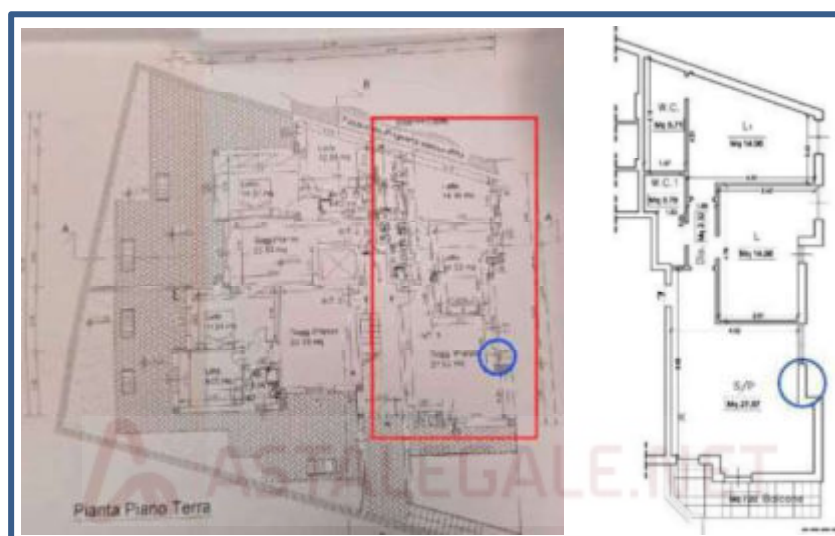


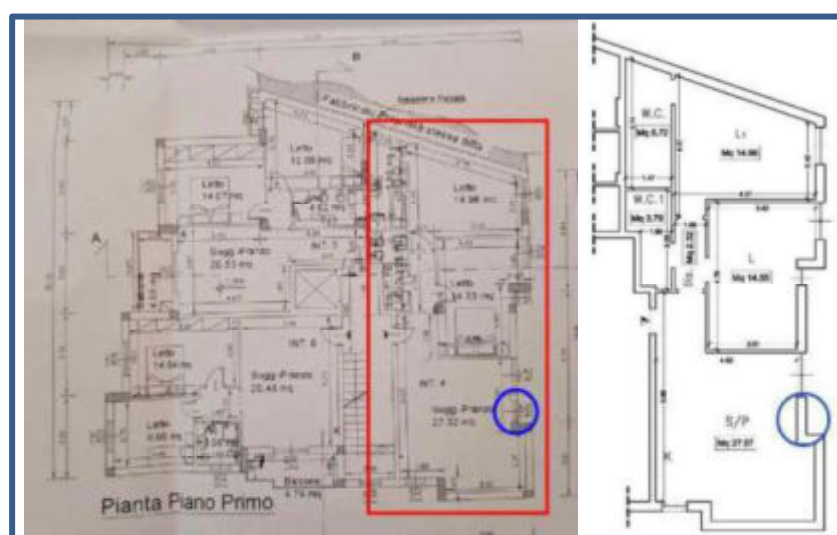
"A) terreno edificabile, sito in Comune di [REDACTED] (VT), prospiciente via [REDACTED], della superficie catastale di metri quadrati quattrocentocinquanta (mq. 450);" (Cfr. All. 10 – Titoli di provenienza)

Le planimetrie catastali di tutti i subalterni costituenti l'immobile, corrispondono allo stato dei luoghi.

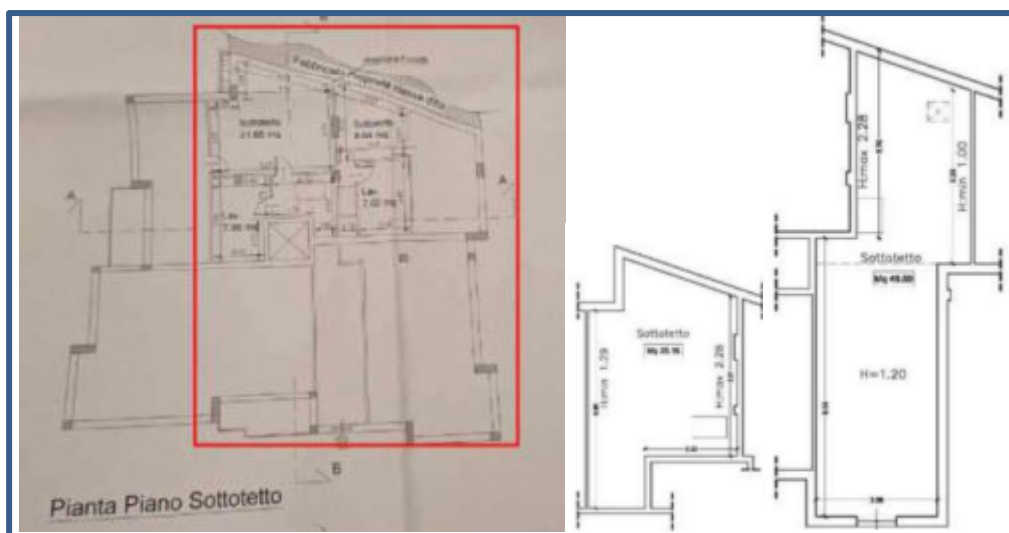
La comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi ha evidenziato, rispetto al progetto assentito, alcune difformità individuabili nella mancanza di una finestra al piano terra ed al primo piano su via Roma ed una diversa gestione delle arce sottotetto afferenti ai sub 9 e 10 sub



- Piano Terra: Discordanza tra progetto e stato di fatto



- Piano Primo: Discordanza tra progetto e stato di fatto



- Piano Sottotetto: Discordanza tra progetto e stato di fatto

Fg 13 part.IIe

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza pervenuto all'esecutato con atto del notaio Franco Formica del 19/02/2004 n. rep. [REDACTED], riporta che trattasi di: [...]

"B) porzione immobiliare posta al piano primo del fabbricato urbano, sito in Comune di [REDACTED] (VT). Via Roma civico [REDACTED] già civico numero [REDACTED]; composta di due magazzini, due camere da letto, camera da pranzo, studio, cucina, bagno, corridoio e di un balcone a livello; [...]

C) porzione immobiliare posta al piano secondo del fabbricato urbano, [...] composta da cucina, camera da pranzo, studio, bagno, W.C., corridoio ed un balcone a livello; con ingresso sia su via Roma, sia su via San Sebastiano; [...]

D) porzione immobiliare posta al piano terreno del fabbricato urbano, con accesso da via San Sebastiano; composta da un locale ad uso cantina, con annessa grotta; [...]

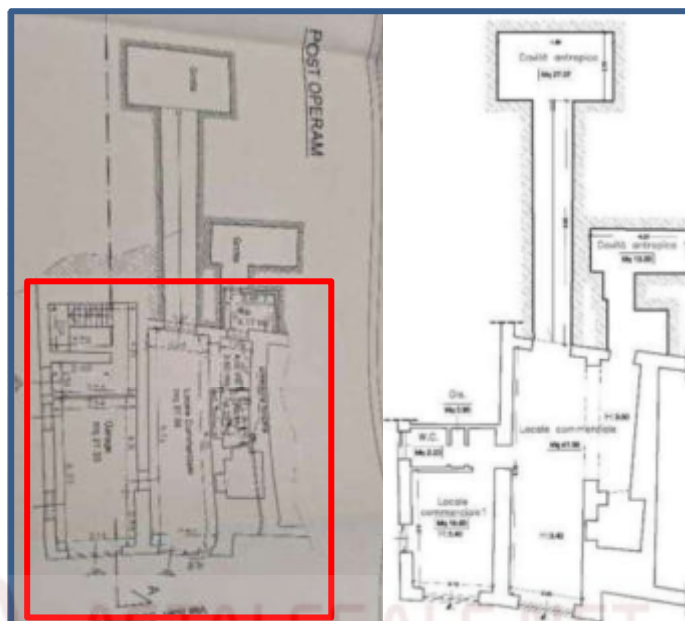
E) porzione immobiliare posta al piano terreno del fabbricato urbano, con accesso da Via San Sebastiano; composta da un locale ad uso garage, W.C., androne, locale centrale termica [...]

F) unità immobiliare, costituita da appartamento ad uso abitazione, posto al terzo ed ultimo, in corso di costruzione, [...] – che – l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967".

Come dichiarato nell'atto di trasferimento del bene, la costruzione è antecedente il 1° settembre 1967 e da ricerche svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] risultano presenti il progetto relativo alla variazione di destinazione d'uso e del rifacimento della copertura di cui all'autorizzazione edilizia n. [REDACTED] del 12/02/1999 – Pratica [REDACTED] e il Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 13/03/2007 che ha portato l'organismo edilizio allo stato attuale, salvo alcune difformità individuate al piano terra.

Le planimetrie catastali di tutti i subalterni costituenti l'immobile, corrispondono allo stato dei luoghi (Cfr. All. 5 – Planimetrie catastali).

La comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi ha evidenziato alcune difformità rispetto al progetto assentito, individuate al piano terra e consistenti in una diversa distribuzione spaziale, afferenti alle part.IIe [REDACTED].



- Piano Terra: Discordanza tra progetto e stato di fatto

Immobili di via [REDACTED]

Fg 12 part.IIa [REDACTED]

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza pervenuto all'esecutato con atto del notaio Franco Formica del 14/02/2002 n. [REDACTED], riporta che trattasi di: [...] *"tre magazzini agricoli siti in Comune di [REDACTED] (VT), via [REDACTED] [...] in pessime condizioni statiche e di manutenzione [...] con area circostante scoperta annessa, per una superficie catastale complessiva [...] di mq. 1.040 (millequaranta); [...]"*

Con successivo atto di trasferimento la superficie dell'erigendo edificio viene implementata, come riportato nella descrizione dal notaio Franco Formica del 14/02/2002 n. rep [REDACTED], attraverso: [...] *"un piccolo appezzamento di terreno, sito in Comune di [REDACTED] (VT), nei pressi della via [REDACTED], della superficie complessiva di mq 735 (settecentotrentacinque) [...] – ricadente secondo il P.R.G. – in zona B2 trasformazione edilizia e completamente; [...]"* (Cfr. All. 10 – Titoli di provenienza).

Le planimetrie catastali dei subalterni di cui alla presente procedura esecutiva, corrispondono allo stato dei luoghi.

La comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi non ha evidenziato difformità.

Immobili Via [REDACTED]

Fg 9 part.IIe [REDACTED]

Relativamente alla descrizione dei cespiti pervenuti all'esecutato con atto del notaio Francesco Cerini del 25/06/2008 n. rep [REDACTED], si riporta che trattasi di: [...] *"appezzamento di terreno della superficie – complessiva – di are 45 (quarantacinque) e centiare 40 (quaranta) [...] il tutto confinante con [REDACTED], ferrovia [REDACTED], Strada [REDACTED], salvo altri."* (Cfr. All. 10 – Titolo di provenienza).

La descrizione, così come l'estratto di mappa catastale, corrisponde allo stato dei luoghi.

Fg 9 part.IIa [REDACTED]

Relativamente alla descrizione dei cespiti pervenuti all'esecutato con atto del notaio Francesco Cerini del 25/06/2008 n. rep [REDACTED], si riporta che trattasi di un: [...] *"fabbricato in pessimo stato di manutenzione [...]. La struttura presenta crepe in più punti ed alcune zone, sia al piano terra che al primo piano sono usurate e già crollate, come buona parte del tetto [...] ed è sprovvisto di ogni genere di servizio [...] che la costruzione del fabbricato [...] risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967."* (Cfr. All. 10 – Titoli di provenienza).

La descrizione, così come la planimetria catastale dei diversi subalterni costituenti l'immobile, corrisponde allo stato dei luoghi.

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

11) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

Risposta al quesito n°11

Gli immobili staggiti non derivano da una maggiore consistenza originaria, ma ciascuno costituisce il risultato di un progetto unitario o di una compiuta particella catastale.

12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Risposta al quesito n°12

Le difformità riscontrate nel compendio di cui al Fg 13 part.IIa [REDACTED] e sulle part.IIe [REDACTED] [REDACTED], per la loro regolarizzazione necessitano atti abilitativi (SC.I.A./C.I.LA. in Sanatoria).

13) *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al quesito n°13

Il compendio pignorato, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Faleria, approvato dalla Regione Lazio con delibera di G.R. n° 841 in data 02/012/2014, indica per i beni :

- Fg. 9 part.IIe [REDACTED]: Zona E/1 AGRICOLA NORMALE;
 - Fg. 12 Part.IIa [REDACTED]: Zona B/2 COMPLETAMENTO – Edilizia Residenziale;
 - Fg. 13 Part.IIe [REDACTED]: Zona B/1 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI – Edilizia Residenziale;
 - Fg. 13 Part.IIa [REDACTED]: Zona B/2 COMPLETAMENTO – Edilizia Residenziale;
-

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta al quesito n°14

Il compendio pignorato, è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Faleria:

Immobile [REDACTED]

Fg. 13 part.IIIa [REDACTED]

Permesso di Costruire [REDACTED] del 20/02/2008; Denuncia di Inizio Attività prot. [REDACTED] del 29/06/2009; S.C.I.A. Tardiva prot. [REDACTED] del 22/12/2014 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

L'immobile come già anticipato nella risposta al quesito 9), presenta rispetto al progetto concessionato le seguenti difformità non sanate:

Piano terra: Chiusura di una finestra nel prospetto su via [REDACTED] afferente al sub 4;

Piano primo: Chiusura di una finestra nel prospetto su via [REDACTED] afferente al sub 7;

Piano sottotetto: Diversa distribuzione interna afferente al sub 9;

Piano sottotetto: Diversa distribuzione interna afferente al sub 10.

(Cfr. Discordanze evidenziate nella risposta quesito 9).

Nel fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] Pratica Edilizia [REDACTED] non è presente il Certificato di Agibilità.

Immobile Via [REDACTED]

Fg. 13 part.IIIe [REDACTED]

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria è presente l'Autorizzazione edilizia n. [REDACTED] del 12/02/1999 – Pratica [REDACTED] per variazione di destinazione d'uso e del rifacimento della copertura ed il Permesso di Costruire [REDACTED] del 13/03/2007 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*). Secondo quanto dichiarato nell'atto di trasferimento, l'immobile è antecedente la data del 1° settembre 1967.

L'immobile come già anticipato nella risposta al quesito 9) presenta rispetto al progetto concessionato le seguenti difformità non sanate:

Piano terra: Diversa distribuzione interna afferente le part.lla [REDACTED] e

(Cfr. Discordanze evidenziate nella risposta quesito 9).

Nel fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] non è presente il Certificato di Agibilità.

Immobile Via [REDACTED]

Fg. 12 part.lla [REDACTED]

L'immobile è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 25/02/2002 e successiva Variante in corso d'opera n. [REDACTED] del 09/10/2003, D.I.A. Prot. [REDACTED] del 25/11/2003 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

Nel fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria Pratica Edilizia 01/2002 non è presente il Certificato di Agibilità, ma solo una richiesta da parte dell'amministratore di condominio di conoscere lo stato della pratica presentata dall'[REDACTED] oltre la risposta da parte dell'Ufficio tecnico sulla necessità d'integrazione della documentazione. (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

Immobili Via [REDACTED]

Manufatto edilizio

Fg.9 Part.lla [REDACTED]

Lo stato legittimo dell'immobile è contenuto entro l'atto di trasferimento nella dichiarazione che lo stesso è antecedente la data del 1° settembre 1967.

Relativamente al bene in parola, "Pratica n. [REDACTED] del 10/10/2009", presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria è presente la seguente documentazione: Denuncia di Inizio Attività prot. [REDACTED] del 06/10/2008; Richiesta di Permesso di Costruire prot. [REDACTED] del 10/10/2009 (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

La documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio tecnico non è stata evasa da parte dell'[REDACTED], come si legge nella nota contenuta nel fascicolo "In mancanza di tale documentazione la pratica rimarrà giacente presso questo ufficio, ed i lavori non potranno essere intrapresi". (Cfr. **All. 11** – Titoli edilizi - *Corrispondenza ufficio tecnico*).

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n°15

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] non sono presenti istanze di condono trasmesse dall'[REDACTED] al fine di sanare le difformità indicate nel precedente quesito.

Le difformità indicate, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico possono essere regolarizzate attraverso una C.I.L.A. in Sanatoria di cui all' 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 che comporta una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Più in particolare, di seguito sono individuati i costi di regolarizzazione edilizia relativi ai subalterni interessati dalle difformità:

Immobile [REDACTED]

Fg. 13 part.IIa [REDACTED]

- **Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano terra al sub 4;**

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001...	€ 1.000,00
Diritti di segreteria.....	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale.....	€ 850,00
Sommano	€ 2.000,00

- **Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano primo al sub 7;**

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001...	€ 1.000,00
Diritti di segreteria.....	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale.....	€ 850,00
Sommano	€ 2.000,00

- **Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano sottotetto al sub 9;**

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001...	€ 1.000,00
Diritti di segreteria.....	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale.....	€ 850,00
Sommano	€ 2.000,00

- **Regolarizzazione edilizia afferente l'appartamento al piano sottotetto al sub 10;**

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001...	€ 1.000,00
Diritti di segreteria.....	€ 150,00
Spese tecniche/Aggiornamento catastale.....	€ 850,00
Sommano	€ 2.000,00

Immobile Via [REDACTED]

Fg. 13 part.IIe [REDACTED]

- **Regolarizzazione edilizia afferente i locali al piano terra part.IIe** [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED].

Sanzione pecuniaria art.6 bis D.P.R. 380/2001...	€ 1.000,00
Diritti di segreteria.....	€ 150,00
Spese tecniche.....	€ 500,00
Sommano	€ 1.650,00

16) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta al quesito n°16

I terreni e gli immobili che insistono su le sottoelencate particelle afferenti il compendio pignorato,

- Fg. 9 part.IIe [REDACTED]; Zona E/1 AGRICOLA NORMALE;
- Fg. 12 Part.IIa [REDACTED]; Zona B/2 COMPLETAMENTO;
- Fg. 13 Part.IIe [REDACTED]; Zona B/1 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI;
- Fg. 13 Part.IIa [REDACTED]; Zona B/2 COMPLETAMENTO;

come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica non sono gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. **All. 12** – *Certificato di destinazione urbanistica*).

17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta al quesito n°17

Ad eccezione delle unità immobiliari facente capo all'edificio di via [REDACTED], le unità abitative individuate negli edifici di via [REDACTED] risultano non occupate, analogamente ai beni individuati sulla via [REDACTED].

Per quanto evidenziato nella gestione condominiale la ripartizione delle spese non evase spettanti all'[REDACTED] per le annualità 2022, 2023 e 2024 risultano:

SUB 27

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	€ 76,90

SUB 39

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	€ 76,90

SUB 43

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	€ 76,90

SUB 44

Anno 2022.....	€ 26,58
Anno 2023.....	€ 37,84
Anno 2024.....	€ 12,48
Sommano	€ 76,90

SUB 50

Anno 2022.....	€ 53,16
Anno 2023.....	€ 75,68
Anno 2024.....	€ 24,94
Sommano	€ 153,78

Da parte dell'amministratore di condominio, non sono state evidenziate spese straordinarie già deliberate (Cfr. **All. 13 – Ripartizione spese condominiali**).

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del compendio pignorato si indica la **formazione di 23 lotti di vendita**.

Più precisamente:

VIA [REDACTED]

Lotto 1

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Terra -Interno 3- con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED] Sub 2; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED] Sub 19: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 mq, Rendita € 19,01. **Magazzino** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani

soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 23: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Rendita € 5,94.

Lotto 2

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Terra -Interno 2 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 3; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 20: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 36 mq, Rendita € 29,75. **Magazzino** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 22: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Rendita € 5,94.

Lotto 3

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Terra -Interno 1 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 4; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51. **Posto auto scoperto** con ingresso da via [REDACTED]; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 12 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 14,05. **Magazzino** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 24: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita € 7,13.

Lotto 4

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Primo -Interno 6 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 5; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 18: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 14,05.

Lotto 5

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via Roma snc, posta al Piano Primo -Interno 5 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.III Sub 6; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito

di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 14: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita € 16,53.

Lotto 6

Abitazione situata nel Comune ■■■ (VT) via ■■■, posta al Piano Primo -Interno 4 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 7; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 15: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 17,35.

Lotto 7

Abitazione situata nel Comune ■■■ (VT) via Roma snc, posta al Piano Secondo - Interno 10 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 8 ; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 225,95. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 13: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita € 12,39.

Lotto 8

Abitazione situata nel Comune ■■■ (VT) via Roma snc, posta al Piano Secondo e Terzo - Interno 9 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 9 ; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23. **Box auto** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 21: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 mq, Rendita € 19,01.

Lotto 9

Abitazione situata nel Comune ■■■ (VT) via Roma snc, posta al Piano Secondo e Terzo - Interno 8 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 10 ; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 193,67. **Box auto doppio** posto al Piano Interrato munito di ascensore per il collegamento ai piani soprastanti; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa ■■■ Sub 16: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 9,92 e al Sub 17: Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Rendita € 16,53.

Lotto 10

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Secondo - Interno 7 - con ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED] Sub 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39.

VIA [REDACTED]

Lotto 11

Locale con destinazione commerciale/artigianale situato nel Comune [REDACTED] (VT) con accesso da via [REDACTED] - [REDACTED], posto al Piano Terra; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED]; Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 76 mq, Rendita € 694,74.

Lotto 12

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Primo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 330,53.

Lotto 13

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Primo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 330,53.

Lotto 14

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Secondo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 413,17.

Lotto 15

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Secondo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita € 330,53.

Lotto 16

Abitazione situata nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posta al Piano Terzo - senza ascensore; Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13 part.IIIa [REDACTED]; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 495,80.

VIA ALCIDE [REDACTED]

Lotto 17

Box auto situato nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.IIIa [REDACTED] Sub 27: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita € 22,57.

Lotto 18

Box auto situato nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.IIIa [REDACTED] Sub 39: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita € 22,57.

Lotto 19

Box auto situato nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.IIIa [REDACTED] Sub 43: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, Rendita € 21,38.

Lotto 20

Box auto situato nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.IIIa [REDACTED] Sub 44: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Rendita € 22,57.

Lotto 21

Box auto situato nel Comune [REDACTED] (VT) via [REDACTED], posto al Piano Interrato; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12 part.IIIa [REDACTED] Sub 50: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 37 mq, Rendita € 43,95.

VIA [REDACTED]

Lotto 22

Edificio rurale in cattivo stato di conservazione situato nel Comune [REDACTED] (VT) lungo la via [REDACTED]. Costituito da un piano terra adibito a deposito e rimessaggio ed un primo piano occupato da un'abitazione ultra popolare. Il bene possiede un'area pertinenziale inferiore ai 200 mq; Distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part.IIIa [REDACTED] Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 51 mq, Rendita € 60,58; Sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 mq, Rendita € 66,52; Sub 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 99 mq,

Rendita € 81,81; Sub 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 55 mq, Rendita € 45,45; Sub 5, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita € 238,60.

Lotto 23

Terreno agricolo situato nel Comune [REDACTED] (VT) lungo la via [REDACTED] e la ferrovia [REDACTED]. Costituito da due appezzamenti di terreno allo stato incolto posti in continuità tra loro, distinti rispettivamente al Catasto Terreni al Foglio 9: part.IIIa [REDACTED], Qualità/Classe Seminativo 2, are 07 e centiare 10, Reddito Dominicale € 3,12 Agrario € 1.47; part.IIIa [REDACTED], Qualità/Classe Seminativo 2, are 38 e centiare 30, Reddito Dominicale € 22,75 Agrario € 19,89.

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

Il compendio è pignorato per l'intero e risulta intestato per la quota pari ad 1/1 alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], 00195 Roma (RM). Partita IVA [REDACTED].

I beni come indicato nella risposta al precedente quesito sono divisibili in natura, si è proceduto alla formazione di 23 lotti di vendita.

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio*

1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al quesito n°20

L'intero compendio pignorato risulta libero, ad eccezione del Box auto di via [REDACTED] [REDACTED] meglio individuato al Foglio 12 part.IIIa [REDACTED]: Sub 50. Gli occupanti, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ritengono di occupare il bene a fronte di una promessa di vendita sottoscritta con l'amministratrice dell'[REDACTED] per la quale hanno versato in tre rate la cifra pattuita di 9.000,00 euro. Nell' art. 3 della promessa di vendita, si legge che il rogito notarile sarebbe dovuto avvenire entro e non oltre il 31 dicembre 2018 e come riportato nel successivo art. 5 " *L'inosservanza di una qualsiasi delle clausole della presente scrittura, sarà causa di immediata rescissione del contratto [...]*" (Cfr. **All. 8 – Promessa di vendita**)

21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Risposta al quesito n°21

Come indicato nella risposta al precedente quesito i beni in parola non sono occupati dal debitore e non costituisce dimora principale, fatta eccezione del box auto di via [REDACTED] [REDACTED] detenuto da terzi.

La determinazione del valore locativo del box auto, è stato desunto dai valori forniti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari².

² <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazioni/risultato.php>, "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Anno 2023, Semestre 2.

Provincia: VITERBO
 Comune: FALERNA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottima	950	1300	L	4,3	5,2	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

Per le peculiarità della zona, considerata la ristrettezza della sede stradale e le difficoltà di parcheggio dell'area il prezzo al metro quadro di riferimento è stato ricavato dalla media dei valori espressi dall' O.M.I. ed assunto pari a 2,85 €/Mq per mese. La superficie utile dell'unità immobiliare in parola risulta pari a Mq 37,44 (Cfr. All. 7 - Rilievo_Superfici).

Da cui:

$$37,44 \text{ Mq} \times 2,85 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 106,70 \text{ mese}$$

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad un canone mensile di € 110,00.

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Risposta al quesito n° 22

Il compendio pignorato non risulta occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

- 23) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al quesito n°23

I beni oggetto della presente procedura non risultano gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma presenta oneri di natura condominiale gravanti su i box auto del condominio di via [REDACTED], nella misura specificata nella risposta al quesito n.17). Non si rileva altresì l'esistenza di diritti demaniali e come si evince nella risposta al quesito 16), il bene in parola non risulta gravato usi civici o canoni di affrancazione.

- 24) *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), sono stati formati 23 distinti lotti di vendita.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per beni simili.

A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Si riportano di seguito i dati desunti, rispettivamente, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite all'Agenzia delle Entrate ed in ultimo, quelli ricavati delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare³

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: Centro/CENTRO ABITATO

Codice di zona: 01

Microna catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Finalizzazione: Ristrutturata

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	4,3	5,2	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 800,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Per la determinazione del comparabile Vx da utilizzare unitamente a quelli ufficiali forniti dal predetto ente, sarà utilizzata la seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$ – Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;

$\sum_n mqi$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Valori immobiliari dichiarati: [REDACTED] - Set 2023 – Apr 2024 Residenziale Cat. A2⁴

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€}(70.000 + 70.000 + 52.000 + 107.000 + 70.300)}{Mq(76 + 79 + 70 + 110 + 79)} = \frac{\text{€} 369.300}{Mq 414}$$

³ Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Banca delle quotazioni immobiliari*, Anno 2023 – Semestre 2, [REDACTED].

⁴ Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: *Valori immobiliari dichiarati* [REDACTED] - Set. 2023– Apr. 2024 Cat. A2.

$$Vx = 892,03 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari ⁵

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (70.000 + 58.000 + 85.000 + 89.000 + 70.000)}{\text{Mq} (80 + 73 + 90 + 110 + 80)} = \frac{\text{€} 372.000}{\text{Mq} 433}$$

$$Vx = 859,12 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Agenzia delle Entrate)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
800,00	892,03	859,12	850,00

Il valore medio al Mq determinato, trova riscontro nell'analisi trimestrale effettuata dall'Osservatorio immobiliare che indica per [REDACTED] un prezzo di vendita di € 800,00/Mq.⁶

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della "Superficie Commerciale", costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni. Alla superficie residenziale utile lorda, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, si somma quella afferente i locali accessori/pertinenze. Al valore virtuale così determinato dovrà poi essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V questo risulterà essere pari a:

⁵ Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm. Data annuncio: 60759517, 25/05/2024; Rif. Imm. Data annuncio: [REDACTED], 19/09/2023; Rif. Imm. Data annuncio: 1601, 06/08/2024; Rif. Imm. Data annuncio: Vend.94859, 11/05/2023; Rif. Imm. Data annuncio: EK-113124423, 27/07/2024.

⁶ Cfr. [https://www.mercato-immobiliare.info/lazio/viterbo/\[REDACTED\].html](https://www.mercato-immobiliare.info/lazio/viterbo/[REDACTED].html)

$$V = Mq \frac{\epsilon}{Mq} K$$

con K che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, posto il **valore virtuale al Mq di 850,00 €** si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle seguenti unità immobiliari.

VIA [REDACTED] - Foglio 13 part.III [REDACTED]

Lotto 1 - Sub 2, 19, 23

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terra con ascensore, avente al piano interrato un Box auto e un locale deposito.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 80,62**. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Allico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	0,90
	Piano 1°	
	Piano 2°	
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Allico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,936

$$V = Mq \ 80,62 \ \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,936 = € \ 64.141,27$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 64.000,00** (diconsi euro sessantaquattromila/00).

Lotto 2 - Sub 3, 20, 22

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terra con ascensore, avente al piano interrato un Box auto e un locale deposito.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 91,28**.
(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	

SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	0,90
	Piano 1°	
	Piano 2°	
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,936

$$V = Mq \ 91,28 \ \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,936 = € \ 72.622,37$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 72.600,00** (diconsi euro settantaduemilaseiecento/00).

Lotto 3 - Sub 4, 12, 24

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terra con ascensore, avente al piano interrato un locale deposito e al piano stradale un posto auto esterno.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 87,40**. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	

ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		0,90
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		0,936

$$V = Mq \ 87,40 \ \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,936 = € \ 69.535,44$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 4, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = € \ 69.535,44 - 2.000,00 = € \ 67.535,44$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 67.500,00** (diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00).

Lotto 4 - Sub 5, 18

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 67,55**.
(Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	

VETUSTA'	Meno di 5 anni		
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni		
	Da 20 a 40 anni		
	Più di 40 anni		
FINITURE	Storiche		
	Signorili		
	Civili	1,00	
	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale	1,00	
	Scadente		
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo	0,95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente	1,00	
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03	
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03	
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria	1,00	
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		

LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,936

$$V = Mq \, 67,55 \frac{€ \, 850,00}{Mq} 0,936 = € \, 53.742,78$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad € 53.700,00 (diconsi euro cinquantatremilasettecento/00).

Lotto 5 - Sub 6, 14

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le superficie utile lorda (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari Mq 73,31. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTÀ	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00

	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	0,90
	Piano 2°	
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,936