108.303,00
- cantina:	€ 4.500,00
- posti auto interrato:	€ <u>10.000,00</u>
Totale	€ 122.803,00

diconsi Euro centoventiduemilaottocentotré/00.

Data: 06/04/2006 - Ora: 09.37.42

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 518479 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 82

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	82			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 13/10/1995 n. 434 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 1 scala: C lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		2083		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 09.41.10

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 519563 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 165

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	165			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n . 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 18 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802	Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 09.40.32

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 519370 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 190

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastalc	Rendita		
1		70	114	190			C/6	3	18 m ²		Euro 43,69 L. 84.600	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n. 3062/1991 in atti dal 19/02/1993	
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 9 lotto: B;											
Notifica		-					Partita		12802	Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/2" BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "C/2" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/2" confinante con pianerottolo scale, abitazione int. 1 scala C, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 3 scala C – p. auto scoperto n. 91 confinante con spazio manovra, p. auto n. 90, passaggio comune, p. auto n. 92.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: abitazione 81; p. auto 353.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e il Sig. FOGLETTA, in data 02/02/1994, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 1, scala "C" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 91 al piano terra e non risulta delimitato sul posto.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'M. Scetti'.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.), e il posto auto ha anch'esso accesso da Via Bruxelles.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/2, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO

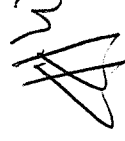
Il promissario è il Sig. FOGLIETTA, nato a Roma il 12/12/1962, residente in Aprilia C.so Giovanni XXIII n° 19/C, cap. 04011.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 02/02/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'appartamento risulta libero da persone e/o cose.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (posto auto scoperto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.



ABITAZIONE TIPO D			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno-pranzo(SP)	21,85		
Camera matrimoniale (LM)	13,80		
Cucina/angolo cottura (K)	3,66		
Bagno (B1)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	49,13		46,85
Totale superficie utile raggugliata			46,85
Totale superficie lorda	in cifra tonda		46,90
			53,37
	in cifra tonda		53,40
PERTINENZE			
Posto auto n. 91 scoperto(P.T)	12,50		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio della zona soggiorno-pranzo e letto).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato ed i vani finestra sono forniti di grate metalliche.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e la sua pertinenza risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov

n. 12.



Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. n. 81, scala C, piano 3°, interno 2, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 3, Rendita catastale € 302,13.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 353, piano terra; n. 91, categoria "C/6", classe 2[^], consistenza mq. 12,00, Rendita catastale € 24,79.

(*vedi visure catastali allegate*).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				COEFFICIENTE CORRETTIVO
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 (0,875)
				0,95
				0,88

14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98	
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98	
				0,90	0,84
				0,95	

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C	C/2	46,90	0,88	0,92	37,97

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. Valore medio € 1.300,00

2. posto auto scoperto al piano terra Valore forfettario € 2.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 37,97 x € 1.300,00 = € 49.361,00

- posti auto scoperto: € 2.000,00

Totale € 51.361,00

diconsi Euro cinquantunomilatrecentosessantuno/00.

Data: 06/04/2006 - Ora: 09.57.41

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 524560 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 81

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	81			A/2	3	3 vani		Euro 302,13 L. 585.000	VARIAZIONE del 13/10/1995 n. 435 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 2 scala: C lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		2083	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 06/04/2006 - Ora: 10.00.18

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 525416 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 353

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	353			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .89/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 91 lotto: B;										
Notifica				Partita		12802		Mod.58				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.89/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

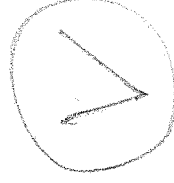
Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/7" BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "C/7" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/7" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 9 scala D, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 8 scala C, vano e pianerottolo scale – cantina n. 27 confinante con intercapedine, cantina n. 28, corridoio delle cantine, cantina n. 26 – posto auto interrato n. 28 confinante con spazio manovra, posto auto n. 27, intercapedine, posto auto n. 29.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 114, subaltermi: abitazione 88; cantina 156; p. auto 215.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e la Signora Agrillo Giuseppa, in data 18/03/1993, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 5° piano, interno 7, scala "C" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 27 posta al piano interrato;

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 28 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/7, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora AGRILLO Giuseppa, nata a Messina il 10/03/1966 residente in Australia Meadow Street, Concord, New SouthWales, cap. 2037.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 18/03/1993 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'unità immobiliare risulta vuota e non è stata visitata perché mancavano le chiavi.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda

dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO C-C1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,45		
Camera matrimoniale (LM)	14,52		
Camera letto singolo (LS)	14,51		
Camera letto singolo (L1)	10,56		
Cucina/pranzo (KP)	10,18		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	2,07		
Disimpegno (D)	11,65		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	94,65		92,37
Totale superficie utile ragguagliata			92,40
Totale superficie lorda			104,45
	in cifra tonda		
	in cifra tonda		104,50
PERTINENZE			
Cantina n. 27 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 28 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est con affaccio su entrambe le direzioni.

La descrizione delle caratteristiche interne non viene riportata in quanto non si

è potuto effettuare il sopralluogo. Comunque dette finiture vengono considerate similari alle altre unità visitate.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:
Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. n. 88, scala C, piano 5°, interno 7, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 6,5, Rendita catastale € 654,61.



CANTINA: sub. 156, piano S1, i. 27, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7,

Rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 215, piano S1, i. 28, categoria "C/6", classe 3[^],
consistenza mq. 18, rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 0,95
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95
				0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,92	0,95	1,00
		Piano 6°
		0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G			
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,90	0,93	0,95	0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C 1	C/7	92,40	0,98	1,00	90,55

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di

mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:	Valore medio	€ 1.300,00
€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq.		
2. locale cantina	Valore forfettario	€ 4.500,00
3. posto auto coperto interrato	Valore forfettario	€ 10.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 90,55 x € 1.300,00 =	€	117.715,00
- cantina:	€	4.500,00
- posti auto interrato:	€	<u>10.000,00</u>
	Totale	€ 132.215,00

dicorsi Euro centotrentadue miladuecentoquindici/00.

Data: 06/04/2006 - Ora: 11.02.22

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 544763 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 88

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	88			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 13/10/1995 n . 440 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 5 interno: 7 scala: 5 lotto: B;										
Notifica				Partita		12802		Mod.58		2083		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 11.06.19

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 545931 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 156

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1		70	114	156			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n. 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 27 lotto: B;										
Notifica		-										
		Partita		12802		Mod.58		-				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 11.09.09

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 546630 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 215

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	215			C/6	3	18 m ²		Euro 43,69 L. 84.600	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n . 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 28 lotto: B;										
Notifica				-		Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/8" BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "C/8" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/8" confinante con pianerottolo scala abitazione int. 7 scala C, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 9 scala C, – cantina n. 22 confinante con intercapedine, cantina n. 23, corridoio delle cantine, cantina n. 21 – posto auto interrato n. 29 confinante con spazio manovra, posto auto n. 28, intercapedine, posto auto n. 30.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: abitazione 87; cantina 161; p. auto 214.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e il Signor AGRILLO Santo, in data 18/03/1993, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 5° piano, interno 8, scala "C" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 22 posta al piano interrato;

N.B.: la cantina di pertinenza non è la n. 28 come riportato nel preliminare di vendita, ma è la n. 22 come peraltro riportata nel Regolamento di Condominio.

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 29 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/8, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare ad eccezione della cantina, distinta con il n. 22.

PROMISSARIO

Il promissario è il Signor AGRILLO Santo, nato a Messina il 29/01/1964, residente in Australia Meadow Street, Concord, New SouthWales, cap. 2037.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 18/03/1993 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'abitazione risulta vuota e non è stata visitata perché mancavano le chiavi.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto

ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO C/8			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno/Pranzo (SP)	21,85		
Camera matrimoniale (LM)	13,80		
Angolo cottura (AC)	3,66		
Bagno (BI)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LGI)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	49,13		
Totale superficie utile ragguagliata			46,85
			46,90
Totale superficie lorda			53,37
			53,40
PERTINENZE			
Cantina n. 22 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 29 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est con unico affaccio nella stessa direzione.

La descrizione delle caratteristiche interne non è stata riportata in quanto non si è potuto effettuare il sopralluogo dell'abitazione, comunque dette finiture vengono considerate similari alle altre unità visitate.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.



Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. n. 87, scala C, piano 5°, interno 8, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 3, Rendita catastale € 302,13.

CANTINA: sub. 161, piano S1, i. 22, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7, Rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 214, piano S1, i. 29, categoria "C/6", classe 3[^], consistenza mq. 18, Rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 (0,875)
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,95 0,88
				0,98

4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98	0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98	0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95	0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche

causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo “di piano”.

SCALE A, B, C, D, E, F		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,92	0,95	1,00
		Piano 6°
		0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala “F”, poste sopra il varco realizzato su

Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,90	0,93	0,95
		Piano 6°
		0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile “corretta” (mq.)
D	C/8	46,90	0,88	1,00	41,27

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell’edificio;

- posti auto coperti al piano terra dell'edificio; verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

- | | | |
|----------------------------------------|-------------------|-------------|
| 1. abitazione con posto auto scoperto: | Valore medio | € 1.300,00 |
| € 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. | | |
| 2. locale cantina | Valore forfetario | € 4.500,00 |
| 3. posto auto coperto interrato | Valore forfetario | € 10.000,00 |

STIMA

- appartamento: mq. 41,27 x € 1.300,00 =	€	53.651,00
- cantina:	€	4.500,00
- posti auto interrato:	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	68.151,00

diconsi Euro sessantottomilacentocinquantuno/00.

Data: 06/04/2006 - Ora: 11.27.34

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 553755 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 87

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	87			A/2	3	3 vani		Euro 302,13 L. 585.000	VARIAZIONE del 13/10/1995 n. 441 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 5 interno: 8 scala: C lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		2083	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 11.28.19

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 554014 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 161

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	161			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n. 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 22 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 214

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	214			C/6	3	18 m ²		Euro 43,69 L. 84.600	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n. 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 29 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "C/9" BLOCCO EST
(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "C/9" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "C/9" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerotolo scale e vano ascensore, abitazione int. 8 scala C, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 7 scala B, – cantina n. 21 confinante con intercapedine, cantina n. 22, corridoio delle cantine, cantina n. 20 – posto auto interrato n. 30 confinante con spazio manovra, posto auto n. 29, intercapedine, posto auto n. 31.

- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalterni: abitazione 86; cantina 162; p. auto 213.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e la Signora AGRILLO Maria, in data 18/03/1993, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 5° piano, interno 9, scala "C" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 21 posta al piano interrato;

N.B.: la cantina di pertinenza non è la n. 29 come riportato nel preliminare di vendita, ma è la n. 21 come peraltro riportato nel Regolamento di Condominio.

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 30 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 15 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Bruxelles sia dal civico n. ___ che dal civico n. 29.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno C/9, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare ad eccezione della cantina distinta con il n. 21.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora AGRILLO Maria, nata a Sidney (Australia) il 14/04/1973 residente in Australia Meadow Street, Concord, New SouthWales n. 6, cap. 2037.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 18/03/1993 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'abitazione risulta occupata dalla signora Corsi di cui non si conoscono le generalità.



CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e delle unità immobiliari di pertinenza (cantina, posto auto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto raggugiare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

ABITAZIONE TIPO E				
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	
Soggiorno (S)	21,66			
Camera matrimoniale (LM)	14,52			
Camera letto singolo (LS)	11,00			
Cucina/pranzo (KP)	10,13			
Bagno (B1)	4,56			
Bagno (B2)	2,66			
Ripostiglio (R)	2,04			
Disimpegno (D)	6,34			
Loggia (LG1)	4,56	0,50		2,28
Totale superficie utile	77,47			75,19
Totale superficie utile raggugiata				75,20
Totale superficie lorda				86,72
	in cifra tonda			86,70
	in cifra tonda			86,70
PERTINENZE				
Cantina n. 21 (p. interrato)	7			
Posto auto n. 30 (p. interrato)	18			

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio dalla zona letto), sud-ovest (con affaccio dalla zona soggiorno-pranzo).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.



Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. n. 86, scala C, piano 5°, interno 9, categoria "A/2", classe 3[^],
consistenza in vani catastali 5,5, rendita catastale € 553,90.

CANTINA: sub. 162, piano S1, int. 21, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7,
rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 213, piano S1, i. 30, categoria "C/6", classe 3[^],
consistenza mq. 18, rendita catastale € 43,69.

(vedi visure catastali allegate).



CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - illuminazione insufficiente - angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 (0,875)
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,98
4	F	3	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,97 0,98 0,95
4	G	3	- unico affaccio - 2 bagni senza finestre	0,98 0,98 0,96
3	H	2	- esposizione zona giorno e notte verso nord-est - spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard - angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95 0,84

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97
- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98
- per abitazioni con un solo affaccio 0,99

- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,92	0,95	1,00
		Piano 6°
		0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su

Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,90	0,93	0,95
		Piano 6°
		0,97

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
E-E 1	C/9	75,20	0,98	1,00	73,70

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

1. abitazione con posto auto scoperto:

€ 1.200,00 / € 1.400,00 al mq. Valore medio € 1.300,00

2. locale cantina

Valore forfettario € 4.500,00

3. posto auto coperto interrato

Valore forfettario € 10.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 73,70 x € 1.300,00 = € 95.810,00

- cantina: € 4.500,00

- posti auto interrato: € 10.000,00

Totale € 110.310,00

diconsi Euro centodiecimilatrecentodieci/00.

Data: 06/04/2006 - Ora: 12.32.35

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 571044 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 86

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	70	114	86	Cens.	Zona	A/2	3	5,5 vani	catastale	Euro 553,90 L. 1.072.500	VARIAZIONE del 13/10/1995 n. 442 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 5 interno: 9 scala: C lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		2083		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 12.33.09

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 571211 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 162

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	162			C/2	1	7 m²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n . 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S1 interno: 21 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802	Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 06/04/2006 - Ora: 12.33.42

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 571353 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 213

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	213			C/6	3	18 m ²		Euro 43,69 L. 84.600	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1991 n . 3062/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: SI interno: 30 lotto: B;										
Notifica		-					Partita	12802			Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. 'D/5' BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. 'D/5' corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.



Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione 'D/5' confinante con pianerottolo, abitazione int. 4 scala D, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 6 scala D – posto auto scoperto n. 89 confinante con spazio manovra, posto auto n. 88, passaggio comune, posto auto n. 90.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: abitazione 96; p. auto 351.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e il Signor MASSIMI, in data 19/11/1991, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 4° piano, interno 5, scala "D" – blocco Est;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 89 posto al piano terra.

L'abitazione è situata in Via Bruxelles n. 9 (già Via di Guardapasso s.n.c.); l'unità immobiliare di pertinenza ha accesso da Via Bruxelles.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno D/5, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è il Signor MASSIMI Maurizio, nato a Roma il 23/01/1959 residente in Aprilia, Via Bruxelles n. 9, cap. 04011.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 19/11/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

L'unità immobiliare risulta libera.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

La superficie utile dell'unità immobiliare principale (abitazione), nei vari ambienti in cui è suddivisa e della unità immobiliare di pertinenza (posto auto scoperto), è riportata nella seguente tabella. Relativamente alle logge, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con un opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. Si è calcolata, inoltre, la superficie lorda dell'abitazione di cui trattasi aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalla murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.



ABITAZIONE TIPO D			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno/Pranzo (SP)	21,85		
Camera matrimoniale (LM)	13,80		
Cucina/pranzo (KP)	3,66		
Bagno (B1)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LG1)	4,56	0,50	2,28
Totale superficie utile	49,13		
Totale superficie utile raggugliata			46,85
	in cifra tonda		46,90
Totale superficie lorda			53,37
	in cifra tonda		53,40
PERTINENZE			
Posto auto scoperto n. 89 (p.t.)	12,50		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, è orientata in direzione nord-est (con affaccio dalla zona letto), sud-ovest (con affaccio dalla zona soggiorno-pranzo e letto).

La pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno, è realizzata con piastrelle in monocottura.

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che presentano piastrelle maiolicate. Tutti i locali hanno soffitti tinteggiati a tempera.

I serramenti sono realizzati in legno, il portone d'ingresso è blindato.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico; il riscaldamento è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione è normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'abitabilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:
Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

ABITAZIONE: sub. N. 96, scala D, piano 4°, interno 5, categoria "A/2", classe 3[^],



consistenza in vani catastali 3,0, rendita catastale € 302,13.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 351, piano T, n. 89, categoria "C/6", classe 2[^],
consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(vedi visure catastali allegate).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:

BLOCCO EST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
3	A	4	3 logge	1,02
4	B	4	2 bagni senza finestre	0,98
11	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
14	D	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -illuminazione insufficiente -angolo cottura e bagno senza finestre ed antibagno con accesso obbligato dalla camera letto	0,97 0,95 (0,875)
14	E-E12	3	2 bagni senza finestre	0,95 0,98
4	F	3	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est con unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,97 0,98 0,95
4	G	3	-unico affaccio -2 bagni senza finestre	0,98 0,98
3	H	2	-esposizione zona giorno e notte verso nord-est -spazio eccessivo per zona disimpegno e zona letto sottodimensionata per letto standard -angolo cottura e bagno senza finestre	0,98 0,90 0,95

Tali coefficienti sono stati definiti nel seguente modo:

- per l'orientamento, esposizione nord-est con unico affaccio 0,97

- per l'orientamento, esposizione nord-est 0,98

- per abitazioni con un solo affaccio 0,99
- per l'illuminazione insufficiente 0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione 0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni 0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni 0,90

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unità per le abitazioni che possiedono più di una loggia: per 3 logge 1,02

Il comfort abitativo dipende dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare. Nel nostro caso il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei; l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare. Si sono, quindi, stabiliti i seguenti coefficienti che denomineremo "di piano".

SCALE A, B, C, D, E, F		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,92	0,95	1,00
		Piano 6°
		0,97

Per le abitazioni tipo F e G della scala "F", poste sopra il varco realizzato su

Via Inghilterra e soggette maggiormente ad inquinamento acustico ed ambientale, sono stati definiti i seguenti coefficienti:

SCALA F – Abitazioni tipo F, G		
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°
0,90	0,93	0,95
		Piano 6°
		0,97

AM

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle abitazioni, distinte per tipo, ottenendo le seguenti superfici:

BLOCCO EST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
D	D/5	46,90	0,88	0,95	39,20

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- cantine al piano interrato;
- posti auto al piano interrato;
- posti auto scoperti al piano terra dell'edificio;
- posti auto coperti al piano terra dell'edificio;

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, in genere, per le abitazioni simili a quelle in oggetto di stima, vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari per superficie utile:

Data: 06/04/2006 - Ora: 10.24.16

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 532991 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 96

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	96			A/2	3	3 vani		Euro 302,13	VARIAZIONE del 22/11/2004 n. 229440 .1/2004 in atti dal 22/11/2004 (protocollo n. LT0229729) AUTOTUTELA RETTIFICA CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 4 interno: 5 scala: D lotto: B;										
Notifica		LT0039143/2005		Partita		-		Mod.58		2083		
Annotazioni		AUTOTUTELA P.A. RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO PER ALLINEAMENTO AL CLASSAMENTO DELL'INTERO FABBRICATO										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 10.25.28

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 533364 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 351

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	351			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.87/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 89 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.87/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

**TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' NON RESIDENZIALI
OGGETTO DI STIMA - BLOCCO EST -**

UNITA' IMMOB. PRINCIPALE		UNITA' IMMOB. DI PERTINENZA				PROMIS.	STATO	VALORE DI STIMA TOTALE euro	
Tipologia	Cat. F. 70 P.114 Sub.	Piano / Scala	N. Int.	Sup. Utile mq.	P. auto esterno scoperto				P. auto esterno coperto
					N°	Sub.	N°	Sub.	
Posto auto coperto	272 a 302	T.	8-38					Libero	124.000,00
Piazzole mercato	366 a 381	"						BUCCOLINI	48.000,00
"	382 a 391	"						FRASSOSIO	30.000,00
Negozi	227	"	9-10	100,60				PETRASSI	156.128,00
"	13	"	12	46,10				CECCARELLI	70.064,00
"	23	"	13	52,70				TABARRINI	81.792,00
"	14	"	14	48,60				CINQUEGRANA	73.872,00
Negozi- Artigianale	45	1°	22	82,20					83.844,00
"	392	"	26	82,20					83.844,00
"	40	"	28	82,20		1	265		83.844,00
"	39	"	29	82,20			2	266	83.844,00
"	37	"	31	80,50				MESSANA	82.104,00
"	36	"	32	80,50				AGRILLO SANTO	82.104,00
"	35	"	33	82,80				BAZZOLI	53.856,00
Attrezzature collettive sociali	48	2°	35	71,10			3	267	58.600,00
Attrezzature collettive domestiche	49	"	36	152,30			4	268	118.800,00
Ufficio	50	"	37	74,10				CAROSO	105.585,00
"	51	"	38	140,90			5	269	204.775,00

Attrezzature di quartiere C.C.	396	"	39	70,20		6	270			56.990,00
Scuola	395	"	Ex-40	222,20		7	271		"	176.200,00
Attrezzature di quartiere C.C.	394	"	40	137,20					"	104.440,00
Ufficio	53	"	41	70,20				MARAVALLI	"	100.050,00
"	54	"	42	74,20				MARAVALLI	"	105.735,00
"	57	"	45	71,40					"	101.745,00
"	58	"	46	74,60				CAROSO	"	106.305,00
Loc. servizio magazzino B/7	251	7°	13/B	64,90					"	39.850,00
" C/7	254	"	13/C	64,90					"	39.850,00
" D/7	257	"	13/D	64,90					"	39.850,00
" E/7	260	"	13/E	64,90					"	39.850,00
" F/7	263	"	13/F	60,10					"	37.500,00
Totale € 2.581.421,00										

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTI AUTO COPERTI

DAL N. 8 AL N. 38 – BLOCCO EST

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice Posto auto coperto dal n. 8 al n. 38 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliari:

- Posto auto coperto dal n. 8 al n. 38 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, posto auto n. 92, Via Grecia, Via Guardapasso e posto auto n. 7.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: dal n. 272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301 e 302.

I posti auto coperti hanno accesso da Via Bruxelles sul lato sud-ovest del Blocco

Est.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

I posti auto coperti risultano liberi.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

I posto auto sono stati oggetto di sopralluogo.

L'articolazione della superficie utile, dei vari spazi, viene riportata come graficizzata nella tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia di variante n. 2/90 - Ter del 12/01/1993.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

I posto auto coperto cui si accede da Via Bruxelles lato sud-ovest del blocco Est dell'edificio dal lato Nord-Est dell'edificio sono stati oggetto di sopralluogo e a differenza di quelli adiacenti scoperti, risultano, a due a due, coperti da una struttura leggera di forma piramidale, sorretta da quattro pilastri in tubolare di ferro con una superficie unitaria di circa mq. 12,50. Essi presentano danneggiamenti alle coperture, dovuti sia alla leggerezza della struttura che risulta soggetta all'azione del vento che ad atti vandalici per il loro facile raggiungimento.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità immobiliari sono state realizzate con concessione edilizia di variante n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993 e specificatamente prevista nella tavola n. 2 ad essa allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov

n. 12.



Il Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare.

Dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

POSTI AUTO COPERTI: sub. dal n. 272 al sub. n° 302, piano terra, interno dal n. 8 al n. 38, lotto B, categoria "C/6", classe 2[^], consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.

(*vedi visure catastali allegate*).

Dall'esame delle visure catastali si evince quanto segue: il posto auto distinto con il sub. 274 risulta censito senza il numero dell'interno (n. 10).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

Valori da attribuire ai posti auto quali:

- posto auto coperto al piano terra;

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE – POSTI AUTO –

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basato sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima.

1. posto auto coperto esterno Valore forfettario € 4.000,00

STIMA

- posti auto coperti n. 31 x € 4.000,00 = € 124.000,00



diconsi Euro centoventiquattromila/00

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.29.34

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 554856 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 272

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	272			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 16/10/1995 n. 377.2/1993 in atti dal 02/04/1998 CLS
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 8 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.8/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.35.05

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 556646 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 273

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	273			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.9/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 9 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.9/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 274

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	274			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .10/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.10/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 275

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	275			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .11/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 11 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.11/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.36.49

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 557212 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 276

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	276			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.12/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 12 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.12/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.37.54

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 557575 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 277

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	277			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .13/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 13 lotto: B;										
Notifica				Partita		12802		Mod.58				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.13/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.38.30

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 557804 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 278

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	278			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .14/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 14 lotto: B;										
Notifica				Partita		12802		Mod.58				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.14/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.39.08

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 558049 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 279

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	279			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .15/1993 in atti dal 04/02/1998
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 15 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802	Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.15/1993 in atti dal 04/02/1998	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.39.40

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 558247 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 280

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	280			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .16/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 16 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.16/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.40.30

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 558522 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 281

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	281			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .17/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL 1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 17 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.17/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL 1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.41.24

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 558851 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 282

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	282			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .18/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 18 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.18/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.42.28

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 559236 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 283

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	70	114	283	Cens.	Zona	C/6	2	12 m ²	catastale	Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .19/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 19 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.19/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.42.58

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 559406 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 284

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	284			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .20/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 20 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.20/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.44.00

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 559725 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 285

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	285			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 16/10/1995 n. 377 .2/1993 in atti dal 02/04/1998 CLS
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 21 lotto: B;										
Notifica						Partita		12802		Mod.58		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.21/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 286

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	70	114	286	Cens.	Zona	C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .22/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 22 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.22/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.45.26

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 560227 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 287

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	287			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .23/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 23 lotto: B;										
Notifica						Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.23/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.46.10

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 560478 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 288

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	288			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .24/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 24 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.24/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.46.53

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 560758 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 289

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	289			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .25/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 25 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.25/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.47.24

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 560941 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 290

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	290			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .26/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 26 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.26/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.49.05

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 561541 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 291

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	291			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .27/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 27 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.27/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.52.48

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 562708 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 292

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	292			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n . 377 .28/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 28 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.28/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.53.31

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 562969 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 293

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	293			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.29/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 29 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.29/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.54.10

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 563194 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 294

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	294			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .30/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 30 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.30/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.56.53

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 564131 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 295

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	295			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.31/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 31 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.31/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.00.24

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 565279 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 296

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	296			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.32/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 32 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.32/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.I PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.01.13

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 565495 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 297

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	297			C/6	2	12 m²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.33/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo					VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 33 lotto: B;							
Notifica					-	Partita			12802	Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.33/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.02.28

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 565915 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 298

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	298			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.34/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 34 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.34/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.03.35

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 566281 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 299

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	299			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .35/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 35 lotto: B;										
Notifica				Partita		12802		Mod.58				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.35/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.07.19

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 567527 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 300

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	300			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.36/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB. 1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 36 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.36/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB. 1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.09.32

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 568242 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 301

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	70	114	301	Cens.	Zona	C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.37/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 37 lotto: B:										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.37/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 12.10.14

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 568481 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 302

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	302			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.38/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 38 lotto: B:										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.38/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO

- BLOCCO EST -

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice Piazzole Mercato Scoperto corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliari:

- Piazzole Mercato Scoperto n. 16 prospicienti Via Bruxelles, (già Via Guardapasso) situato al piano terra del blocco Est.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: dal n. 366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381.

Le piazzole Mercato scoperto hanno accesso da Via Bruxelles sul lato sud del Blocco Est.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il Signor BUCCOLINI Gianni in data 18/04/1994.

Nel Regolamento di Condominio del Blocco Est, non sono riportati i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

La loro individuazione numerica è presente solamente nella planimetria allegata al contratto preliminare di vendita in cui ogni piazzola è contrassegnata da un numero corrispondente alla particella catastale (n. da 366 a n. 381); nella tav. n. 2 allegata alla

edilizia di variante n. 2/90-O-ter del 12/01/1993 non sono, infatti, veri distintivi.

SARIO

riante

sario è il Signor BUCCOLINI Gianni, nato a Roma il 24/10/1942, Roma, via delle Palme n. 87, c.a.p. 00171.

l essa

to preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il è datato 18/04/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma n notaio.

Latina

ANZA – CARATTERISTICHE METRICHE

zzole del mercato scoperto presentano una superficie variabile da 14 a come rilevato dalla concessione edilizia di variante 2/90-O-ter del Fino ad oggi l'area occupata dalla unità immobiliari, indicata negli animetrici di concessione, non è stata delimitata a terra né è oggetto sopra indicata.

terra,

ANZISTICHE E RIFINITURE

zzole mercato scoperto cui si accede da Via Bruxelles lato sud del blocco ficio, sono state oggetto di sopralluogo e si è constatato che esse non sono ate e l'attività di mercato non risulta attualmente svolta.

e

o di manutenzione della pavimentazione dove ricadono le piazzole risulta

re

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell' Arch. Scetti e più precisamente:

Valori da attribuire all' area mercato all' aperto quali:

- Piazzole mercato al piano terra; verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE – PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO –

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, in assenza sul mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, è stato equiparato a quello dei posti auto scoperti e proporzionato alla loro superficie.

1. piazzole mercato scoperto Valore forfettario € 3.000,00

STIMA

- piazzole mercato scoperto n. 16 x € 3.000,00 = € 48.000,00



diconsi Euro quarantottomila/00.

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.06.39

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 547214 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 380

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	380			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .116/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.116/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.06.04

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 546993 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 379

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	379			C/6	2	12 m²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .115/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.115/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.05.21

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 546833 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 378

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	378			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .114/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B:										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.114/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.02.08

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 545725 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 377

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	377			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .113/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.113/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.01.27

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 545508 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 376

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	376			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .112/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.112/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.00.48

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 545283 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 375

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	375			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .111/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .111/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.00.05

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 545006 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 374

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	374			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .110/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.110/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.59.15

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 544729 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 373

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1		70	114	373			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .109/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 X NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.109/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 X NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 372

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	372			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.108/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.108/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.57.51

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 544231 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 371

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	371			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .107/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.107/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.57.09

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 543984 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 370

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	370			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.106/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B:										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.106/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.56.30

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 543745 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 369

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	369			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .105/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.105/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.55.34

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 543429 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 368

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	368			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .104/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica						Partita		12802		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.104/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.54.40

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 543147 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 367

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	367			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .103/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.103/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 10.52.04

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 542235 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 366

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	366			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .102/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .I PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica		-			Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.102/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO

- BLOCCO EST -

(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice Piazzole Mercato Scoperto corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliari:

- Piazzole Mercato Scoperto n. 10 prospicienti Via Bruxelles, (già Via Guardapasso) situato al piano terra del blocco Est.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.IIa 114, subaltermi: dal n. 382-383-384-385-386-387-388-389-390-391.

Le piazzole Mercato scoperto hanno accesso da Via Bruxelles sul lato sud del Blocco Est.

Le unità immobiliari di cui trattasi sono state oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il Signor FRADDOSIO in data 13/04/1994.

Nel Regolamento di Condominio del Blocco Est, non sono riportati i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

La loro individuazione numerica è presente solamente nella planimetria allegata al contratto preliminare di vendita in cui ogni piazzola è contrassegnata da un numero corrispondente alla particella catastale (n. da 382 a n. 391); nella tav. n. 2 allegata alla



concessione edilizia di variante n. 2/90-O-ter del 12/01/1993 non sono, infatti, presenti numeri distintivi.

PROMISSARIO

Il promissario è il Signor FRADDOSIO Giancarlo Giuseppe, nato a Roma il 05/08/1955, residente in Roma, Largo O. Tabacchi n. 5, c.a.p. 00148.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 13/04/1994 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un notaio.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Le piazzole del mercato scoperto presentano una superficie variabile da 14 a 16 mq., come rilevato dalla concessione edilizia di variante 2/90-O-ter del 12/01/1993. Fino ad oggi l'area occupata dalla unità immobiliari, indicata negli elaborati planimetrici di concessione, non è stata delimitata a terra né è oggetto dell'attività sopra indicata.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Le piazzole mercato scoperto cui si accede da Via Bruxelles lato sud del blocco Est dell'edificio, sono state oggetto di sopralluogo e si è constatato che esse non sono state realizzate e l'attività di mercato non risulta attualmente svolta.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione dove ricadono le piazzole risulta mediocre.



CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità immobiliari sono state realizzate con concessione edilizia di variante n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993 e specificatamente prevista nella tavola n. 2 ad essa allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cečov n. 12.

Nel Regolamento di Condominio del Blocco Est dell'edificio in questione non sono riportati, i subalterni associati ad ogni unità immobiliare.

Dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO: sub. dal n. 382 al sub. n. 391, piano terra, lotto B, categoria "C/6", classe 2[^], consistenza mq. 12, rendita catastale € 24,79.
(*vedi visure catastali allegate*).

Dall'esame delle visure catastali si evince quanto segue: la consistenza delle piazzole del mercato, dalla tav. n. 2 allegata alla concessione edilizia di variante n. 2/90-0-ter del 12/01/1993, è variabile da 14 a 16 mq. mentre nelle visure catastali risulta di 12 mq.



CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

Valori da attribuire all'area mercato all'aperto quali:

- Piazzole mercato al piano terra;

verranno attribuiti dei valori forfettari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE – PIAZZOLE MERCATO SCOPERTO –

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, in assenza sul mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, è stato equiparato a quello dei posti auto scoperti e proporzionato alla loro superficie.

1. piazzole mercato scoperto Valore forfettario € 3.000,00

STIMA

- piazzole mercato scoperto n. 10 x € 3.000,00 = € 30.000,00

diconsi Euro trentamila/00

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.15.01

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 550010 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 382

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1		70	114	382			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .118/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.118/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.15.42

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 550253 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 383

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	383			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.119/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.119/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.16.23

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 550494 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 384

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	384			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .120/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.120/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.16.59

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 550686 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 385

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	70	114	385			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .121/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica				Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.121/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.17.31

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 550872 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 386

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	386			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.122/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB. 1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.122/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ. DEL SUB. 1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.19.04

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 551402 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 387

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	387			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .123/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo	VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;				
Notifica	-	Partita	12802	Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.123/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 11/04/2006 - Ora: 11.19.39

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Visura n.: 551603 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 388

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	388			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .124/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.124/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 389

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	389			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .125/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE

Indirizzo	VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica	-						Partita	12802		Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.125/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 390

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	390			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .126/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.126/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 391

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	391			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377 .127/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ .DEL SUB .1 PER NUOVA COSTRUZIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/01/1993 n. 377.127/1993 in atti dal 26/10/1995 FRAZ.DEL SUB.1 PER NUOVA COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 9/10" – BLOCCO EST
(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice "Negozio n. 9/10" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 9/10 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala C ed atrio; negozio n. 12; passaggio comune; negozio n. 8; negozio n. 7.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 114, subalterno 227.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e il Signor PETRASSI, in data 25/06/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO con doppio accesso sia da Via Bruxelles n. 17 che da Via Grecia n. 20 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 9/10, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è il Signor PETRASSI Giorgio, nato a Labico (RM) il 20/08/1934, residente in Roma, Via Aristofane n. 51, Cap. 00125.



Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissorio è datato 25/06/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio non risulta in attività.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	93,78		
Bagno (w.c.)	3,42		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	100,62		
	100,60	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	106,93		
	106,90	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede da entrambi i lati nord-est e sud-ovest dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con inclusi due w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio non ha finestre, ma è dotato di aperture di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO: sub. n. 227, piano T, interno 10, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^], consistenza mq. 94, rendita catastale € 4.005,12.

(vedi visura catastale allegata).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:



BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO		
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G
Piano terra	Piano 1°	Piano terra
1	0,92	1
		Piano 1° e 2°
		0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente

tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Tipologia	Unità Immobiliare		Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile correte (MQ)
	Scala	Piano				
BLOCCO EST						
Negozio	-	Piano terra	9/10	100,60	-	97,58

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
- posti auto coperti al piano terra

verranno attribuiti dei valori forfetari ad ognuno di essi.

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee

individuata dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla Futura Immobiliare s.r.l.; il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

STIMA

- negozio: mq. 97,58 x € 1.600,00 = € 156.128,00

diconsi Euro centocinquantasemilacentotrentotto/00.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 227

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1		70	114	227			C/1	6	94 m ²		Euro 4.005,12 L. 7.755.000	VARIAZIONE del 16/01/1993 n. 371 .1/1993 in atti dal 31/10/1995 FUSIONE
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 10 lotto: B:										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 12" – BLOCCO EST

(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice "Negozio n. 12" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 12 confinante con atrio scala C; negozio n.11; negozio n. 14; passaggio comune; negozio n. 9/10.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalerno 13.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e il Signor CECCARELLI, in data 30/01/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO situato in Via Grecia n. 18 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 12, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, differente da quello riportato nel contratto preliminare (n°7), in quanto quest'ultimo è riferito alla planimetria allegata ad una precedente concessione edilizia di variante 73/88-O-bis del 10/01/1990.

PROMISSARIO

Il promissario è il Signor CECCARELLI Maurizio, nato a Roma il 05/10/1948, residente in Roma, Via E. Firisin n. 50, Cap. 00124.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 30/01/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	42,65		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	46,07		
	46,10	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	49,14		
	49,20	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio non ha finestre, ma è dotato di aperture di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.



Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO: sub. n. 13, piano T, interno 12, lotto B, categoria (non presente), classe /, consistenza (non presente), Rendita catastale (non presente).
(vedi *visura catastale allegata*).

Dalla visura catastale si evince che il negozio non risulta classato.

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:



BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO		
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G
Piano terra	Piano 1°	Piano terra
1	0,92	1
		Uffici scala G/Uffici Piano 1° e 2° 0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente

tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Tipologia	Unità Immobiliare		Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corretta (MQ)
	Scala	Piano				
BLOCCO EST						
Negozio	-	Piano terra	12	46,10	-	43,79

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basata sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato, fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere

sede nell'edificio costruito dalla Futura Immobiliare s.r.l.; il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max €	1.800,00	min. €	1.400,00
negozi artigianali	max €	1.400,00	min. €	1.000,00
uffici	max €	1.700,00	min. €	1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

STIMA

- negozio: mq. 43,79 x € 1.600,00 = € 70.064,00

diconsi Euro settantamilasessantaquattro/00.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		70	114	13			in corso di costruz .					VARIAZIONE del 14/09/1991 n . 3062 .91/2001 in atti dal 16/04/1998 REVISIONE CLASSAMENTO	
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 12 lotto: B;											
Notifica		-				Partita		12802		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 13" – BLOCCO EST
(Riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice "Negozio n. 13" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 13 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala scala D; ascensore ed atrio; negozio n. 16; negozio n. 11;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subalerno 23.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata oggetto del contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. e la Sig.ra TABARRINI, in data 10/05/1990, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO con accesso da Via Bruxelles n. 11 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco Est.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 13, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

PROMISSARIO

Il promissario è la Sig.ra TABARRINI Patrizia, nata a Roma il 26/05/1951, residente in Roma, Via Saponara n. 199, Cap. 00125.



Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissorio è datato 10/05/1990 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

Il negozio è stato oggetto di sopralluogo dall'esterno in quanto chiuso. L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	49,30		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	52,72		
	52,70	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	57,12		
	57,10	in cifra tonda	

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio direttamente dalla strada, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto vuoto.

Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso un w.c., pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio non ha finestre, ma è dotato di aperture di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 73/88-O del 20/12/1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10/01/1990, n. 73/88-O-Ter del 24/04/1991, posizione n. 992-08-20 del 07/09/1992.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione: Via di Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO: sub. n. 23, piano T, interno 13, lotto B, categoria "C/1", classe 6[^], consistenza mq. 50, rendita catastale € 2.130,38.

(vedi *visura catastale allegata*).

CRITERIO DI STIMA

Per la stima si prende atto dei concetti e modalità espressi ed applicati nella precedente perizia di stima dell'Arch. Scetti e più precisamente:

- Si assume come parametro tecnico il metro quadrato e verranno applicati dei coefficienti correttivi come da tabella che segue:



BLOCCO EST Non Residenziale		
TIPO	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
Negozi	Affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale, su prospetto sud-ovest con migliore orientamento	0,97
Negozi	Affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole	0,95
Negozi artigianali	Ingresso su ballatoio coperto al p. 1° del prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale	0,92
Uffici scala G	Doppio ingresso, dalla scala G o diretto su strada non commerciale, su prospetto nord-est con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio (p. terra)	0,99
Uffici scala G/Uffici	Ingresso su scala G al 1° p. e su ballatoio al n. 2° piano del prospetto nord-est, con doppio affaccio in zona non commerciale (uffici)	0,97

L'altezza di piano determina, con l'aumentare del livello, una minore fruibilità dell'attività commerciale, gli uffici, invece, sono caratterizzati da coefficienti maggiori, in quanto la loro attività non sembra dipendere, in maniera sensibile, della localizzazione:

COEFFICIENTE DI PIANO		
Negozi	Negozi artigianali	Uffici scala G
Piano terra	Piano 1°	Piano terra
1	0,92	1
		Uffici scala G/Uffici Piano 1° e 2°
		0,98

Alla luce delle precedenti considerazioni, sono stati applicati i coefficienti correttivi come sopra definiti alle superfici utili delle unità immobiliari elencate al

punto 1, determinando le loro superfici corrette, che si elencano nella seguente tabella; quest'ultima, inoltre, riporta le superfici lorde delle unità immobiliari di cui al punto precedente.

Tipologia	Unità Immobiliare		Superficie utile (MQ)	Superficie lorda (MQ)	Coefficiente correttivo di posizione e di piano	Superficie utile corrette (MQ)
	Scala	Piano				
BLOCCO EST						
Negozio	-	Piano terra	13	52,70	0,97	51,12

VALUTAZIONE DEL VALORE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, è basato sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle indagini di mercato su immobili simili a quello oggetto di stima e considerando tutte le peculiarità dell'immobile in questione attraverso i parametri correttivi di cui sopra.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato di zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che, la zona in cui sorge il fabbricato, come già riportato nella relazione di consulenza tecnica dell'arch. Scetti, non è stata dotata dei necessari servizi pubblici previsti dal P.E.E.P. 3° comprensorio. Alcuni di essi, quali attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione, centro sanitario, centro civico, ecc., dovevano trovare collocazione nei primi tre piani del nostro edificio; altri, quali scuole, centro anziani, biblioteca, ecc. dovevano essere realizzati in altre aree idonee individuate dal P.E.E.P. Inoltre, un centro commerciale e due mercati, previsti proprio nel lotto in cui ricade l'edificio ed in quello adiacente, non hanno trovato,

fino ad oggi, attuazione. Tale situazione non ha permesso l'atteso sviluppo di attività commerciali e terziarie nella zona ed, in particolare, di quelle che dovevano avere sede nell'edificio costruito dalla Futura Immobiliare s.r.l.; il mercato immobiliare relativo a questa categoria di servizi, nella zona d'indagine, risulta, quindi, molto ridotto ed i dati disponibili limitati. Si aggiunga, infine, che le attività commerciali risultano maggiormente penalizzate da questa situazione rispetto agli uffici, meno sensibili alla diminuzione di "commerciabilità" della zona.

Premesso quanto sopra, a seguito delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile, si riportano i seguenti valori unitari per superficie calpestabile utile, così distinti:

negozi	max	€ 1.800,00	min.	€ 1.400,00
negozi artigianali	max	€ 1.400,00	min.	€ 1.000,00
uffici	max	€ 1.700,00	min.	€ 1.300,00

Tenuto conto dell'ubicazione ed esposizione dell'immobile in esame, la tipologia intensiva della costruzione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture, il suo stato di conservazione e manutenzione, sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato riportati successivamente:

1. negozi	€	1.600,00	mq.
2. negozi artigianali	€	1.200,00	mq.
3. uffici	€	1.500,00	mq.

STIMA

- negozio: mq. 51,12 x € 1.600,00 = € 81.792,00

diconsi Euro ottantunomilasettecentonovantadue/00.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 114 Sub.: 23

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		70	114	23			C/1	6	50 m ²		Euro 2.130,38 L. 4.125.000	VARIAZIONE del 10/10/1993 n. 338 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A DEFINITO
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 13 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12802		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S R L CON SEDE IN ROMA VIA CECHOV 12		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/09/1991 n. 3062.1/1991 in atti dal 19/09/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**