

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 OVEST

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 OVEST”.



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 OVEST

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 OVEST".



Si è proceduto ad eseguire le seguenti operazioni peritali:

Individuazione e descrizione delle unità immobiliari;

Stato delle unità immobiliari presenti;

Situazione urbanistica;

Situazione catastale;

Criterio generale di stima;

Valutazione del valore delle unità immobiliari residenziali e non residenziali.

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

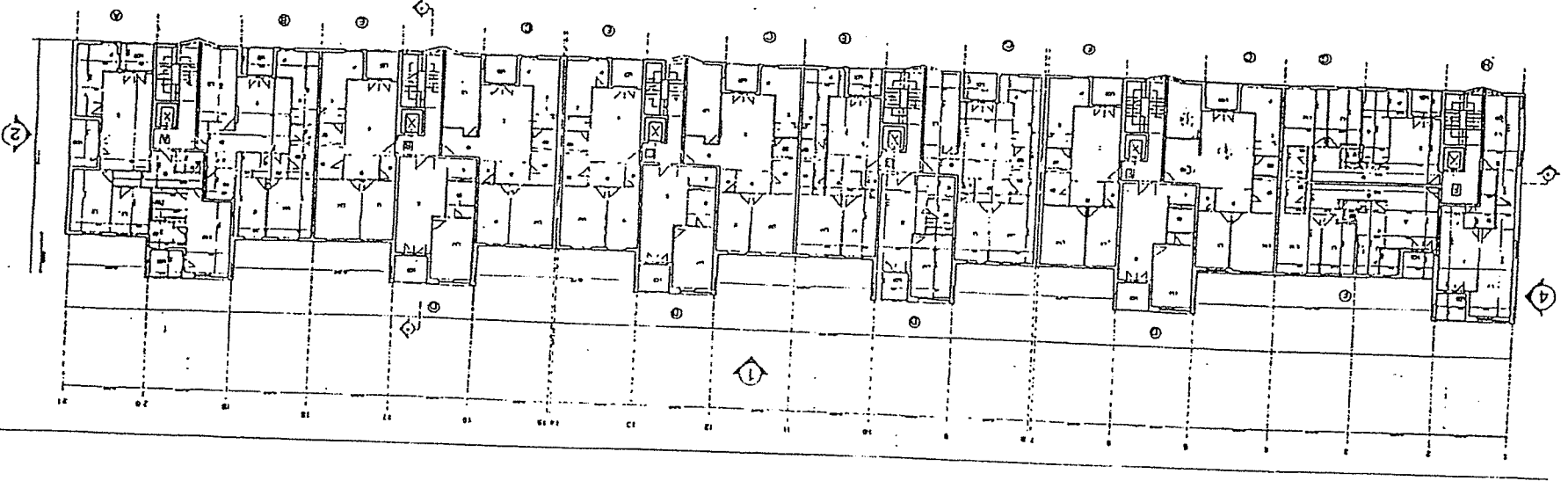
Iltri, li 18/04/2006

Il Perito Estimatore

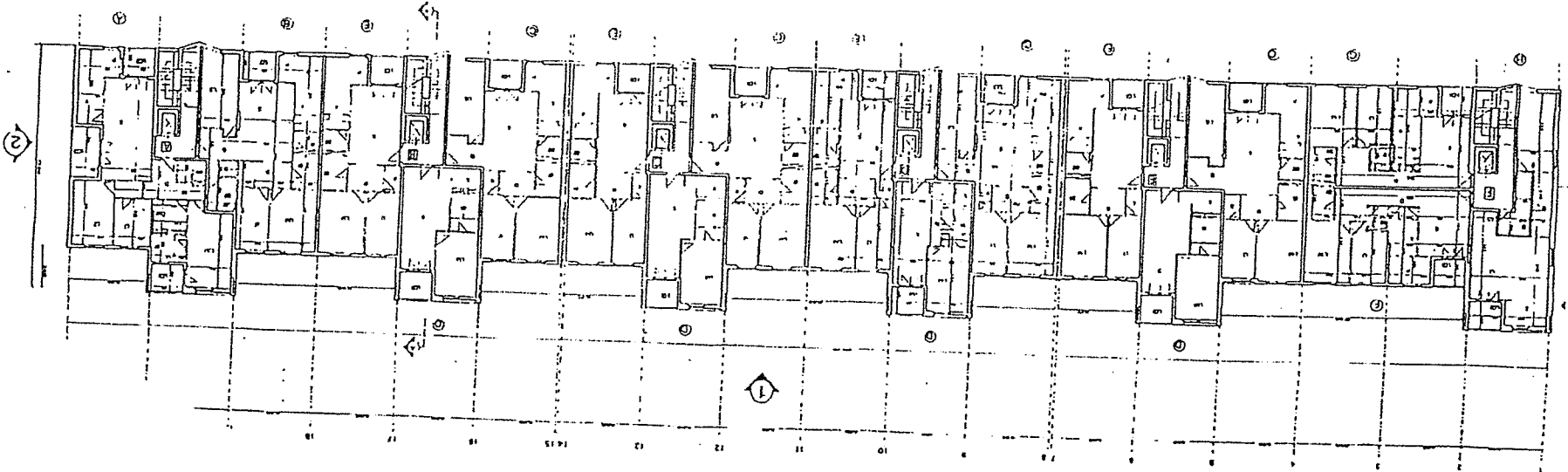
Geom. Luciano Felici



PIANTA PIANO 4



PIANTA PIANO 3



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, li 18/04/2006

Il Perito Estimatore

Geom. Luciano Felici



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

UNITA' IMMOB. PRINCIPALE		UNITA' IMMOB. DI PERTINENZA						PROMIS.	STATO ABIT.	VALORE DI STIMA TOTALE Euro			
		Cantina		P. auto interrato		P. auto scoperto al P.T.							
		N°	Sub.	N°	Sub.	N°	Sub.						
dit. /1	87	3°/H	1	93,20	52	195	33	256				Libero	123.726,00
dit. /3	85	3°/H	3	74,40	2	192			31	378		"	93.704,00
dit. /5	89	4°/H	5	46,60					32	379		Occupato	52.674,00
dit. /6	88	4°/H	6	74,40	3	191			33	380		Occupato	96.551,00
dit. /10	96	6°/H	6	93,20			30	259				Libero	125.180,00
dit. /1	101	3°/I	1	93,20			26	263				Libero	119.226,00
dit. /6	102	4°/I	6	74,40	11	181			27	374		Occupato	96.551,00
dit. /10	136	6°/M	10	93,20	40	152	21	268				Libero	129.680,00
dit. /2	138	3°/N	2	93,50	37	155	20	269				Libero	125.208,00
Totale € 962.500,00													

Handwritten signature

Handwritten signature in a circle

Alus 27/2/13

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "H/1" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

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

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "H/1" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 3, scala I, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 2 scala H, vano e pianerottolo scale, cantina "n°52" confinante con posto auto n. 54, posto auto n. 46, corridoio delle cantine, cantina n. 51; posto auto interrato "n° 33" confinante con spazio manovra, posto auto n. 32, intercapedine; posto auto n. 34.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterni: abitazione 87; cantina 195; p. auto 256.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto ad uso abitativo, conto / vendita, stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed la signora Caltagirone, in data 26/04/1999, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 1, scala 'H' – blocco Ovest;



- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 52 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 33 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 29 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Belgio civico n. ___ e da Via Francia n. ____.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno H/1, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare, ad eccezione della cantina distinta con il n. 51.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora CALTAGIRONE Antonella, nata a Santa Flavia (PD) il 28/09/1956 residente in Aprilia (LT), Via Belgio n. 29, cap. 04011.

Il contratto preliminare di locazione (conto/vendita) stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 26/04/1999 e risulta registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Anzio il 13/05/1999 al n. 6133, S. 3.

L'unità immobiliare risulta libera.

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			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,95		
Camera matrimoniale (LM)	14,20		
Camera letto/studio (LS)	14,38		
Camera letto singolo (L1)	10,32		
Cucina/pranzo (KP)	10,03		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	1,84		
Disimpegno (D)	10,80		
Loggia (LG1)	4,83	0,50	2,42
Totale superficie utile	95,58		
Totale superficie utile ragguagliata			93,16
	in cifra tonda		93,20
Totale superficie lorda			105,35
	in cifra tonda		105,40
PERTINENZE			
Cantina n. 52 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 33 (p. interrato)	16		

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, (da sostituire) 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. 2/90 O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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 H, piano 3°, interno 1, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 195, piano S1, categoria "C/2", classe 1^, consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 256, piano S1, categoria "C/6", classe 3^, consistenza mq. 16, rendita catastale € 38,84.

(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 OVEST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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 (0,875) 0,88
15	E-E1	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02
				0,94 0,97

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

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

per 3 logge	1,02
per 2 logge	1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C 1	H/1	93,20	0,98	0,92	84,02

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 forfaitari 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. 84,02 x € 1.300,00 = | € | 109.226,00 |
| - cantina: | € | 4.500,00 |
| - posti auto interrato: | € | <u>10.000,00</u> |
| | € | 123.726,00 |
| | | Totale |

diconsi Euro centoventitremilasettecentoventisei/00.

Data: 06/04/2006 - Ora: 16.25.58

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 613901 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341) Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub: 87

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	110	87			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 510 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	
	Indirizzo												
	VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 1 scala: H;												
	Notifica												
	-												
	Partita		12811		Mod.58		2084						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA				(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA						
COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 16.27.28

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 614251 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	195			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n . 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 06/04/2006 - Ora: 16.29.05

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 614594 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 256

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	110	256	Cens.	Zona	C/6	3	16 m ²		Euro 38,84 L. 75.200	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n . 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica				Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "H/3" BLOCCO OVEST

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

Il codice abit. "H/3" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

Venduto

- Abitazione "H/3" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerottolo scale, abitazione int. 2, scala H; distacco scoperto verso area condominiale; abitazione int. 1 scala G; cantina "n°2" confinante con intercapedine, cantina n. 3; corridoio delle cantine, cantina n. 1; posto auto scoperto "n° 31" confinante con spazio manovra e passaggio comune.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subaltermi: abitazione 85; cantina 192; p. auto 378.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto ad uso abitativo, conto / vendita, stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il Signor CICHETTI, in data 18/05/1999, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 3, scala "H" – blocco Ovest;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 2 posta al piano interrato;

AS

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 31 posto al piano terra.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 29 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso sia da Via Belgio che da Via Francia.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno H/3, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare, il numero del posto auto, non riportato nel contratto preliminare, è il n. 31.

PROMISSARIO

Il promissario è il Signor CICCETTI Claudio, nato a Roma il 22/10/1966 residente in Aprilia (LT), Via Belgio n. 29, cap. 04011.

Il contratto preliminare di locazione (conto/vendita) stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 18/05/1999 e risulta registrato all'Ufficio del Registro Atti Privati di Anzio nel mese di maggio.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e 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 (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

Le pareti degli ambienti sono rivestite con carta da parati, (da sostituire) 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. 2/90 O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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. 85, scala H, piano 3°, interno 3, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 5, rendita catastale € 503,55.

CANTINA: sub. 192, piano S1, categoria "C/2", classe 1^, consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 378, piano T, 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 OVEST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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) 0,88
15	E-E1	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02

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

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

per 3 logge 1,02

per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
E-E1	H/3	74,40	0,98	0,92	67,08

Handwritten signature

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 forfetario € 4.500,00 |
| 3. posto auto scoperto | Valore forfetario € 2.000,00 |

STIMA

- appartamento: mq. 67,08 x € 1.300,00 =	€	87.204,00
- cantina:	€	4.500,00
- posti auto scoperto:	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	93.704,00

diconsi Euro novantatremilasettecentoquattro/00.



Data: 06/04/2006 - Ora: 18.15.19

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 637394 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 85

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	110	85			A/2	3	5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 512 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 3 scala: H;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 18.16.02

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 637510 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 192

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	110	192			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n . 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 06/04/2006 - Ora: 18.16.40

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2006

Visura n.: 637621 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	378			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 397 /7/1993 in atti dal 16/04/1998 DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 31 lotto: B;										
Notifica						Partita		12811		Mod.58		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "H/5" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

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

Descrizione unità immobiliari:

VENDEUTO 47318

- Abitazione "H/5" confinante con vano e pianerotolo scale, abitazione n. 4 scala H, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 6 scala H - posto auto scoperto "n° 32" confinante con passaggio comune, spazio manovra, posto auto n. 33.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subaltermi: abitazione 89; p. auto scoperto 379.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il Signor BANDI Paolo, in data 26/04/1999, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 4° piano, interno 5, scala "H" – blocco Ovest;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 32 posto al piano terra.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 29 (già Via di Guardapasso s.n.c.); l'unità



immobiliare di pertinenza ha accesso da Via Belgio civico n. ____

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno H/5, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare, ad eccezione del posto auto scoperto n. 32 non riportato nel contratto preliminare di vendita.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è il signor BANDI Paolo, nato a Adi Cach, (Etiopia) il 23/03/1921 residente in Aprilia (LT), Via Belgio n. 29, cap. 04011.

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 21/02/1994 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'occupante, risulta il Signor Cassai e 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 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)	21,83		
Camera matrimoniale (LM)	13,50		
Cucina/angolo cottura (K)	3,58		
Bagno (B1)	3,57		
Antibagno	1,68		
Loggia (LG1)	4,92	0,50	2,46
Totale superficie utile	49,08		
Totale superficie utile ragguagliata			46,62
Totale superficie lorda		in cifra tonda	46,60
		in cifra tonda	53,40
PERTINENZE			
Posto auto scoperto n. 32 (p. terra)	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 e, sud-ovest.

La descrizione delle caratteristiche interne non è stata riportata in quanto non si è potuto effettuare sopralluogo. Comunque ai fini della stima si presume che le finiture possono essere assimilabili a quelle degli altri appartamenti visitati.

Lo stato di manutenzione si presume normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 2/90 O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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. 89, scala H, piano 4°, interno 5, categoria "A/2", classe 3[^],

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



POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 379, piano T, 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 OVEST -ABITAZIONI -				COEFFICIENTE CORRETTIVO	
N.	TIPO	N. VANI (sogg. + letto)	CARATTERISTICHE	0,98	0,98
15	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98	0,98
15	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
15	E-E1	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01	0,99
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01	0,99
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01	0,96
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97	0,94
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02	0,97

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

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

- per 3 logge 1,02
- per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
D	H/5	46,60	0,88	0,95	38,96

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 scoperto piano terra Valore forfettario € 2.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 38,96 x € 1.300,00 = € 50.674,00

- posto auto scoperto: € 2.000,00

Totale € 52.674,00

diconsi Euro cinquantaduemilaseicentosettantaquattro/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: 110 Sub.: 89

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	110	89			A/2	3	3 vani		Euro 302,13 L. 585.000	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 514 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 4 interno: 5 scala: H;										
Notifica				Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	379			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 397 .7/1993 in atti dal 16/04/1998 DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 32 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12811		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "H/6" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "H/6" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "H/6" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerottolo scale, abitazione int. 5 scala H, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 4 scala G; cantina n. 3 confinante con intercapedine, cantina n. 4, corridoio delle cantine, cantina n. 2 – posto auto scoperto n. 33 confinante con passaggio comune, p. auto n. 32, spazio manovra, passaggio comune.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subaltermi: abitazione 88; cantina 191; p. auto 380.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di compravendita, stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed la signora CARDINALETTI Patrizia in data 08/06/1999, non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma di un Notaio. Le unità immobiliari sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 4° piano, interno 6, scala "H" – blocco Ovest;



- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 3 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 33 posto al piano terra.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 29 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso sia da Via Belgio che da Via Francia.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno H/1, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare, ad eccezione del posto auto scoperto n. 33 che non è presente nel contratto preliminare di vendita.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è la Signora CARDINALETTI Patrizia, nata ad Aprilia (LT) il 02/02/1958 residente in Aprilia (LT), Via Belgio n. 29, cap. 04011.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 08/06/1999 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma di un Notaio.

L'occupante, risulta il signor INCISO come affittuario.

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 E - E1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	24,32		
Camera matrimoniale (LM)	14,19		
Camera letto singolo (L1)	10,32		
Cucina/pranzo (KP)	12,81		
Bagno (B1)	4,56		
Ripostiglio (R)	1,10		
Disimpegno (D)	4,76		
Loggia (LG1)	4,83	0,50	2,42
Totale superficie utile	76,89		
Totale superficie utile raggugiata			74,44
	in cifra tonda		74,40
Totale superficie lorda			85,81
	in cifra tonda		85,80
PERTINENZE			
Cantina n. 3 (p. interrato)	7		
Posto auto scoperto n. 33 (p. terra)	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 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, (da sostituire) 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. 2/90-O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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 H, piano 4°, interno 4, categoria "A/2", classe 3^, consistenza in vani catastali 5,0, rendita catastale € 503,55.

CANTINA: sub. 191, piano S1, categoria "C/2", classe 1^, consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 380, piano T, 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 OVEST -ABITAZIONI -				COEFFICIENTE CORRETTIVO	
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
15	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98	0,98
15	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	
15	E-E1	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,95	(0,875) 0,88
4	I	4	-2 bagni senza finestre	0,98	0,98
3	L	5	- 2 logge	1,01	0,99
6	M	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98	0,99
			-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre	0,98	
5	N	3	- 2 logge	0,97	0,96
			-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio	1,01	
6	O	4	-angolo cottura e bagno senza finestre -esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,97	0,94
				0,97	
				0,97	0,94

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
 an:ibagno con accesso obbligato dalla camera da letto 0,95

E' stato, inoltre, introdotto un coefficiente correttivo maggiore dell'unita per le
 abitazioni che possiedono più di una loggia:

per 3 logge 1,02

per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
E-E 1	H/6	74,40	0,98	0,92	69,27

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:

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

2. locale cantina

	Valore forfettario	€ 4.500,00
--	--------------------	------------

3. posto auto scoperto al piano terra

	Valore forfettario	€ 2.000,00
--	--------------------	------------

STIMA

- appartamento: mq. 69,27 x € 1.300,00 =	€	90.051,00
--	---	-----------

- cantina:	€	4.500,00
------------	---	----------

- postá auto scoperto:	€	<u>2.000,00</u>
------------------------	---	-----------------

Totale	€	96.551,00
--------	---	-----------

diconsi Euro novantaseimilacinquecentocinquantuno/00.

Data: 07/04/2006 - Ora: 08.40.58

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 505718 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	88			A/2	3	5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 516 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 4 interno: 4 scala: H;										
Notifica						Partita	12811			Mod.58	2084	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 191

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	110	191			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n. 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica						Partita		12811		Mod.58		2084

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 07/04/2006 - Ora: 08.43.16

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 506070 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 380

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	110	380	Cens.	Zona	C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 18/01/1993 n . 397 .7/1993 in atti dal 16/04/1998 DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 33 lotto: B;										
Notifica		-				Partita	12811		Mod.58		-	

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "H/10" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)


Il codice abit. "H/10" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "H/10" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 12 scala I, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 11 scala H, vano e pianerottolo; posto auto interrato "n° 30" confinante con spazio manovra, posto auto n. 29, intercapedine; posto auto n. 31.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subaltermi: abitazione 96; p. auto 259.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di vendita, stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed i Signori CORAZZINI Massimiliano e SEMINERIO Maria Teresa, in data 06/02/1992, che ad oggi risulta rescisso. Le predette unità sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 6° piano, interno 10, scala 'H' – blocco Ovest;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 30 posto al piano interrato.



L'abitazione è situata in Via Belgio n. 29 (già Via di Guardapasso s.n.c.); l'unità immobiliare di pertinenza ha accesso da Via Belgio civico n. ___ e da Via Francia n. _____.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno H/10, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare; nel predetto Regolamento viene indicata anche la cantina distinta con il n. 52, attualmente oggetto del contratto di locazione conto vendita all'unità H/1.

PROMISSARI

I promissari sono i Signori CORAZZINI Massimiliano e SEMINERIO Maria Teresa, il contratto preliminare di compravendita risulta rescisso.

L'appartamento non è occupato, e non è stato visitato in quanto mancano 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 (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			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,95		
Camera matrimoniale (LM)	14,20		
Camera letto/studio (LS)	14,38		
Camera letto singolo (L1)	10,32		
Cucina/pranzo (KP)	10,03		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	1,84		
Disimpegno (D)	10,80		
Loggia (LG1)	4,83	0,50	2,42
Totale superficie utile	95,58		
Totale superficie utile ragguagliata			93,16
Totale superficie lorda		in cifra tonda	93,20
		in cifra tonda	105,40
PERTINENZE			
Posto auto n. 30 (p. interrato)	16		

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).

Il sottoscritto non ha potuto visitare l'appartamento ma relativamente alle rifiniture si attiene a quelle indicate dall'Arch. Scetti nella precedente perizia di stima.

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, (da sostituire) 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 dovrebbe essere normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 2/90 O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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:

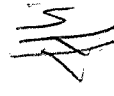
ABITAZIONE: sub. N. 96, scala H, piano 6°, interno 10, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 259, piano S1, categoria "C/6", classe 3[^], consistenza mq. 16, rendita catastale € 38,84.
(*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 OVEST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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) 0,88
15	E-EI	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02

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

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

per 3 logge 1,02
per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C 1	H/10	93,20	0,98	0,97	88,60

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 € 10.000,0

STIMA

- appartamento: mq. 88,60 x € 1.300,00 = € 115.180,00

- posti auto interrato: € 10.000,00

Totale € 125.180,00

diconsi Euro centoventicinquemilacentoottanta/00.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	96			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 519 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Indirizzo	VIA GUARDAPASSO piano: 6 interno: 10 scala: H;				
Notifica	-	Partita	12811	Mod.58	2084

NTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 07/04/2006 - Ora: 09.08.55

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 511307 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 259

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	110	259			C/6	3	16 m ²		Euro 38,84 L. 75.200	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n . 3430/1991 in atti dal 19/02/1993

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "I/1" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

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

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "I/1" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 3 scala L, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 2 scala I, vano e pianerotolo scale, - posto auto interrato n. 26, confinante con spazio manovra, posto auto n. 25, corridoio delle cantine, posto auto n. 27.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subaltermi: abitazione 101; p. auto 263.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di compravendita, stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed i Signori COMASTRI / SANTINI, in data 30/03/1992, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 1, scala "I" – blocco Ovest;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 26 posto al piano interrato.



L'abitazione è situata in Via Belgio n. 23 (già Via di Guardapasso s.n.c.); l'unità immobiliare di pertinenza ha accesso da Via Belgio civico n. ___ e da Via Francia n. _____.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno H/10, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare, ad eccezione della cantina distinta con il n. 51.

PROMISSARI

I promissari sono i Signori COMASTRI Mauro Emanuele, nato a Tripoli (Libia) il 27/05/1965 e SANTINI Tiziana, nata a Roma il 30/09/1962 e res.ti in Roma – Lido di Ostia – Viale dei Promotori n. 123 – cap. 00121.

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed i promissori è datato 30/03/1992 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né la firma e timbro di un Notaio.

L'appartamento risulta libero da persone e cose.

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), 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 I			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,95		
Camera matrimoniale (LM)	14,20		
Camera letto/studio (LS)	14,38		
Camera letto singolo (L1)	10,32		
Cucina/pranzo (KP)	10,03		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	1,84		
Disimpegno (D)	10,80		
Loggia (LG1)	4,83	0,50	2,42
Totale superficie utile	95,58		
Totale superficie utile raggugliata			93,16
	in cifra tonda		93,20
Totale superficie lorda			105,35
	in cifra tonda		105,40
PERTINENZE			
Posto auto n. 26 (p. interrato)	18		

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'abitazione, cui si accede dal lato sud-ovest dell'edificio con ascensore o corpo scala, ha orientamento nord-est, sud-ovest.

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, (da sostituire) 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 mediocre, in quanto si sono rilevate macchie dovute a perdite delle condotte dei bagni con danni ai soffitti e pareti.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 2/90-O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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. 101, scala I, piano 3°, interno 1, categoria "A/2", classe 3[^],
consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 263, piano S1, categoria "C/6", classe 3[^],
consistenza mq. 16, rendita catastale € 38,84.

(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 OVEST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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) 0,88
15	E-EI	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02

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

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

per 3 logge 1,02

per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C 1	H/1	93,20	0,98	0,92	84,02

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 coperto interrato Valore forfettario € 10.000,00

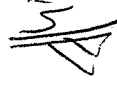
S T I M A

- appartamento: mq. 84,02 x € 1.300,00 = € 109.226,00

- posti auto interrato: € 10.000,00

Totale € 119.226,00

diconsi Euro centodiciannovemiladuecentoventisei/00.



Data: 07/04/2006 - Ora: 09.09.36

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 511513 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 101

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	110	101			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 522 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 1 scala: I;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 07/04/2006 - Ora: 09.10.21

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 511727 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 263

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	110	263	Cens.	Zona	C/6	3	16 m ²		Euro 38,84 L. 75.200	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n . 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. 'I/6" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

V

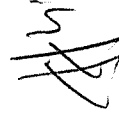
Il codice abit. "I/6" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "I/6" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerottolo scale, abitazione int. 5 scala I, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 4 scala H, - cantina n.11 confinante con intercapedine, cantina n. 12, corridoio delle cantine, cantina n. 10; - posto auto scoperto n. 27 confinante con spazio manovra, posto auto n. 26/a, passaggio comune, posto auto n. 28.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subaltermi: abitazione 102; cantina 181; p. auto 374.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il Signor BACCCHINI Fabio, in data 28/05/1991, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 4° piano, interno 6, scala "I" – blocco Ovest;



- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 11 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto scoperto n. 27 posto al piano terra.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 23 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso sia da Via Belgio che da Via Francia.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno I/6, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare. Il numero del posto auto, non riportato nel contratto preliminare, è il 27.

PROMISSARIO ED OCCUPANTE

Il promissario è il Signor BACCHINI Fabio, nato a Colonna (RM) il 16/01/1968 residente in Aprilia (LT), Via Belgio n. 23, cap. 04011; dom.to in Monteporzio Catone (RM) Via Duca degli Abruzzi n. 19/c.

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 28/05/1991 e non reca né timbro dell'Ufficio Registro né firma e timbro di un Notaio.

L'appartamento risulta occupato da persona non identificata e non è stato visitato in quanto chiuso.

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)	14,19		
Camera letto singolo (L1)	10,32		
Cucina/pranzo (KP)	10,03		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	2,01		
Disimpegno (D)	6,50		
Loggia (LG1)	4,83	0,50	2,42
Totale superficie utile	76,76		
Totale superficie utile raggugiata			74,35
	in cifra tonda		74,40
Totale superficie lorda			85,81
	in cifra tonda		85,80
PERTINENZE			
Cantina n. 11 (p. interrato)	7		
Posto auto scoperto n. 27 (p. terra)	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, sud-ovest con affacci in entrambe le direzioni.

La descrizione delle caratteristiche interne non è stata riportata in quanto non si è potuto effettuare sopralluogo. Comunque ai fini della stima si presume che le finiture possono essere assimilabili a quelle degli altri appartamenti visitati.

Lo stato di manutenzione si presume normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 2/90 O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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. 102, scala I, piano 4°, interno 6, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 5, rendita catastale € 503,55.

CANTINA: sub. 181, piano S1, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 374, piano T, 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 OVEST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-CI	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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) 0,88
15	E-EI	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02

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

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

- per 3 logge 1,02
- per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
E-E1	I/6	74,40	0,98	0,95	69,27

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:

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

2. locale cantina Valore forfettario € 4.500,00

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

STIMA

- appartamento: mq. 69,27 x € 1.300,00 = € 90.051,00

- cantina: € 4.500,00

- posto auto scoperto: € 2.000,00

Totale € 96.551,00

diconsi Euro Novantaseimilacinquecentocinquantuno/00.



Data: 07/04/2006 - Ora: 09.36.15

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 519711 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 102

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	110	102			A/2	3	5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 526 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 4 interno: 6 scala: I;										
Notifica				Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 181

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	110	181			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n. 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica				Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 07/04/2006 - Ora: 09.37.47

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 520190 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	374			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 397 .6/1993 in atti dal 16/04/1998 DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 27 lotto: B;										
Notifica		-			Partita		12811		Mod.58		-	

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. "M/10" BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice abit. "M/10" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. Scetti.

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "M/10" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 8 scala N, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 11 scala m, vano e pianerottolo scale, - cantina n. 40 confinante con intercapedine, cantina n. 41, corridoio delle cantine, cantina n. 39 - posto auto interrato n. 21, confinante con spazio manovra, posto auto n. 20, intercapedine, posto auto n. 22.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subaltermi: abitazione 136; cantina 152, p. auto 268.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di compravendita, stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed i Signori IONA' / TANGO, in data 28/11/1991, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 6° piano, interno 10, scala "M" – blocco Ovest;

- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 40 posta al piano interrato.
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n.21 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 11 (già Via di Guardapasso s.n.c.); l'unità immobiliare di pertinenza ha accesso da Via Belgio civico n. ___ e da Via Francia n.

____.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno M/10, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare, ad eccezione della cantina distinta con il n. 51.

PROMISSARI

I promissari sono i Signori IONA' Marco, nato a Roma il 10/08/1964 e TANGO Roberta, nata a Roma il 03/05/1966, ed entrambi res.ti in Aprilia Via Belgio n. 11, cap. 04011.

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed i promissari è datato 28/11/1991 e non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né la firma e timbro di un Notaio.

L'appartamento risulta libero da persone e non è stato visionato in quanto chiuso.



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 C 1			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	21,95		
Camera matrimoniale (LM)	14,20		
Camera letto/studio (LS)	14,38		
Camera letto singolo (L1)	10,32		
Cucina/pranzo (KP)	10,03		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	1,84		
Disimpegno (D)	10,80		
Loggia (LG1)	4,83	0,50	2,42
Totale superficie utile	95,58		93,16
Totale superficie utile raggugiata			93,20
	in cifra tonda		105,35
Totale superficie lorda			105,40
	in cifra tonda		
PERTINENZE			
Cantina n. 40 (p. interrato)	7		
Posto auto n.21 (p. interrato)	16		

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 descrizione delle caratteristiche interne non è stata riportata in quanto non si è potuto effettuare sopralluogo. Comunque ai fini della stima si presume che le finiture possono essere assimilabili a quelli degli altri appartamenti visitati.

Lo stato di manutenzione si presume normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 2/90-O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di condominio del Blocco Ovest 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. 136, scala M, piano 6°, interno 10, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 152, piano S1, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 268, piano S1, categoria "C/6", classe 3[^], consistenza mq. 16, rendita catastale € 38,84.

(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 OVEST -ABITAZIONI -				
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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) 0,88
15	E-E1	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02

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

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

per 3 logge 1,02

per 2 logge 1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
C-C 1	M/10	93,20	0,98	0,97	88,60

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:

AW

1. abitazione con posto auto scoperto:

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

2. locale cantina Valore forfetario € 4.500,00

3. posto auto coperto interrato Valore forfetario € 10.000,00

S T I M A

- appartamento: mq. 88,60 x € 1.300,00 = € 115.180,00

- cantina: € 4.500,00

- posti auto interrato: € 10.000,00

Totale € 129.680,00

diconsi Euro centoventinovemilaseicentoottanta/00.

Data: 07/04/2006 - Ora: 09.38.26

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 520413 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 136

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	110	136			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 554.1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo					VIA GUARDAPASSO piano: 6 interno: 10 scala: M;							
Notifica					-	Partita		12811	Mod.58		2084	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

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: 110 Sub.: 152

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	110	152			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n. 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 268

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	110	268			C/6	3	16 m ²		Euro 38,84 L. 75.200	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n. 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica				Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

V
STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARI COD. ABIT. 'N/2' BLOCCO OVEST
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

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

Descrizione unità immobiliari:

- Abitazione "N/2" confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano e pianerottolo scale, abitazione n. 1 scala N, distacco scoperto verso area condominiale, abitazione int. 1 scala M - cantina "n° 37" confinante con intercapedine, cantina n. 38, corridoio delle cantine, cantina n. 36 - posto auto interrato "n° 20" confinante con spazio manovra, posto auto n. 19, intercapedine; posto auto n. 21.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subaltermi: abitazione 138; cantina 155; p. auto 269.

Le unità immobiliari di cui sopra sono state oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il Signor ATZORI, in data 07/10/1991, e più precisamente sono le seguenti:

- UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: abitazione posto al 3° piano, interno 2, scala "N" - blocco Ovest;



- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: cantina n. 37 posta al piano interrato;
- UNITA' IMMOBILIARE DI PERTINENZA: posto auto interrato n. 20 posto al piano interrato.

L'abitazione è situata in Via Belgio n. 5 (già Via di Guardapasso s.n.c.); le unità immobiliari di pertinenza hanno accesso da Via Belgio civico n. ___ e da Via Francia n. ___.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno N/2, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra, corrispondenti a quelli del contratto preliminare.

PROMISSARIO

Il promissario è il signor ATZORI Massimo, nato a Roma il 03/04/1955 residente in Roma, Via Gustavo Fava n. 9, cap. 00144.

Il contratto preliminare di compravendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 07/10/1991 non reca timbro dell'Ufficio del Registro, né firma e timbro di un Notaio.

L'appartamento risulta libero da persone e non è stato visionato in quanto chiuso.

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 I			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Soggiorno (S)	20,26		
Camera matrimoniale (LM)	14,19		
Camera letto singolo (L1)	12,86		
Camera letto singolo (L1)	10,75		
Cucina/pranzo (KP)	10,03		
Bagno (B1)	4,56		
Bagno (B2)	2,66		
Ripostiglio (R)	2,34		
Disimpegno (D)	10,92		
Loggia (LG1)	4,84	0,50	2,42
Loggia (LG2)	4,92	0,50	2,46
Totale superficie utile	98,33		
Totale superficie utile ragguagliata			93,45
Totale superficie lorda		in cifra tonda	93,50
			106,98
PERTINENZE			
Cantina n. 37 (p. interrato)	7		
Posto auto n. 20 (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 e, sud-ovest.

La descrizione delle caratteristiche interne non è stata riportata in quanto non si è potuto effettuare sopralluogo. Comunque ai fini della stima si presume che le finiture possono essere assimilabili a quelle degli altri appartamenti visitati.

Lo stato di manutenzione si presume normale.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e le sue pertinenze sono state realizzate con concessione edilizia n. 2/90 O del 10/01/1990 e successive concessioni di variante n. 2/90-O-Bis del 24/04/1991; n. 2/90-O-Ter del 12/01/1993.

Dai sopralluoghi effettuati non risultano difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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. 110, ubicazione: Via Guardapasso, ditta intestata: Futura Immobiliare s.r.l. con sede in Roma Via Cechov n. 12.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest 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. 138, scala N, piano 3°, interno 2, categoria "A/2", classe 3[^], consistenza in vani catastali 6,5, rendita catastale € 654,61.

CANTINA: sub. 155, piano S1, categoria "C/2", classe 1[^], consistenza mq. 7, rendita catastale € 19,88.

POSTO AUTO INTERRATO: sub. 269, piano S1, categoria "C/6", classe 3[^], consistenza mq. 16, rendita catastale € 38,84.
(*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 OVEST -ABITAZIONI -				COEFFICIENTE CORRETTIVO
N.	TIPO	N. VANI (sogg.+letto)	CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
15	C-C1	4	2 bagni senza finestre	0,98
15	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 (0,875) 0,88
15	E-E1	3	1 o 2 bagni senza finestre	0,98
4	I	4	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
3	L	5	-2 bagni senza finestre - 2 logge	0,98 1,01
6	M	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 2 logge	0,98 0,97 1,01
5	N	3	-esposizione zona giorno verso nord-est con unico affaccio -angolo cottura e bagno senza finestre	0,97 0,97
6	O	4	-esposizione zona giorno verso nord-est -bagni e cucina senza finestre - 3 logge	0,98 0,97 1,02

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

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

per 3 logge	1,02
per 2 logge	1,01

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 G, H, I, L, M, N					
Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	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 OVEST					
Tipo abitativo	Codice	Superficie utile (mq)	Coefficienti correttivi tipologici	Coefficiente correttivo di piano	Superficie utile "corretta" (mq.)
I	N/2	93,50	0,99	0,92	85,16

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 forfetario € 4.500,00
3. posto auto coperto interrato	Valore forfetario € 10.000,00

STIMA

- appartamento: mq. 85,16 x € 1.300,00 =	€	110.708,00
- cantina:	€	4.500,00
- posti auto interrato:	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	125.208,00

diconsi Euro centoventicinquemiladuecentootto/00.



Data: 07/04/2006 - Ora: 09.40.23

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 521047 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 138

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	110	138			A/2	3	6,5 vani		Euro 654,61 L. 1.267.500	VARIAZIONE del 19/01/1993 n. 557 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 3 interno: 2 scala: N;										
Notifica						Partita		12811		Mod.58		2084

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 07/04/2006 - Ora: 09.41.04

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 521248 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 155

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	110	155			C/2	1	7 m ²		Euro 19,88 L. 38.500	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n. 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		2084		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 07/04/2006 - Ora: 09.41.47

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2006

Visura n.: 521488 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 269

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	110	269			C/6	3	16 m ²		Euro 38,84 L. 75.200	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/10/1991 n. 3430/1991 in atti dal 19/02/1993
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: S/1;										
Notifica		-				Partita		12811	Mod.58		2084	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

TABELLA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALE

OGGETTO DI STIMA - BLOCCO OVEST-

UNITA' IMMOB. PRINCIPALE		UNITA' IMMOB. DI PERTINENZA				PROMIS.	STATO	VALORE DI STIMA TOTALE €uro		
Tip.	Cat. F.70 P.110 Sub.	Piano /Scala	Nr. Int.	Sup. Utile Mq.	P. auto scoperto al P.T.				P. auto coperto al P.T.	
					N°	Sub.	N°	Sub.		
Negozio	61	T.	2	53,90				BLASI	Libero	83.648,00
"	60	"	4	52,50	23	369			"	83.472,00
"	42	"	9	43,40	61	325			"	51.476,00
Ufficio	9	T.	41	87,60	60	324			"	133.400,00
Negozio-Artig.	75	1°	22	60,60	22	368			"	63.812,00
"	74	"	23	81,60	21	367			"	85.232,00
"	73	"	24	83,00	20	366			"	86.660,00
Attrez. Vigil. Ammin.	72	"	25	135,00	19	365			"	104.970,00
Ufficio pubblico	71	"	26	118,30	18	364			"	91.460,00
"	70	"	28	99,90	62	326			"	77.460,00
"	69	"	29	81,60	63	327			"	64.020,00
"	68	"	30	52,50	64	328			"	43.370,00
Centro sanitario	67	"	31	81,60	66	330			"	64.020,00
"	66	"	32	83,00	68	332			"	65.000,00
Ufficio pubblico	65	"	33	137,10	71	335			"	106.440,00
Ufficio	13	"	43	97,60					SENSALE	139.080,00
Scuola	78 a 84	2°	ex-34 a ex-40	1069,10	73	337			"	841.370,00
Ufficio	16	"	46	73,40	78	342			"	106.595,00
"	14	"	48	81,40	80	344			Occupato	117.995,00

Handwritten signature

Loc. serv. Magazzino H/7	293	7°/H	13	65,30						Libero	40.050,00
Loc. serv. Magazzino I/7	294	7°/I	13	65,30						"	40.050,00
Loc. serv. Magazzino L/7	295	7°/L	13	65,30						"	40.050,00
Loc. serv. Magazzino M/7	296	7°/M	13	65,30						"	40.050,00
Loc. serv. Magazzino N/7	297	7°/N	13	65,30						"	40.050,00
Loc. serv. Magazzino G/9-A	276	9°/G	A	55,30						"	30.150,00
Loc. serv. Magazzino G/9-B	277	9°/G	B	54,30						"	29.900,00
										Totale € 2.669.780,00	

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 2"

- BLOCCO OVEST -

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

Il codice "Negozio n. 2" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 2 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, negozio n.4, negozio n. 3, attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione n. 1, atrio scala H.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalerno 61.

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 BLASI Nicola, in data 10/05/1991, e più precisamente è la seguente:

- NEGOZIO situato in Via Belgio n. 27 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco ovest.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 2, i dati riferibili alla unità immobiliare di cui sopra, corrispondenti a quelli riportati nel contratto preliminare.

PROMISSARIO

Il promissario è il Signor BLASI Nicola, nato a Borbona (RI) il 21/01/1948, residente in Roma, Via Rivarone n. 126, Cap. 00166.

Il contratto preliminare di vendita stipulato fra la Futura Immobiliare s.r.l. ed il promissario è datato 10/05/1991 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. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. 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	50,32		
Bagno (w.c.)	3,61		
Totale superficie utile	53,93		
	53,90	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	58,93		
	58,90	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 chiuso.

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., privi di massetto, pavimentazione, rivestimento e bussola del W.C. I soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate. 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.

Gli impianti idrico ed elettrico sono stati predisposti ma privi, il primo di sanitari e relativi allacci, e il secondo di corpi illuminanti ed accessori.

Lo stato di manutenzione è discreto.

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. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 20/04/1991, n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993.

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. 110, 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 Ovest dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dalla visura catastale si evincono quindi, i seguenti dati ad esso relativi:
NEGOZIO: sub. n. 61, piano T, interno 2, categoria C/1, classe 6[^], consistenza mq. 61, rendita catastale € 2.599,07
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 OVEST 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
		0,98
		Uffici scala G/Uffici Piano 1° e 2°

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 OVEST						
Negozio	-	Piano terra	2	53,90	-	52,28

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. 52,28 x € 1.600,00 = € 83.648,00

diconsi Euro Ottantatremilaseicentoquarantotto/00.

Data: 10/04/2006 - Ora: 19.29.35

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 643337 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 61

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	110	61			C/1	6	61 m ²		Euro 2.599,07 L. 5.032.500	VARIAZIONE del 16/01/1993 n. 292 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DA CORSO DEFINIZIONE A DEFINITO
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 2;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 4"

- BLOCCO OVEST -

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

Il codice "Negozio n. 4" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 4 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala I, ascensore ed atrio, negozio n.5, negozio n. 2.
- Posto auto scoperto n. 23, confinante con passaggio comune, posto auto scoperto n. 22, spazio manovra.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subalerno: negozio n. 60, posto auto n. 369.

Le unità immobiliari di cui sopra, invendute, sono le seguenti:

- NEGOZIO situato in Via Belgio n. 25 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco ovest;
- Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Ovest ed è distinto con il n. 23.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 4 ed il n. 23, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



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. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. 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	49,12		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	52,54		
Totale superficie lorda	52,50	in cifra tonda	
	57,54		
	57,50	in cifra tonda	

PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 23	mq. 13,75
---------------------------	-----------

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 chiuso.

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 l'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.).

Lo stato di manutenzione è discreto.

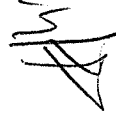
CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 24/04/1991, concessione di variante n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993.

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. 110, 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 Ovest dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dalle visure catastali si evincono quindi, i seguenti dati ad esso relativi:
NEGOZIO: sub. n. 60, piano T, interno 4, categoria C/1, classe 6[^], consistenza mq. 60, rendita catastale € 2.556,46.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 369, piano terra, interno 23, 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 OVEST 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 OVEST						
Negozio	-	Piano terra	4	52,50	0,97	50,92

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
 - posti auto coperti al piano terra;
- verranno attribuiti i valori forfettari ad ognuno di essi.

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.

4. posto auto coperto esterno valore forfetario € 4.000,00
5. posto auto scoperto esterno valore forfetario € 2.000,00

STIMA

- negozio: mq. 50,92 x € 1.600,00 = € 81.472,00
- posto auto scoperto € 2.000,00

Totale € 83.472,00

diconsi Euro Ottantatremilaquattrocentosettantadue/00.



Data: 10/04/2006 - Ora: 19.35.10

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 643579 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 60

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	110	60			C/1	6	60 m ²		Euro 2.556,46 L. 4.950.000	VARIAZIONE del 16/01/1993 n. 293 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DA CORSO DEFINIZIONE A DEFINITO	
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 4;											
Notifica		-				Partita		12811		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 10/04/2006 - Ora: 20.35.39

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 645527 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 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	
I		70	110	369			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 397 .5/1993 in atti dal 16/04/1998 DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 23 lotto: B;										
Notifica		-				Partita		12811	Mod.58		-	

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio 9"

- BLOCCO OVEST -

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

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

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio n. 9 confinante con negozio n. 8, atrio scala L, negozio n. 10, passaggio comune, negozio n. 7;
- Posto auto scoperto n. 61, confinante con spazio manovra; posto auto scoperto n. 60, limite lotto e parcheggio pubblico, posto auto scoperto n. 62.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno: negozio n. 42, posto auto n. 325.

Le unità immobiliari di cui sopra, invendute, sono le seguenti:

- Negozio situato in P.zza della Comunità Europea n. 12 (già Via di Guardapasso s.n.c.), piano terra, blocco ovest;
- Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Ovest ed è distinto con il n. 61.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 9 ed il n. 61, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



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 e dell'unità di pertinenza viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 e n. 2 allegate alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. 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	40,18		
Bagno (w.c.)	3,23		
Totale superficie utile	43,41		
Totale superficie lorda	43,40	in cifra tonda	
	45,87		
	45,90	in cifra tonda	

PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 61	Mq. 12,50
---------------------------	-----------

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio, davanti al parcheggio di pertinenza del blocco ovest, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto chiuso.

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 l'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.).

Lo stato di manutenzione è discreto.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 24/04/1991, concessione di variante n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993.

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. 110, 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 Ovest dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dalle visure catastali si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:
NEGOZIO: sub. n. 42, piano T, interno 9, categoria C/1, classe 6[^], consistenza mq. 48, rendita catastale € 2.045,17.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 325, piano terra, interno 61, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale €. 21,07
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 OVEST 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
		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 OVEST							
Negozio	-	Piano terra	9	43,40	-	0,95	41,23

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
 - posti auto coperti al piano terra;
- verranno attribuiti i valori forfettari 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 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.

4. posto auto coperto esterno valore forfetario € 4.000,00
5. posto auto scoperto esterno valore forfetario € 2.000,00

STIMA

- negozio: mq. 41,23 x € 1.200,00 = € 49.476,00

- posto auto scoperto € 2.000,00

Totale € 51.476,00

diconsi Euro Cinquantunomilaquattrocentosettantasei/00.



Data: 10/04/2006 - Ora: 21.08.40

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 645959 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 42

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	110	42	Cens.	Zona	C/1	6	48 m ²	catastale	Euro 2.045,17 L. 3.960.000	VARIAZIONE del 16/01/1993 n. 277 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DA CORSO DEFINIZIONE A FINITO
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 9;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

Data: 10/04/2006 - Ora: 21.09.44

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 645978 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 325

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	110	325			C/6	1	12 m ²		Euro 21,07 L. 40.800	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 396 .6/1993 in atti dal 08/04/1998 FRAZ .DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: 61 edificio: B;										
Notifica		-			Partita		12811		Mod.58		-	

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Ufficio n. 41" - BLOCCO OVEST -
(riferimento perizia Arch. Eleonora SCETTI del 07/07/2000)

Il codice "Ufficio n. 41" corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Ufficio n. 41, confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala G, ufficio n. 42, vano scala G, ascensore ed atrio, passaggio comune, corpo di fabbrica blocco Est - locale ad uso "centro sanitario";
- posto auto scoperto n. 60; confinante con spazio di manovra; limite lotto e parcheggio pubblico; p. auto scoperto n. 61;
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 114, subaltermi: ufficio n. 9; p. auto scoperto n. 324.
- L'ufficio è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 23/24 (i nuovi civici si riferiscono il primo alla scala G, il secondo ad un accesso diretto dalla strada), piano terra, blocco ovest.
- Posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 60.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Est, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 41 e numero 60, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.



L'ufficio risulta libero.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa, e dell'unità immobiliare di pertinenza è riportata nella seguente tabella. Relativamente alla loggia, si è ritenuto ragguagliare la superficie utile con opportuno coefficiente, secondo l'uso corrente del mercato edilizio, pari a 0,50. 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.

DESCRIZIONE	UFFICIO		
	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale ufficio	32,57		
Locale ufficio	20,63		
Locale ufficio	15,18		
Locale ufficio	8,84		
Bagno (w.c.)	3,23		
disimpegno	4,68		
Loggia	5,04	0,50	2,52
Totale superficie utile	90,17		
Totale superficie utile ragguagliata			87,65
Totale superficie lorda		in cifra tonda	87,60
		in cifra tonda	99,70
PERTINENZA			

Posto auto scoperto n. 60	mq. 12,50
---------------------------	-----------

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

L'ufficio, cui si accede dalla scala G con ascensore o corpo scala, è costituito da quattro locali con incluso servizio igienico, pavimentati con piastrelle in monocottura ed è dotato di una loggia sul prospetto sud-ovest, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m.

I serramenti sono realizzati in legno sul prospetto sud-ovest, in alluminio su quello nord-est le porte sono in legno ed il portoncino d'entrata è blindato.

E' presente l'impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti e negli accessori; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, risulta predisposto e privo di caldaia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

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 e n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993.

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.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune censuario: Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 110, 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; dalle visure catastali si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:

- UFFICIO: sub. n. 9, piano T, interno 41, lotto B, categoria "A/10", classe U[^], consistenza vani 5, Rendita catastale € 1.755,95.
- POSTO AUTO SCOPERTO: sub. n. 324; piano terra; interno 60; cat. C/6; classe I[^]; consistenza mq. 12; Rendita catastale € 21,07;

(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 OVEST 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 OVEST						
Ufficio	-	Piano terra	41	87,60	1,00	87,60

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 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.
4. posto auto coperto esterno	Valore forfettario	€	4.000,00
5. posto auto scoperto	Valore forfettario	€	2.000,00

STIMA

- Ufficio: mq. 87,60 x € 1.500,00 =	€	131.400,00
- Posto auto scoperto	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	133.400,00

diconsi Euro centotrentatremilaquattrocento/00.



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: 110 Sub.: 9

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	110	9			A/10	U	5 vani		Euro 1.755,95 L. 3.400.000	VARIAZIONE del 16/01/1993 n. 315 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DA CORSO DEFINIZIONE A FINITO

Indirizzo	VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 41;				
Notifica	-	Partita	12811	Mod.58	2084

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991		

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: 110 Sub.: 324

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	110	324			C/6	1	12 m ²		Euro 21,07 L. 40.800	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 396 /6/1993 in atti dal 08/04/1998 FRAZ .DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T lotto: 60 edificio: B;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		-		

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio artigianale" n. 22

- BLOCCO OVEST -

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

Il codice "Negozio artigianale" n. 22 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio Artigianale n. 22 confinante con ascensore e vano scala N, distacco scoperto verso area condominiale, negozio artigianale n. 21, passaggio comune, negozio artigianale n. 23;
- Posto auto scoperto n. 22, confinante passaggio comune, posto auto scoperto n. 21, con spazio manovra, posto auto scoperto n. 23.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.lla 110, subalterno: negozio n. 75, posto auto n. 368.

Le unità immobiliari di cui sopra, invendute, sono le seguenti:

- NEGOZIO ARTIGIANALE situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2/6/20 (i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio all'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest;

- Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Ovest ed è distinto con il n. 22.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 22 ed il n. 22, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa e dell'unità di pertinenza viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 e n. 2 allegate alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. 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 ARTIGIANALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	57,20		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	60,62		
Totale superficie lorda	64,47	in cifra tonda	
	64,50	in cifra tonda	

PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 22	mq. 13,75
---------------------------	-----------

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Al negozio si accede dal lato nord-est dell'edificio, attraverso un ballatoio coperto.

Dal sopralluogo effettuato si rileva un unico locale con incluso un w.c., mancano i pavimenti, 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 l'impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti, mancano i sanitari.

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.).

Lo stato di manutenzione è mediocre.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 24/04/1991, concessione di variante n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993.

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.



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. 110, 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 Ovest dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dalle visure catastali si evincono, quindi i seguenti dati ad esso relativi:
NEGOZIO ARTIGIANALE : sub. n. 75, piano 1, interno 22, categoria C/1, classe 6[^], consistenza mq. 70, rendita catastale € 2.982,54.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 368, piano terra, interno 22, 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 OVEST 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 OVEST						
Negozio artigianale	-	Piano primo	22	60,60	0,85	51,51

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
 - posti auto coperti al piano terra;
- verranno attribuiti i valori forfettari 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

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.

- 4. posto auto coperto esterno valore forfetario € 4.000,00
- 5. posto auto scoperto esterno valore forfetario € 2.000,00

STIMA

- negozio artigianale : mq. 51,51 x € 1.200,00 = € 61.812,00

- posto auto scoperto € 2.000,00

Totale € 63.812,00

diconsi Euro Sessantatremilaottocentododici/00.



Data: 10/04/2006 - Ora: 21.39.09

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 646281 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 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	110	368			C/6	2	12 m ²		Euro 24,79 L. 48.000	VARIAZIONE del 18/01/1993 n. 397 .5/1993 in atti dal 16/04/1998 DA CORTE COMUNE A POSTI MACCHINA
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: T interno: 22 lotto: B;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		-		

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Data: 10/04/2006 - Ora: 21.38.25

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2006

Visura n.: 646277 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di APRILIA (Codice: A341)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 70 Particella: 110 Sub.: 75

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	110	75	Cens.	Zona	C/1	6	70 m ²		Euro 2.982,54 L. 5.775.000	VARIAZIONE del 16/01/1993 n. 306 .1/1993 in atti dal 24/10/1995 DA CORSO DEFINIZIONE A DEFINITO
Indirizzo		VIA GUARDAPASSO piano: 1 interno: 22;										
Notifica		-		Partita		12811		Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/1991 n. 3430.1/1991 in atti dal 16/10/1991	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE "Negozio artigianale" n. 23

- BLOCCO OVEST -

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

Il codice "Negozio artigianale" n. 23 corrisponde a quello riportato nell'elenco delle unità immobiliari perizia Arch. SCETTI.

Descrizione unità immobiliare:

- Negozio Artigianale n. 23 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, vano scala N e ascensore, negozio artigianale n. 22, passaggio comune, negozio artigianale n. 24;
- Posto auto scoperto n. 21, confinante passaggio comune, posto auto scoperto n. 20, con spazio manovra, posto auto scoperto n. 22.
- Comune censuario Aprilia, f. 70 p.la 110, subalterno: negozio n. 74, posto auto n. 367.

Le unità immobiliari di cui sopra, invendute, sono le seguenti:

- NEGOZIO ARTIGIANALE situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.), n. 2/6/20 (i numeri civici sono riferiti ai corpi scala da cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio all'unità immobiliare) piano primo, blocco ovest;

• Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del blocco Ovest ed è distinto con il n. 21.

Il Regolamento di Condominio del Blocco Ovest, riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, interno 23 ed il n. 21, i dati riferibili alle unità immobiliari di cui sopra.

Il negozio risulta attualmente vuoto.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa e dell'unità di pertinenza viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 e n. 2 allegate alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. 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 ARTIGIANALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale negozio	78,15		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	81,57		
Totale superficie lorda	81,60	in cifra tonda	
	88,60		
	88,60	in cifra tonda	

PERTINENZA

Posto auto scoperto n. 21	Mq. 13,75
---------------------------	-----------

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Al negozio si accede dal lato nord-est dell'edificio, attraverso un ballatoio coperto.

Dal sopralluogo effettuato si rileva un unico locale con incluso un w.c., mancano i pavimenti, 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, sulla parete opposta, di una finestrata in alluminio.

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

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. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 24/04/1991, concessione di variante n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993.

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.

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. 110, 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 Ovest dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art. 3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dalla visura catastale si evincono quindi, i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO ARTIGIANALE : sub. n. 74, piano 1, interno 23, categoria C/1, classe 6[^], consistenza mq. 77, rendita catastale € 3.280,79.

POSTO AUTO SCOPERTO: sub. 367, piano terra, interno 21, 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 OVEST 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
		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 OVEST							
Negoziario artigianale	-	Piano primo	23	81,60	-	0,85	69,36

Relativamente ai valori da attribuire ai locali accessori quali:

- posti auto scoperti al piano terra;
 - posti auto coperti al piano terra;
- verranno attribuiti i valori forfettari 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

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.

4. posto auto coperto esterno valore forfetario € 4.000,00
5. posto auto scoperto esterno valore forfetario € 2.000,00

STIMA

- negozio artigianale : mq. 69,36 x € 1.200,00 = € 83.232,00
- posto auto scoperto € 2.000,00

Totale € 85.232,00

diconsi Euro ottantacinquemiladuecentotrentadue/00.

