

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella Calvanese

Curatore: Avv.to Sandro BRAVI

**FALLIMENTO N. 6/2018
"SOCIETA' COGECA SRL"**

**CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DI POSTI AUTO
SCOPERTI SITI IN LARIANO, VIA COLLE BONACQUA, SNC**



C.T.U. ETTORE SEVIERI ARCHITETTO
Via Montegioveti, 8 – 00045 GENZANO DI ROMA
EMAIL: ettoresevieri@gmail.com
PEC: e.sevieri@pec.archrm.it
+39.335.610.22.23

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

FALLIMENTO N. 6/2018 "SOCIETA' COGECA SRL"

Il Curatore Avv. Sandro Bravi, a seguito del provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Calvanese del 05.10.2021 (approvazione integrazione programma di liquidazione), ha conferito al sottoscritto l'incarico "*di stima degli immobili del compendio immobiliare della società fallita*".

1 - PREMESSE

Il sottoscritto, previa analisi degli atti di causa, si è recato presso gli immobili di proprietà della società fallita siti in Lariano, Via Colle Bonacqua, snc, ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo ai necessari rilievi metrici e fotografici per la stima degli immobili, previo reperimento della inerente documentazione catastale e urbanistico-edilizia.

ACCESSO ATTI COMUNE DI LARIANO

Per la verifica della legittimità urbanistico-edilizia è stata trasmessa istanza di accesso agli atti dell'UTC del Comune di Lariano a mezzo PEC del 28.08.2020.

Successivamente dopo aver effettuato due accessi presso l'UTC sono state rinvenute diverse pratiche edilizie e precisamente:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)
- ATTO D'OBBLIGO DEL 22.04.2004;
- ATTO D'OBBLIGO DEL 16.02.2006.

2 - RELAZIONE TECNICA

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto, effettuati alcuni sopralluoghi presso la proprietà, presa visione degli atti di causa e dell'ulteriore documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Lariano, nonché degli elaborati progettuali degli immobili, ha proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica di Ufficio al fine di stimare gli immobili del compendio immobiliare della società fallita.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DELLA MASSA FALLIMENTARE

I beni della massa fallimentare sono costituiti da immobili che per la loro natura possono essere venduti in singoli lotti fatta eccezione di alcuni immobili che non possono essere compravenduti, contraddistinti con i seguenti subalterni:

sub 522

sub 526

sub 527

i quali riguardano aree con obbligo di vincolo a destinazione pubblica (standard

urbanistici DM 1444/68) in virtù di:

- ATTO D'OBBLIGO DEL 22.04.2004;
- ATTO D'OBBLIGO DEL 16.02.2006.

stipulati tra la Società COGECA Srl e il Comune di Lariano (vedi allegati).

✓ **AREA A DESTINAZIONE PUBBLICA NON VENDIBILE**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 522

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 132 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

✓ **AREA A DESTINAZIONE PUBBLICA NON VENDIBILE**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 526

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 93 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

✓ **AREA A DESTINAZIONE PUBBLICA NON VENDIBILE**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 527

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 46 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

✓ **Bene n. 1 - LOTTO 1**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 537

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 10 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 1 Piano T

✓ **Bene n. 2 - LOTTO 2**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 538

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 10 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 2 Piano T

✓ **Bene n. 3 - LOTTO 3**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 529

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 3 Piano T

✓ **Bene n. 4 - LOTTO 4**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 530

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 4 Piano T

✓ **Bene n. 5 - LOTTO 5**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 531

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA N. civico -

Interno 5 Piano T

✓ **Bene n. 6 - LOTTO 6**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 532

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 6 Piano T

✓ **Bene n. 7 - LOTTO 7**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 533

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 7 Piano T

✓ **Bene n. 8 - LOTTO 8**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 534

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 8 Piano T

✓ **Bene n. 9 - LOTTO 9**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 535

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 9 Piano T

✓ **Bene n. 10 - LOTTO 10**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 536

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 9 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

Interno 10 Piano T

✓ **Bene n. 11 - LOTTO 11**

Comune M207 - LARIANO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 523

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 54 metri quadri

Indirizzo VIA COLLE BONACQUA snc

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 10,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 537 - Categoria C/6 - rendita Euro 16,01.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 1, di superficie pari a mq 10,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, non è delimitato da strisce a terra o quant'altro. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con altra proprietà distinta in catasto al foglio 26, particella catastale 2009, con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 2 distinto con la particella catastale 2215, sub 538, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del

vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 2009 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 10,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo

da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 10,00 x € 500,00/mq = € 5.000,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 5.000,00 (cinquemila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 2 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 10,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 538 - Categoria C/6 - rendita Euro 16,01.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 2, di superficie pari a mq 10,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, non è delimitato da strisce a terra o quant'altro. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con altra proprietà distinta in catasto al foglio 26, particella catastale 301, con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 1 distinto con la particella catastale 2215, sub 537, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del

vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 10,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo

da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 10,00 x € 500,00/mq = € 5.000,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 5.000,00 (cinquemila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 3 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 529 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 3, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina per due lati con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 4 distinto con la particella catastale 2215, sub 530, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 4 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 530 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 4, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 3 distinto con la particella catastale 2215, sub 529, con posto auto numero 5 distinto con la particella catastale 2215, sub 531, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 5 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 531 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 5, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 4 distinto con la particella catastale 2215, sub 530, con posto auto numero 6 distinto con la particella catastale 2215, sub 532, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 6 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 532 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 6, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 5 distinto con la particella catastale 2215, sub 531, con posto auto numero 7 distinto con la particella catastale 2215, sub 533, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 7 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 533 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 7, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 6 distinto con la particella catastale 2215, sub 532, con posto auto numero 8 distinto con la particella catastale 2215, sub 534, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 8 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 534 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 8, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 7 distinto con la particella catastale 2215, sub 533, con posto auto numero 9 distinto con la particella catastale 2215, sub 535, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 9 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 535 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 9, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 8 distinto con la particella catastale 2215, sub 534, con posto auto numero 10 distinto con la particella catastale 2215, sub 536, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai

valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 10 - Posto auto scoperto della consistenza di mq 9,00, ubicato in Via Colle Bonacqua, snc, distinto al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 536 - Categoria C/6 - rendita Euro 14,41.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il posto auto scoperto distinto con il numero 10, di superficie pari a mq 9,00, è realizzato nelle vicinanze del Fabricato "B" e realizzato con manto di asfalto bituminoso, è delimitato da strisce a terra di colore giallo. Allo stesso si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi planimetria catastale allegata).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il posto auto risulta conforme alla planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

Il posto auto confina per due lati con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, con posto auto numero 9 distinto con la particella catastale 2215, sub 535, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)

- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Tali difformità riguardano la differente posizione e disposizione attuale del posto auto in relazione al posizionamento come riportato sul permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008; in sostanza il posto auto è stato realizzato anziché a ridosso del fabbricato "B", in adiacenza al muretto del comprensorio confinante con la particella catastale 301 (vedi elaborato grafico allegato al PDC 11/2008 e planimetria catastale).

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni date dalla superficie catastale misurano mq 9,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del

Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del Fabbricato "B", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione in asfalto, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 9,00 x € 500,00/mq = € 4.500,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

LOTTO N. 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 11 - Area con destinazione a parcheggio privato costituita da n.

5 posti auto scoperti, della consistenza totale di mq 54,17, ubicata in Via Colle Bonacqua, snc, distinta al catasto urbano al Foglio 26 Particella 2215 Subalterno 523.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il lotto di vendita è formato da un'area in declivio destinata a parcheggio privato, costituita da n. 5 posti auto scoperti, di superficie pari a mq 54,17, realizzata nelle vicinanze del Fabricato "C" e riservata al medesimo fabbricato.

E' realizzata con gettata di cemento pettinato/liscio e non è delimitata da strisce a terra o quant'altro. Alla stessa si accede tramite la strada privata del comprensorio residenziale di larghezza circa ml 4,00, che si diparte da Via Colle Bonacqua e che serve la piccola lottizzazione costituita da tre fabbricati denominati "A-B-C" (vedi elaborato grafico allegato).

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale non risulta essere presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio.

CONFINI

L'area a parcheggio confina per tre lati con la particella 2215, sub 522 (verde pubblico attrezzato), con strada privata di comprensorio residenziale distinta con la particella catastale 2215, sub 528, salvo altri.

LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'area a parcheggio privato, ricadente in zona D, sottozona D1 del vigente PRG, è stata individuata e realizzata con:

- permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006 (edificio corpo B variante)
- permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006 (edificio corpo C);
- permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008 (edificio corpo C variante)

Non si riscontrano difformità tra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato e quanto rilevato in sede di sopralluogo, stante il fatto che non è delimitata da strisce a terra o quant'altro.

DIMENSIONI DELL'AREA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Le dimensioni di progetto misurano mq 54,17.

STIMA DELL'IMMOBILE

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Lariano - Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente ville e villini - Destinazione Residenziale - Anno 2021 - Semestre 1.

Considerato che il posto auto scoperto è ubicato nelle immediate vicinanze del

Fabbricato "C", che nelle prossime vicinanze non si ravvisano stalli di sosta, considerato il buono stato di conservazione della pavimentazione e che l'area può ospitare fino a numero massimo di 5 parcheggi, si ha che per posti auto coperti (box) nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 550,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 800,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, considerato che la zona in cui è ubicato necessita di parcheggi aggiuntivi a quelli strettamente pertinenti alle unità abitative esistenti sul luogo, considerato che trattasi di posto auto scoperto e non di box, si può assumere un valore di mercato di Euro 500,00/mq per cui si ha:

Superficie totale a parcheggio mq 54,17 x € 500,00/mq =	€ 27.085,00
Approssimando la cifra	€ 27.000,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 27.000,00 (ventisette/mila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Tanto dovevo al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla relazione di consulenza tecnica sono allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Accesso agli atti comune di Lariano
3. Titoli edilizi - permesso di costruire n. 12 del 16.03.2006
4. Titoli edilizi - permesso di costruire n. 13 del 16.03.2006
5. Titoli edilizi - permesso di costruire n. 11 del 01.04.2008
6. Atto d'obbligo del 22.04.2004
7. Atto d'obbligo del 16.02.2006
8. Documentazione catastale
9. Quotazioni immobiliari
10. Formazione dei lotti - descrizione sintetica dei beni

Genzano di Roma, 10 dicembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ARCH. ETTORE SEVIERI

documento firmato digitalmente