



### 3.6.1.12 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 11, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionato l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 56 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.1.13 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 12, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionato l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriori beni, ovvero al subalterno 48 cat. A/2 e al subalterno 64 cat. C/2, per i quali sarà necessario affrontare delle spese per la loro regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetti subalterni) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione degli altri due beni e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



### 3.6.1.14 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 15, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionato l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;
- nelle planimetrie concessionate è indicata una porta finestra di 1,00 x 2.10 metri di separazione tra ambiente principale e cavedio mentre nello stato di fatto di trova unicamente un varco lasciato aperto da terra a soffitto e disallineato rispetto al porta in progetto.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 56 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

In questo caso è però necessario aggiungere i costi relativi alla realizzazione della porta indicata in progetto e mai realizzata che tra fornitura e posa più lavori edili si può sommariamente quantificare in **800,00 euro**.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





### 3.6.2 Conformità dei beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	21	A/2	Abitazione
2	2, 3142	16	A/2	Abitazione
3	2, 3142	22	A/2	Abitazione
4	2, 3142	61	A/2	Abitazione
5	2, 3142	60	A/2	Abitazione
6	2, 3142	18	A/2	Abitazione
7	2, 3142	57	A/2	Abitazione
8	2, 3142	23	A/2	Abitazione
9	2, 3142	26	C/6	Posto auto
10	2, 3142	27	C/6	Posto auto
11	2, 3142	28	C/6	Posto auto
12	2, 3142	29	C/6	Posto auto
13	2, 3142	30	C/6	Posto auto
14	2, 3142	31	C/6	Posto auto
15	2, 3142	32	C/6	Posto auto
16	2, 3142	33	C/6	Posto auto
17	2, 3142	34	C/6	Posto auto
18	2, 3142	35	C/6	Posto auto
19	2, 3142	36	C/6	Posto auto
20	2, 3142	58	C/6	Posto auto
21	2, 3142	59	C/6	Posto auto

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

#### 3.6.2.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 21, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- nella camera 1 è presente una porta finestra di 1,00 x 2,100 metri in sede di una finestra da 1,00 metri per 1,20 metri prevista nel progetto concessionato;
- nel bagno è presente una finestra che allo stato di fatto misura 0,70 x 0,70 metri mentre nel progetto concessionato è indicata come da 0,50 metri per 0,70 metri;
- il terrazzo esterno nel suo fronte verso Nord presenta allo stato di fatto un andamento rettilineo costante mentre nel progetto concessionato presenta una rientranza di circa 0,60 metri in corrispondenza della sua mezzera;
- la posizione di un muro esterno verso Nord nella camera da letto principale risulta allo stato di fatto traslato verso il giardino rispetto al progetto concessionato.





Considerato che lo scostamento del muro perimetrale verso Nord rispetto al progetto concessionato non ha comportato un aumento volumetrico superiore al 2% (fatto che avrebbe comportato l'ordine di demolizione da parte della Sovrintendenza), le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommarariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

### 3.6.2.2 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 16, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra la posizione di un muro esterno verso Sud nella camera da letto risulta allo stato di fatto traslato verso l'interno rispetto al progetto concessionato, comportando anche un diverso allineamento tramezzi interni rispetto a suddetto muro;
- al piano terra la posizione della porta di ingresso e di una finestra poste ad Est risultano traslate nello stato di fatto rispetto al progetto concessionato;
- al piano interrato il muro tra cavedio e magazzino risulta avere una dimensione maggiore nello stato di fatto rispetto a quanto previsto nel progetto concessionato, comportando di conseguenza una minore distanza tra le murature all'interno.

Considerato che lo scostamento del muro perimetrale verso Nord rispetto al progetto concessionato non ha comportato un aumento volumetrico superiore al 2% ma anzi una sua diminuzione, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.







Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.2.3 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 22, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto presenta una lieve traslazione rispetto al progetto concessionato;
- il terrazzo sul lato Ovest in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato presenta nello stato di fatto una sporgenza mentre nel progetto concessionato è rappresentato come rientrato in corrispondenza della rampa.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.2.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 61, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto presenta una lieve traslazione rispetto al progetto concessionato;
- il terrazzo sul lato Ovest in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato realizzato in linea con i muretti di confine mentre nel progetto concessionato è rappresentato come rientrato in corrispondenza della rampa;
- al piano interrato la distanza tra i tramezzi interni allo stato di fatto è inferiore alla dimensione concessionata;





Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.2.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 60, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra la posizione della porta di ingresso e di una finestra poste ad Est risultano traslate nello stato di fatto rispetto al progetto concessionario;
- al piano interrato la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto risulta traslata rispetto al progetto concessionario, modificando di conseguenza la distanza reciproca tra gli stessi.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



### 3.6.2.6 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 18, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra la posizione della porta di ingresso posta ad Est risulta traslata nello stato di fatto rispetto al progetto concessionario;
- al piano interrato la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto risulta traslata rispetto al progetto concessionario.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.2.7 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 57, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- vale quanto espresso nel paragrafo "3.6.1 Considerazioni di carattere generale" relativamente al subalterno in oggetto;
- la terrazza allo stato di fatto risulta estendersi maggiormente verso Sud rispetto al progetto concessionario.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.



Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.2.8 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 23, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- vale quanto espresso nel paragrafo “3.6.1 Considerazioni di carattere generale” relativamente al subalterno in oggetto;
- la disposizione dei tramezzi interni relativa a bagno e disimpegno allo stato di fatto è difforme dal progetto concessionario;
- allo stato di fatto è presente un tramezzo di separazione all’interno della zona soggiorno non previsto nel progetto concessionario;

Considerato quanto anticipato al paragrafo 3.6.1 *Considerazioni di carattere generale*, sebbene le opere interne difformi potrebbero essere sanate con accertamento di conformità, considerata la contraddizione tra Concessione Edilizia del 2012 e Concessione Edilizia del 2014, già ampiamente esplicitata, e ponendosi quindi nella condizione peggiore (ovvero quella per la quale sarebbe necessario sanare anche la scala di accesso) le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell’Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l’accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all’art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall’art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l’esatto importo è necessario prima redigere l’intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.2.9 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 26, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

### 3.6.2.10 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 27, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.





**3.6.2.11 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 28, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.13 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 29, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.14 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 30, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.15 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 31, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.16 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 32, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.17 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 33, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.18 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 34, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.19 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 35, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.20 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 36, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

**3.6.2.21 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 58, Cat. C/6**

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.



### 3.6.2.22 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 59, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la proiezione in pianta del suo ingombro allo stato di fatto presenta una curva nel perimetro esterno verso strada ad angolo tra via Tibula e via Turris mentre nel progetto concessionato è rappresentato uno spigolo tra linee rette formante un angolo acuto.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriori beni, ovvero al subalterno 57 cat. A/2, al subalterno 36 cat. C/6, al subalterno 58 cat. C/6 e al subalterno 62 cat C/2, per i quali, laddove indicato, sarà necessario affrontare delle spese per la loro regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetti subalterni) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione degli altri beni e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



### 3.6.3 Conformità dei beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	42	A/2	Abitazione
2	2, 3142	43	A/2	Abitazione
3	2, 3142	44	A/2	Abitazione
4	2, 3142	45	A/2	Abitazione
5	2, 3142	46	A/2	Abitazione
6	2, 3142	47	A/2	Abitazione
7	2, 3142	48	A/2	Abitazione
8	2, 3142	49	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

#### 3.6.3.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 42, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- in soggiorno non è stata realizzata nella parete Sud una finestra di 0,70 x 0,70 metri presente nel progetto concessionato;
- nel bagno è presente una finestra che allo stato di fatto misura 0,70 x 0,70 metri mentre nel progetto concessionato è indicata come da 0,50 metri per 0,70 metri;
- la posizione nello stato di fatto della porta di separazione tra disimpegno e camera 1 è traslata rispetto al progetto concessionato;
- la posizione di un muro esterno verso Nord nella camera da letto principale risulta allo stato di fatto traslata verso l'esterno rispetto al progetto concessionato.

Considerato che lo scostamento del muro perimetrale verso Nord rispetto al progetto concessionato non ha comportato un aumento volumetrico superiore al 2% (fatto che avrebbe comportato l'ordine di demolizione da parte della Sovrintendenza), le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può





ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.3.2 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 43, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di un muro esterno verso Sud nella camera da letto risulta allo stato di fatto traslata verso l'interno rispetto al progetto concessionario, comportando anche un diverso allineamento tramezzi interni rispetto a suddetto muro;
- la posizione della porta di ingresso e di una finestra poste ad Est risultano traslate nello stato di fatto rispetto al progetto concessionario;

Considerato che lo scostamento del muro perimetrale verso Nord rispetto al progetto concessionario non ha comportato un aumento volumetrico superiore al 2% ma anzi una sua diminuzione, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.3.3 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 44, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto presenta una lieve traslazione rispetto al progetto concessionario;
- la veranda sul lato Ovest allo stato di fatto presenta una superficie notevolmente maggiore rispetto al progetto concessionario protrandosi verso Ovest per circa 0,90 metri in più di quanto approvato.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia





di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

#### 3.6.3.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 45, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto presenta una lieve traslazione rispetto al progetto concessionario;
- la veranda sul lato Ovest allo stato di fatto presenta una superficie notevolmente maggiore rispetto al progetto concessionario protrandosi verso Ovest per circa 0,90 metri in più di quanto approvato.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### 3.6.3.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 46, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione della porta di ingresso posta ad Est risulta traslata nello stato di fatto rispetto al progetto concessionario.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

### 3.6.3.6 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 47, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione della porta di ingresso posta ad Est risulta traslata nello stato di fatto rispetto al progetto concessionario.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**





### 3.6.3.7 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 48, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la porta di ingresso al bene realizzata nello stato di fatto corrisponde a una finestra di dimensioni 0,60 x 0,60 metri nella planimetria del progetto concessionario.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.3.8 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 49, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la porta di ingresso al bene realizzata nello stato di fatto corrisponde a una finestra di dimensioni 0,60 x 0,60 metri nella planimetria del progetto concessionario;
- La finestra presente nel bagno allo stato di fatto è traslata rispetto al progetto concessionario;
- la disposizione dei tramezzi interni relativa al disimpegno allo stato di fatto è traslata rispetto al progetto concessionario.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può



ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





### 3.6.4 Conformità dei beni insistenti sul piano secondo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	50	A/2	Abitazione
2	2, 3142	51	A/2	Abitazione
3	2, 3142	52	A/2	Abitazione
4	2, 3142	53	A/2	Abitazione
5	2, 3142	54	A/2	Abitazione
6	2, 3142	55	A/2	Abitazione
7	2, 3142	56	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

#### 3.6.4.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 50, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- in soggiorno non è stata realizzata nella parete Sud una finestra di 0,70 x 0,70 metri presente nel progetto concessionato;
- nel bagno è presente una finestra che allo stato di fatto misura 0,70 x 0,70 metri mentre nel progetto concessionato è indicata come da 0,50 metri per 0,70 metri;
- la posizione nello stato di fatto della porta di separazione tra disimpegno e camera 1 è traslata rispetto al progetto concessionato;
- la posizione di un muro esterno verso Nord nella camera da letto principale risulta allo stato di fatto traslato verso l'esterno rispetto al progetto concessionato.

Considerato che lo scostamento del muro perimetrale verso Nord rispetto al progetto concessionato non ha comportato un aumento volumetrico superiore al 2% (fatto che avrebbe comportato l'ordine di demolizione da parte della Sovrintendenza), le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima dello stato di fatto del progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica edilizia** si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.





Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.4.2 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 51, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di un muro esterno verso Sud nella camera da letto risulta allo stato di fatto traslato verso l'interno rispetto al progetto concessionato, comportando anche un diverso allineamento tramezzi interni rispetto a suddetto muro;
- la posizione della porta di ingresso e di una finestra poste ad Est risultano traslate nello stato di fatto rispetto al progetto concessionato;

Considerato che lo scostamento del muro perimetrale verso Nord rispetto al progetto concessionato non ha comportato un aumento volumetrico superiore al 2% ma anzi una sua diminuzione, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.4.3 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 52, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto presenta una lieve traslazione rispetto al progetto concessionato;
- il terrazzo sul lato Ovest allo stato di fatto presenta una superficie notevolmente maggiore rispetto al progetto concessionato protrandosi verso Ovest per circa 10 metri in più di quanto approvato.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al



Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

#### 3.6.4.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 53, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione di alcuni tramezzi interni allo stato di fatto presenta una lieve traslazione rispetto al progetto concessionario;
- il terrazzo sul lato Ovest allo stato di fatto presenta una superficie notevolmente maggiore rispetto al progetto concessionario protrandosi verso Ovest per circa 0,90 metri in più di quanto approvato.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

#### 3.6.4.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 54, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.





In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- il terrazzo esterno nel suo fronte verso Nord presenta allo stato di fatto una distanza dal muro perimetrale Nord dell'abitazione maggiore di quanto rappresentato nel progetto concessionato;
- nel bagno è presente allo stato di fatto una finestra di 0,70 x 0,70 metri in sede di una porta finestra di 0,80 x 2,10 metri raffigurata nella planimetria del progetto concessionato;
- la disposizione di alcuni tramezzi interni è difforme rispetto al progetto concessionato.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

### 3.6.4.6 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 55, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la porta di ingresso al bene allo stato di fatto risulta traslata rispetto a come raffigurata nella planimetria del progetto concessionato;
- il balconcino e la porta finestra sulla facciata Sud allo stato di fatto risultano traslati rispetto a come raffigurati nella planimetria del progetto concessionato;
- i tramezzi interni presentano una disposizione difforme rispetto al progetto concessionato.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero







progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

### 3.6.4.7 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 56, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- La finestra presente nel bagno allo stato di fatto è traslata rispetto al progetto concessionato;
- la disposizione dei tramezzi interni relativa al disimpegno allo stato di fatto è traslata rispetto al progetto concessionato.

Considerate le modifiche ai prospetti, le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



### 3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 4 luglio 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Olbia oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Teresa di Gallura.

**Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.**

### 3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato al quale afferiscono i beni immobiliari oggetto di elaborato peritale è di proprietà di un'unica società, ovvero la Friminvest S.r.l. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

### 3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

Come anticipato in premessa i beni oggetto di pignoramento sono i beni immobiliari ubicati in Santa Tera di Gallura (SS) così distinti presso il N.C.E.U. e così ordinati nel pignoramento:

1. F.2 mapp. 3142 sub. 21 (Cat. A/2) e sub. 2 (Cat. C/6);
2. F.2 mapp. 3142 sub. 16 (Cat. A/2) e sub. 30 (Cat. C/6);
3. F.2 mapp. 3142 sub. 22 (Cat. A/2);
4. F.2 mapp. 3142 sub. 61 (Cat. A/2) e sub. 9 (Cat. C/6);
5. F.2 mapp. 3142 sub. 60 (Cat. A/2) e sub. 32 (Cat. C/6);
6. F.2 mapp. 3142 sub. 18 (Cat. A/2) e sub. 33 (Cat. C/6);
7. F.2 mapp. 3142 sub. 57 (Cat. A/2) sub. 36 (Cat. C/6) sub. 58 (Cat. C/6) sub. 59 (Cat. C/6) e sub. 62 (Cat. C/2)
8. F.2 mapp. 3142 sub. 23 (Cat. A/2) e sub. 35 (Cat. C/6);
9. F.2 mapp. 3142 sub. 42 (Cat. A/2) e sub. 35 (Cat. C/6);
10. F.2 mapp. 3142 sub. 43 (Cat. A/2) e sub. 27 (Cat. C/6);



11. F.2 mapp. 3142 sub. 44 (Cat. A/2) e sub. 3 (Cat. C/6);
12. F.2 mapp. 3142 sub. 45 (Cat. A/2) sub. 31 (Cat. C/6) e sub. 63 (Cat. C/2);
13. F.2 mapp. 3142 sub. 46 (Cat. A/2) e sub. 28 (Cat. C/6);
14. F.2 mapp. 3142 sub. 47 (Cat. A/2) e sub. 34 (Cat. C/6);
15. F.2 mapp. 3142 sub. 48 (Cat. A/2) sub. 12 (Cat. C/6) e sub. 64 (Cat. C/2);
16. F.2 mapp. 3142 sub. 49 (Cat. A/2) e sub. 4 (Cat. C/6);
17. F.2 mapp. 3142 sub. 50 (Cat. A/2) e sub. 29 (Cat. C/6);
18. F.2 mapp. 3142 sub. 51 (Cat. A/2) e sub. 5 (Cat. C/6);
19. F.2 mapp. 3142 sub. 52 (Cat. A/2) e sub. 10 (Cat. C/6);
20. F.2 mapp. 3142 sub. 53 (Cat. A/2) e sub. 26 (Cat. C/6);
21. F.2 mapp. 3142 sub. 54 (Cat. A/2);
22. F.2 mapp. 3142 sub. 55 (Cat. A/2) sub. 7 (Cat. C/6) e sub. 65 (Cat. C/2);
23. F.2 mapp. 3142 sub. 56 (Cat. A/2) e sub. 11 (Cat. C/6);

Come esposto al capitolo dedicato alla suddivisione in lotti **I beni pignorati sono vendibili in più lotti**, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobiliare indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente è analoga a quella riportata nell'atto di pignoramento in quanto derivante da frazionamento in quota di ipoteca (vedasi risposta a quesito n.1).

Si evidenzia che nel frazionamento in quota di ipoteca è abbinato al subalterno 54 (Cat. A/2) il subalterno 6 (Cat. C/6) che però non essendo stato oggetto di pignoramento non farà parte della presente perizia di stima.

Tale frazionamento sembra infatti il più ragionevole in quanto ad ogni bene immobiliare accatastrato come abitazione sono stati abbinati di volta in volta uno o più posti auto e occasionalmente dei magazzini tenendo conto delle prossimità dei singoli ambienti.

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dall'elaborato planimetrico) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà alla singola unità negoziale secondo la tabella anticipata al capitolo dedicato alla suddivisione in lotti e riportata qui di seguito, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto, dell'elaborato planimetrico riportato nel presente elaborato peritale in figura 1 e sulla base dello stato di fatto rilevato riportato in figura 2 (vedasi anche la figura 3 in cui sono riportate le viste esterne del fabbricato oggetto di beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterni
Lotto 1	2	3142	21 e 2
Lotto 2	2	3142	16 e 30
Lotto 3	2	3142	22
Lotto 4	2	3142	61 e 9
Lotto 5	2	3142	60 e 32
Lotto 6	2	3142	18 e 33
Lotto 7	2	3142	57, 36, 58, 59, 62
Lotto 8	2	3142	23 e 35
Lotto 9	2	3142	42 e 15
Lotto 10	2	3142	43 e 27
Lotto 11	2	3142	44 e 3
Lotto 12	2	3142	45, 31 e 63
Lotto 13	2	3142	46 e 28
Lotto 14	2	3142	47 e 34
Lotto 15	2	3142	48, 12 e 64
Lotto 16	2	3142	49 e 4
Lotto 17	2	3142	50 e 29
Lotto 18	2	3142	51 e 5
Lotto 19	2	3142	52 e 10
Lotto 20	2	3142	53 e 26
Lotto 21	2	3142	54
Lotto 22	2	3142	55, 7 e 65
Lotto 23	2	3142	56 e 11

### 3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

Ciascuno dei singoli beni immobiliari oggetto di pignoramento è **pignorato per intero**.

### 3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi tutti i singoli beni immobiliari risultavano liberi ed inutilizzati ad eccezione dei subalterni 57, 58 e 59 e del subalterno 63, non costituendo dimora dell'esecutato e rimanendo comunque tutti nella piena disponibilità dello stesso (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*).

I **subalterni 57, 58 e 59** risultavano **occupati a titolo gratuito** da signor [REDACTED]

Il **subalterno 63** risultava **occupato a titolo gratuito** da un conoscente [REDACTED]

Si sottolinea che a tal riguardo è stato anche intervenuto il Rappresentante Legale della [REDACTED] che ha riportato che il suddetto subalterno è occupato da un contratto di locazione.





La [redacted] detiene la piena proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento.

### Titoli di proprietà

Alla società [redacted] la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura, all'epoca distinta al Catasto Terreni al Foglio 2 mappale 1078, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted] trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted] dalla società [redacted] titolare della piena proprietà (Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita).

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [redacted]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 09/05/2022 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC.

Pur non avendo ottenuto risposta dall'Agenzia delle Entrate vale quanto riportato nel verbale di sopralluogo e quanto sopra evidenziato.

### 3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il giorno dell'accesso ai luoghi tutti i singoli beni immobiliari risultavano liberi ed inutilizzati ad eccezione dei subalterni 57, 58 e 59 e del subalterno 63.

I **subalterni 57, 58 e 59** risultavano **occupati a titolo gratuito** da signor [redacted]

Il **subalterno 63** risultava **occupato a titolo gratuito** da un conoscente del società esecutata.

La [redacted] detiene la piena proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento.

### 3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione" il fabbricato





al quale afferiscono i beni immobiliari oggetto di elaborato peritale è di proprietà di un'unica società, ovvero la [REDACTED]. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Per tutti i subalterni oggetto di pignoramento distinti al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 3142 ubicati nel comune di Santa Teresa di Gallura (SS) non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n. [REDACTED] eccetto che per il subalterno 54.

Infatti, **sulla piena proprietà del bene immobiliare distinto al NCEU al foglio 2, mappale 3142, subalterno 54 ubicato nel comune di Santa Teresa di Gallura (SS) insiste ulteriore verbale di pignoramento immobili trascritto**

**[REDACTED], precedente al verbale di pignoramento immobili afferente alla suddetta procedura.**

rettificato da verbale di pignoramento immobili trascritto [REDACTED]

contro la [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





### 3.14 Quisto n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### **Criterio e metodo di stima**

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Teresa di Gallura riferite al 2° semestre del 2021.

#### **Conteggio estimativo**

- Per immobili con tipologia **Abitazioni Civili** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Santa Teresa di Gallura si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1750,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Santa Teresa di Gallura si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1150,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **Box Auto** e valmercati (vani) beni come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale



tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

- Comunicanti: coefficiente omogeneizzazione = 0,50
  - Non comunicanti: coefficiente omogeneizzazione = 0,25
- Per immobili con tipologia **Posto Auto** si valuteranno tali beni come pertinenze esclusive accessorie non comunicanti a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:
    - Coperto: coefficiente omogeneizzazione = 0,12
    - Scoperto: coefficiente omogeneizzazione = 0,10

Assunto pertanto i suesposti valori al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo  $K$ , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$Vm \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole - mercati - edifici pubblici - etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_1 = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) tale valore per i beni aventi categoria C/6 sarà posto **pari a 1,00** mentre sarà differente a seconda del piano sul quale insiste il singolo bene per i beni aventi categoria A/2 e C/2:

- Piano interrato:  **$K_p = 0,90$**
- Piano terra:  **$K_p = 0,95$**
- Piano primo:  **$K_p = 1,00$**
- Piano secondo:  **$K_p = 1,05$**

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è buono in tutti i subalterni; i materiali di finitura ed ornamentali sono di discreta qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato:

$$K_1 = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servizi, dotazioni, esistenze di concessioni edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito) il coefficiente di omogeneizzazione sarà pari a 1,00





per tutti i beni conformi alle concessioni edilizie e pari a 0,95 per i beni che presentano difformità per compensare la non conformità alle concessioni edilizie:

- Beni conformi:  $K_p = 1,00$
- Beni non conformi:  $K_p = 0,95$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_i \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti verranno indicati subalterno per subalterno in specifica tabella riportata al paragrafo "3.14.5 Determinazione del valore venale dei beni immobiliari" nella quale sarà indicato:

il più probabile Valore di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$V = V_m \times K$$

ed il Valore Venale dei singoli beni immobiliari moltiplicando il valore V precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S:

$$V = V \times S$$

#### Superficie commerciale S Abitazioni

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

#### Abitazioni

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
  - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



- i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
  - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
- ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
  - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
- b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
  - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### Magazzini

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
  - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
    - i) Nella misura del 10%

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### 3.14.1 Superfici commerciali dei beni insistenti sul piano interrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano interrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	62	C/2	Magazzino
2	2, 3142	63	C/2	Magazzino
3	2, 3142	64	C/2	Magazzino
4	2, 3142	65	C/2	Magazzino
5	2, 3142	2	C/6	Box auto
6	2, 3142	3	C/6	Box auto
7	2, 3142	4	C/6	Box auto
8	2, 3142	5	C/6	Box auto
9	2, 3142	7	C/6	Box auto
10	2, 3142	9	C/6	Box auto
11	2, 3142	10	C/6	Box auto
12	2, 3142	11	C/6	Box auto
13	2, 3142	12	C/6	Box auto
14	2, 3142	15	C/6	Box auto
15	2, 3142	16	A/2	Abitazione
16	2, 3142	18	A/2	Abitazione
17	2, 3142	60	A/2	Abitazione
18	2, 3142	61	A/2	Abitazione

I beni immobiliari distinti con il subalterni 16, 18, 60 e 61 verranno descritti al paragrafo dedicato al piano terra in quanto fanno parte delle corrispettive unità abitative insistenti per l'appunto al piano terra.

In merito alle superfici commerciali dei posti auto si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla superficie catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie commerciale dei beni.

#### 3.14.1.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 62, Cat. C/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Spazi interni	55,33 mq	1,00	55,33 mq
Spazi esterni	23,73 mq	0,10	2,37 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>57,70 mq</b>

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 3.2 dedicato alla descrizione dei beni, nel calcolo della superficie commerciale del subalterno in oggetto è stata scomputata parte della superficie della terrazza ipogea proponendo la superficie derivante da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



3.14.1.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 63, Cat. C/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Spazi interni	50,05 mq	1,00	50,05 mq
Cavedio	8,90 mq	0,10	0,89 mq
Spazi esterni	27,53 mq	0,10	2,75 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>53,69 mq</b>

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 3.2 dedicato alla descrizione dei beni, nel calcolo della superficie commerciale del subalterno in oggetto è stata scomputata parte della superficie della terrazza ipogea proponendo la superficie derivante da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

3.14.1.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 64, Cat. C/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Spazi interni	45,62 mq	1,00	45,62 mq
Spazi esterni	50,82 mq	0,10	5,08 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>50,70 mq</b>

3.14.1.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 65, Cat. C/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Spazi interni	57,96 mq	1,00	57,96 mq
Cavedio	14,54 mq	0,10	1,54 mq
Spazi esterni	37,26 mq	0,10	3,72 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>63,22 mq</b>

3.14.1.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 2, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	14 mq	0,12	1,68 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,68 mq</b>

3.14.1.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 3, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	14 mq	0,12	1,68 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,68 mq</b>

3.14.1.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 4, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	15 mq	0,12	1,80 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,80 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



3.14.1.8 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 5, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Box auto	9,64 mq	0,25	2,41 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>2,41 mq</b>

3.14.1.9 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 7, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Box auto	20,33 mq	0,25	5,08 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>5,08 mq</b>

3.14.1.10 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 9, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Box auto	19,64 mq	0,50	9,82 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>9,82 mq</b>

3.14.1.11 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 10, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Box auto	12,09 mq	0,25	3,02 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>3,02 mq</b>

3.14.1.12 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 11, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	13 mq	0,12	1,56 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,56 mq</b>

3.14.1.13 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 12, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	16 mq	0,12	1,92 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,92 mq</b>

3.14.1.14 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 15, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Box Auto	20,27 mq	0,25	5,07 mq
Cavedio	3,40 mq	0,25 x 0,50	0,42 mq
Sottoscala	2,97 mq	0,25 x 0,50	0,37 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>5,86 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



### 3.14.2 Superfici commerciali dei beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	21	A/2	Abitazione
2	2, 3142	16	A/2	Abitazione
3	2, 3142	22	A/2	Abitazione
4	2, 3142	61	A/2	Abitazione
5	2, 3142	60	A/2	Abitazione
6	2, 3142	18	A/2	Abitazione
7	2, 3142	57	A/2	Abitazione
8	2, 3142	23	A/2	Abitazione
9	2, 3142	26	C/6	Posto auto
10	2, 3142	27	C/6	Posto auto
11	2, 3142	28	C/6	Posto auto
12	2, 3142	29	C/6	Posto auto
13	2, 3142	30	C/6	Posto auto
14	2, 3142	31	C/6	Posto auto
15	2, 3142	32	C/6	Posto auto
16	2, 3142	33	C/6	Posto auto
17	2, 3142	34	C/6	Posto auto
18	2, 3142	35	C/6	Posto auto
19	2, 3142	36	C/6	Posto auto
20	2, 3142	58	C/6	Posto auto
21	2, 3142	59	C/6	Posto auto

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

In merito alle superfici commerciali dei posti auto si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla superficie catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie commerciale dei beni.

#### 3.14.2.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 21, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	58,53 mq	1,00	58,53 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	53,51 mq	0,10	5,35 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata</b>			<b>71,38 mq</b>



3.14.2.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 16, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,76 mq	1,00	40,76 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	43,10 mq	0,10	4,31 mq
Piano interrato	48,85 mq	0,50	24,42 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>76,99 mq</b>

3.14.2.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 22, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,11 mq	1,00	40,11 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	32,04 mq	0,10	3,20 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>50,81 mq</b>

3.14.2.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 61, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,10 mq	1,00	40,10 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	20,65 mq	0,10	2,06 mq
Piano interrato	19,33 mq	0,50	9,66 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>59,32 mq</b>

3.14.2.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 60, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	39,90 mq	1,00	39,90 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	32,44 mq	0,10	3,24 mq
Piano interrato	74,86 mq	0,50	37,43 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>88,07 mq</b>

3.14.2.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 18, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	39,90 mq	1,00	39,90 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	26,92 mq	0,10	2,69 mq





Piano interrato	58,02 mq	0,50	29,01 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>79,10 mq</b>

3.14.2.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 57, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	53,54 mq	1,00	53,54 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	23,73 mq	0,10	2,37 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>63,41 mq</b>

3.14.2.8 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 23, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	41,63 mq	1,00	41,63 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	16,62 mq	0,10	1,66 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>50,39 mq</b>

3.14.1.9 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 26, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	11,00 mq	0,10	1,10 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,10 mq</b>

3.14.1.10 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 27, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	9,00 mq	0,10	0,90 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>0,90 mq</b>

3.14.1.11 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 28, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	9,00 mq	0,10	0,90 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>0,90 mq</b>

3.14.1.12 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 29, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	9,00 mq	0,10	0,90 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>0,90 mq</b>

3.14.1.13 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 30, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	11,00 mq	0,10	1,10 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,10 mq</b>





3.14.1.14 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 31, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	13,00 mq	0,10	1,30 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,30 mq</b>

3.14.1.15 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 32, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	11,00 mq	0,10	1,10 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,10 mq</b>

3.14.1.16 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 33, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	11,00 mq	0,10	1,10 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,10 mq</b>

3.14.1.17 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 34, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	10,00 mq	0,10	1,00 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,00 mq</b>

3.14.1.18 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 35, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	11,00 mq	0,10	1,10 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,10 mq</b>

3.14.1.19 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 36, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	11,00 mq	0,10	1,10 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1,10 mq</b>

3.14.1.20 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 58, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	25,00 mq	0,10	2,50 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>2,50 mq</b>

3.14.1.21 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 59, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Posto auto	25,00 mq	0,10	2,50 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>2,50 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



### 3.14.3 Superficie commerciale dei beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	42	A/2	Abitazione
2	2, 3142	43	A/2	Abitazione
3	2, 3142	44	A/2	Abitazione
4	2, 3142	45	A/2	Abitazione
5	2, 3142	46	A/2	Abitazione
6	2, 3142	47	A/2	Abitazione
7	2, 3142	48	A/2	Abitazione
8	2, 3142	49	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

#### 3.14.3.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 42, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	58,53 mq	1,00	58,53 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>64,83 mq</b>

#### 3.14.3.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 43, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,76 mq	1,00	40,76 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	17,72 mq	0,30	5,32 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>46,08 mq</b>

#### 3.14.3.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 44, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,20 mq	1,00	40,20 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	23,17 mq	0,30	6,95 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>47,15 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



3.14.3.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 45, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,02 mq	1,00	40,02 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	18,20 mq	0,30	5,46 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>45,48 mq</b>

3.14.3.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 46, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	39,90 mq	1,00	39,90 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	18,33 mq	0,30	5,50 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>45,40 mq</b>

3.14.3.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 47, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	39,90 mq	1,00	39,90 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	16,58 mq	0,30	4,97 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>44,87 mq</b>

3.14.3.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 48, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	53,75 mq	1,00	53,75 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	12,97 mq	0,30	3,89 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>57,64 mq</b>

3.14.3.8 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 49, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	41,63 mq	1,00	41,63 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	12,79 mq	0,30	3,84 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>45,47 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### 3.14.4 Superficie commerciale dei beni insistenti sul piano secondo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	50	A/2	Abitazione
2	2, 3142	51	A/2	Abitazione
3	2, 3142	52	A/2	Abitazione
4	2, 3142	53	A/2	Abitazione
5	2, 3142	54	A/2	Abitazione
6	2, 3142	55	A/2	Abitazione
7	2, 3142	56	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

#### 3.14.4.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 50, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	58,53 mq	1,00	58,53 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>64,83 mq</b>

#### 3.14.4.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 51, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,76 mq	1,00	40,76 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	19,05 mq	0,30	5,71 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>46,47 mq</b>

#### 3.14.4.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 52, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	40,01 mq	1,00	40,01 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	4,08 mq	0,10	0,41 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>47,92 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



3.14.4.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 53, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	39,84 mq	1,00	39,84 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	24,18 mq	0,30	7,25 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>47,09 mq</b>

3.14.4.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 54, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	60,37 mq	1,00	60,37 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	25,00 mq	0,10	7,50 mq
Spazi esterni oltre i 25 mq	20,33 mq	0,30	2,03 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>69,90 mq</b>

3.14.4.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 55, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	44,30 mq	1,00	44,30 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	20,56 mq	0,30	6,17 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>50,47 mq</b>

3.14.4.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 56, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	41,63 mq	1,00	41,63 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	12,79 mq	0,30	3,84 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>45,47 mq</b>

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### 3.14.5 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori venali dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente  $K = K_1 \times K_p \times K_i \times K_{pe}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento  $V = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari  $V = V \times S$

Si noti che i subalterni 16, 18, 60 e 61 sono stati inseriti solo al piano terra in quanto la porzione di bene presente al piano interrato è di pertinenza di quella presente al piano terra.

Piano	Sub	Cat.	Valutazione media €/mq	K <sub>1</sub>	K <sub>p</sub>	K <sub>i</sub>	K <sub>pe</sub>	K	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
S1	62	C/2	1150,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	983,25	57,70	56 733,53
S1	63	C/2	1150,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	983,25	53,69	52 790,69
S1	64	C/2	1150,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	983,25	50,70	49 850,78
S1	65	C/2	1150,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	983,25	63,22	62 161,07
S1	2	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	1,68	2 793,00
S1	3	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	1,68	2 793,00
S1	4	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	1,80	2 992,50
S1	5	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	2,41	4 006,63
S1	7	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	5,08	8 445,50
S1	9	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	9,82	16 325,75
S1	10	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	3,02	5 020,75
S1	11	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	1,56	2 593,50
S1	12	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	1,92	3 192,00
S1	15	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	5,86	9 742,25
T	21	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	71,38	112 735,79
T-S1	16	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	76,99	121 596,08
T	22	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	50,81	80 248,04
T-S1	61	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	59,32	93 688,53
T-S1	60	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	88,07	139 095,56
T-S1	18	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	79,10	124 928,56
T	57	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	63,41	100 148,17
T	23	A/2	1750,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	1 579,38	50,39	79 584,71
T	26	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,10	1 925,00	
T	27	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	0,90	1 575,00	
T	28	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	0,90	1 575,00	
T	29	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	0,90	1 575,00	
T	30	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,10	1 925,00	
T	31	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,30	2 275,00	
T	32	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,10	1 925,00	
T	33	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,10	1 925,00	
T	34	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,10	1 925,00	
T	35	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,10	1 925,00	
T	36	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	1,25	2 187,50	
T	58	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	2,50	4 375,00	

Publicazione  
ripubblicazione o ipro



T	59	C/6	1750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 750,00	2,50	4 375,00
1	42	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	64,83	107 779,88
1	43	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	46,08	76 608,00
1	44	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	47,15	78 386,88
1	45	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	45,48	75 610,50
1	46	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	45,40	75 477,50
1	47	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	44,87	74 596,38
1	48	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	57,64	95 826,50
1	49	A/2	1750,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1 662,50	45,47	75 593,88
2	50	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	64,83	113 168,87
2	51	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	46,47	81 119,19
2	52	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	47,92	83 650,35
2	53	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	47,09	82 201,48
2	54	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	69,90	122 019,19
2	55	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	50,47	88 101,69
2	56	A/2	1750,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1 745,63	45,47	79 373,57

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### 3.14.6 Determinazione del Valore Venale dei singoli lotti

In questo sottoparagrafo verranno calcolati i valori dei singoli lotti di vendita formati in accordo con quanto espresso al capitolo "2 - *Suddivisione in lotti*"

#### LOTTO 1

Il lotto 1 sarà formato dal **subalterno 21 categoria A/2** e dal **subalterno 2 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 112.735,79 + € 2.793,00 = € 115.528,79$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 115.528,79 - € 2.000,00 = € 113.528,79$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 1: € 113.520,00**

(diconsì euro cetbotredicimilacinquecentoventi/00)

#### LOTTO 2

Il lotto 2 sarà formato dal **subalterno 16 categoria A/2** e dal **subalterno 30 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 121.596,08 + € 1.925,00 = € 123.521,08$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00 + € 500,00 = € 2.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 123.521,08 - € 2.500,00 = € 121.021,08$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 2: € 121.020,00**

(diconsì euro centotventimilaeventi/00)







### LOTTO 3

Il lotto 3, in accordo con quanto determinato dal frazionamento di ipoteca, sarà formato dal **singolo subalterno 22**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

**€ 80.248,04**

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

**€ 2.000,00**

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

**V = € 80.248,04 - € 2.000,00 = € 78.248,04**

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 3: € 78.240,00**

(diconsi euro settantottomiladuecentoquaranta/00)

### LOTTO 4

Il lotto 4 sarà formato dal **subalterno 61 categoria A/2 e dal subalterno 9 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

**€ 93 688,53 + € 16 325,75 = € 110.014,28**

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

**€ 2.000,00 + € 500,00 = € 2.500,00**

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

**V = € 110.014,28 - € 2.500,00 = € 107.514,28**

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 4: € 107.510,00**

(diconsi euro centosettemilacinquecentodieci/00)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## LOTTO 5

Il lotto 5 sarà formato dal **subalterno 60 categoria A/2** e dal **subalterno 32 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 139.095,56 + € 1.925,00 = € 141.020,56$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00 + € 500,00 = € 2.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 141.020,56 - € 2.500,00 = € 138.520,56$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 5: € 138.520,00**

(diconsì euro centotrentottomilacinquecentoventi/00)

## LOTTO 6

Il lotto 6 sarà formato dal **subalterno 18 categoria A/2** e dal **subalterno 33 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 124.928,56 + € 1.925,00 = € 126.853,56$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00 + € 500,00 = € 2.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 126.853,56 - € 2.500,00 = € 124.353,56$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 6: € 124.350,00**

(diconsì euro centoventiquattromilatrecentocinquanta/00)



### LOTTO 7

Il lotto 7 sarà formato dal **subalterno 57 categoria A/2, subalterno 62 categoria C/2 e subalterni 36, 58, 59 categoria C/6.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 100.148,17 + € 56.733,53 + € 1.925,00 + 4.375,00 + 4375,00 = € 167.556,69$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di (si noti che sebbene sia il subalterno 57 che il subalterno 59 necessitano di aggiornamento catastale, verrà computata un singola volta la quantità di 500,00 euro in quanto la pratica verrà presumibilmente redatta da medesimo tecnico abilitato e sempre per tale ragione, per quanto riguarda la regolarizzazione rispetto alle concessioni edilizie, in sede di computare 2.000,00 euro per il subalterno 57 e 2000,00 per il subalterno 62 si valuterà una cifra di 3.000,00 euro):

$$€ 3.000,00 + € 500,00 = € 3.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 167.556,69 - € 3.500,00 = € 164.056,69$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 7: € 164.050,00**

(diconsi euro centosessantaquattromilacinquanta/00)

### LOTTO 8

Il lotto 8 sarà formato dal **subalterno 23 categoria A/2 e subalterno 35 categoria C/6.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 79.584,71 + € 1.925,00 = € 81.509,71$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 81.509,71 - € 2.000,00 = € 79.509,71$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 8: € 79.500,00**

(diconsi euro settantannove milioesimilicento/00)





## LOTTO 9

Il lotto 9 sarà formato dal **subalterno 42 categoria A/2 e subalterno 15 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 107.779,88 + € 9.742,25 = € 117.522,13$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00 + € 800,00 = € 2.800,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 117.522,13 - € 2.800,00 = € 114.722,13$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 9: € 114.720,00**  
(diconsi euro centoquattordicimilasettecentoventi/00)

## LOTTO 10

Il lotto 10 sarà formato dal **subalterno 43 categoria A/2 e subalterno 27 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 76.608,00 + € 1.575,00 = € 78.183,00$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 78.183,00 - € 2.000,00 = € 76.183,00$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 10: € 76.180,00**  
(diconsi euro settantaseimilacentoottanta/00)

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## LOTTO 11

Il lotto 11 sarà formato dal **subalterno 44 categoria A/2 e subalterno 3 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 78.386,88 + € 2.793,00 = € 81.179,88$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 81.179,88 - € 2.000,00 = € 79.179,88$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 11: € 79.170,00**  
(dicansi euro settantanovemilacentosettanta/00)

## LOTTO 12

Il lotto 12 sarà formato dal **subalterno 45 categoria A/2, dal subalterno 63 categoria C/2 e dal subalterno 31 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 75.610,50 + € 52.790,69 + 2.275,00 = € 130.676,19$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di (si noti che sebbene sia il subalterno 45 che il subalterno 63 necessitano di regolarizzazione rispetto alle concessioni edilizie considerando che la pratica verrà presumibilmente redatta da medesimo tecnico abilitato, in sede di computare 2.000,00 euro per il subalterno 45 e 2000,00 per il subalterno 63 si valuterà una cifra di 3.000,00 euro):

$$€ 3.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 130.676,19 - € 3.000,00 = € 127.676,19$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 12: € 127.670,00**  
(dicansi euro centoventisettimilaseicentosettanta/00)





### LOTTO 13

Il lotto 13 sarà formato dal **subalterno 46 categoria A/2** e **subalterno 28 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 75.477,50 + € 1.575,00 = € 77.052,50$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 77.052,50 - € 2.000,00 = € 75.052,50$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 13: € 75.050,00**

(diconsì euro settantacinquemilacinquanta/00)

### LOTTO 14

Il lotto 14 sarà formato dal **subalterno 47 categoria A/2** e **subalterno 34 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 74.596,38 + € 1.750,00 = € 76.346,38$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 76.346,38 - € 2.000,00 = € 74.346,38$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 14: € 74.340,00**

(diconsì euro settantaquattromilatrecentoquaranta/00)

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### LOTTO 15

Il lotto 15 sarà formato dal **subalterno 48 categoria A/2, dal subalterno 64 categoria C/2 e dal subalterno 12 categoria C/6.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 95.826,50 + € 49.850,78 + 3.192,00 = € 148.869,28$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di (si noti che sebbene sia il subalterno 45 che il subalterno 63 necessitano di regolarizzazione rispetto alle concessioni edilizie, considerando che la pratica verrà presumibilmente redatta da medesimo tecnico abilitato, in sede di computare 2.000,00 euro per il subalterno 48 e 2000,00 per il subalterno 64 si valuterà una cifra di 3.000,00 euro):

**€ 3.000,00**

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 148.869,28 - € 3.000,00 = € 145.869,28$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 15: € 145.860,00**

(diconsì euro centoquarantacinquemilaottocentosessanta/00)

### LOTTO 16

Il lotto 16 sarà formato dal **subalterno 49 categoria A/2 e subalterno 4 categoria C/6.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 75.593,88 + € 2.992,50 = € 78.586,38$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

**€ 2.000,00**

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 78.586,38 - € 2.000,00 = € 75.586,38$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 16: € 75.580,00**

(diconsì euro settantacinquemilaottocentosessanta/00)



### LOTTO 17

Il lotto 17 sarà formato dal **subalterno 50 categoria A/2 e subalterno 29 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$\text{€ } 113.168,87 + \text{€ } 1.575,00 = \text{€ } 114.743,87$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 114.743,87 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 112.743,87$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 17: € 112.740,00**

(di consi euro centododici milasettecentoquaranta/00)

### LOTTO 18

Il lotto 18 sarà formato dal **subalterno 51 categoria A/2 e subalterno 5 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$\text{€ } 81.119,19 + \text{€ } 4.006,63 = \text{€ } 85.125,82$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 85.125,82 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 83.125,82$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 18: € 83.120,00**

(di consi euro ottantatremilacentoveventi/00)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





### LOTTO 19

Il lotto 19 sarà formato dal **subalterno 52 categoria A/2 e subalterno 10 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 83.650,35 + € 5.020,75 = € 88.671,10$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 88.671,10 - € 2.000,00 = € 86.671,10$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 19: € 86.670,00**

(diconsi euro ottantaseimilaseicentoseventanta/00)

### LOTTO 20

Il lotto 20 sarà formato dal **subalterno 53 categoria A/2 e subalterno 26 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 82.201,48 + € 1.925,00 = € 84.126,48$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 84.126,48 - € 2.000,00 = € 82.126,48$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 20: € 82.120,00**

(diconsi euro ottantaduemilacentoveventi/00)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## LOTTO 21

Il lotto 21 sarà formato dal **singolo subalterno 54 categoria A/2.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

**€ 122.019,19**

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

**€ 2.000,00 + € 2.500,00 = € 2.500,00**

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

**V = € 122.019,19 – € 2.500,00 = € 119.519,19**

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 21: € 119.510,00**

(diconsi euro centodiciannovemilacinquecentodieci/00)

## LOTTO 22

Il lotto 22 sarà formato dal **subalterno 55 categoria A/2, dal subalterno 65 categoria C/2 e dal subalterno 7 categoria C/6.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

**€ 88.101,69 + € 62.161,07 + 8.445,50 = € 158.708,26**

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di (si noti che sebbene sia il subalterno 55 che il subalterno 63 necessitano di regolarizzazione rispetto alle concessioni edilizie, considerando che la pratica verrà presumibilmente redatta da medesimo tecnico abilitato, in sede di computare 2.000,00 euro per il subalterno 48 e 2000,00 per il subalterno 65 si valuterà una cifra di 3.000,00 euro):

**€ 3.000,00**

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

**V = € 158.708,26 – € 3.000,00 = € 155.708,26**

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 22: € 155.700,00**

(diconsi euro centocinquantaquattremilasettecento/00)





### LOTTO 23

Il lotto 23 sarà formato dal **subalterno 56 categoria A/2 e subalterno 11 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

$$€ 79.373,57 + € 2.593,50 = € 81.967,07$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 2.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 81.967,07 - € 2.000,00 = € 79.967,07$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 23: € 79.960,00**  
(diconsi euro settantanovemilannovecentosessanta/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## VALORI LOTTI

La tabella successiva riporta una sintesi contenente le informazioni principali necessarie per la vendita di ogni singolo lotto:

LOTTO	Subalterni			Valori subalterni €			Valori Sommati €	Spese Regulariz. €	Valore Totale arrotondato €
	Cat. A/2	Cat. C/2	Cat. C/6	Cat. A/2	Cat. C/2	Cat. C/6			
Lotto 1	21	---	2	112 735,79		2 793,00	115528,79	2000,00	113520,00
Lotto 2	16	---	30	121 596,08		1 925,00	123521,08	2500,00	121020,00
Lotto 3	22	---	---	80 248,04			80248,04	2000,00	78240,00
Lotto 4	61	---	9	93 688,53		16 325,75	110014,28	2500,00	107510,00
Lotto 5	60	---	32	139 095,56		1 925,00	141020,56	2500,00	138520,00
Lotto 6	18	---	33	124 928,56		1 925,00	126853,56	2500,00	124350,00
Lotto 7	57	62	36, 58, 59	100 148,17	56 733,53	10 675,00	167556,69	3500,00	164050,00
Lotto 8	23	---	35	79 584,71		1 925,00	81509,71	2000,00	79500,00
Lotto 9	42	---	15	107 779,88		9 742,25	117522,13	2800,00	114720,00
Lotto 10	43	---	27	76 608,00		1 575,00	78183,00	2000,00	76180,00
Lotto 11	44	---	3	78 386,88		2 793,00	81179,88	2000,00	79170,00
Lotto 12	45	63	31	75 610,50	52 790,69	2 275,00	130676,19	3000,00	127670,00
Lotto 13	46	---	28	75 477,50		1 575,00	77052,50	2000,00	75050,00
Lotto 14	47	---	34	74 596,38		1 750,00	76346,38	2000,00	74340,00
Lotto 15	48	64	12	95 826,50	49 850,78	3 192,00	148869,28	3000,00	145860,00
Lotto 16	49	---	4	75 593,88		2 992,50	78586,38	3000,00	75580,00
Lotto 17	50	---	29	113 168,87		1 575,00	114743,87	2000,00	112740,00
Lotto 18	51	---	5	81 119,19		4 006,63	85125,82	2000,00	83120,00
Lotto 19	52	---	10	83 650,35		5 020,75	88671,10	2000,00	86670,00
Lotto 20	53	---	26	82 201,48		1 925,00	84126,48	2000,00	82120,00
Lotto 21	54	---	---	122 019,19			122019,19	2500,00	119510,00
Lotto 22	55	65	7	88 101,69	62 161,07	8 445,50	158708,26	3000,00	155700,00
Lotto 23	56	---	11	79 373,57		2 593,50	81967,07	2000,00	79960,00

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 131 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

## ALLEGATI

<b>Allegato A</b>	Verbale conferimento incarico
<b>Allegato B</b>	Documentazione catastale
<b>Allegato C</b>	Documentazione Ipotecaria
<b>Allegato D</b>	Istanza accesso agli atti U.T.
<b>Allegato E</b>	Contratti di locazione
<b>Allegato F</b>	Convocazioni accesso ai luoghi
<b>Allegato G</b>	Copia atto compravendita
<b>Allegato H</b>	Argea
<b>Allegato I1</b>	C.E. 3445-2007 - Documentazione Edilizia ed Urbanistica
<b>Allegato I1</b>	C.E. 3652-2010 - Documentazione Edilizia ed Urbanistica
<b>Allegato I1</b>	C.E. 3920-2012 - Documentazione Edilizia ed Urbanistica
<b>Allegato I1</b>	C.E. 3220-2014 - Documentazione Edilizia ed Urbanistica
<b>Allegato I2</b>	Agibilità
<b>Allegato I3</b>	Attestati di Certificazione Energetica
<b>Allegato L</b>	Verbale Accesso ai Luoghi
<b>Allegato M</b>	Documentazione fotografica esterni e spazi comuni
<b>Allegato M – Lotto 1</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 2</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 3</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 4</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 5</b>	Documentazione fotografica



<b>Allegato M – Lotto 6</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 7</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 8</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 9</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 10</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 11</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 12</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 13</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 14</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 15</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 16</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 17</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 18</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 19</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 20</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 21</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 22</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato M – Lotto 23</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato N1</b>	Planimetrie stato di fatto rilevato
<b>Allegato N2</b>	Computo Superfici calpestabili
<b>Allegato S</b>	Spese sostenute

Tempio Pausania, li 13.07.2022

L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Publicazione  
ripubblicazione o ripro