

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.I. 310/2022

PARTE CREDITRICE: **SIENA NPL 2018 S.R.L. - C.F. 14535321005**

PARTE DEBITRICE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

c/o Avv. Massimo Luconi

massimoluconi@ordineavvocatiroma.org

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORI INTERVENUTI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE ESECUTATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott. Antonella Lisi

antonella.lisi@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 29



SOMMARIO

| | |
|---|--|
| Relazione tecnica estimativa..... | 1 |
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Vincolistica..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Regolarità Urbanistico/Edilizia..... | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 14 |
| Stima..... | 14 |
| Lotto unico..... | 15 |

Elenco allegati:

-  CERTIFICATO NOTARILE.pdf
-  CERTIFICATO USI CIVILI.pdf
-  CONVENZIONE URBANISTICA ex art 35 L 865_1971.pdf
-  DISCIPLINARE CONVENZIONE URBANISTICA ex art. 35 L 865_1971.pdf
-  ELABORATO GRAFICO DEL PDC.pdf
-  ISPEZIONI IPOTECARIE.pdf
-  PERMESSO DI COSTRUIRE E NULLA OSTA.pdf
-  PROSPETTO SINOTTICO UNITA' SCALA 1.pdf
-  PROSPETTO SINOTTICO UNITA' SCALA 3.pdf
-  PROSPETTOSINOTTICO UNITA' SCALA 2.pdf
-  RILIEVO FOTOGRAFICO.pdf
-  TABELLA STIMA ECONOMICA.pdf
-  VISURE CATASTALI.pdf



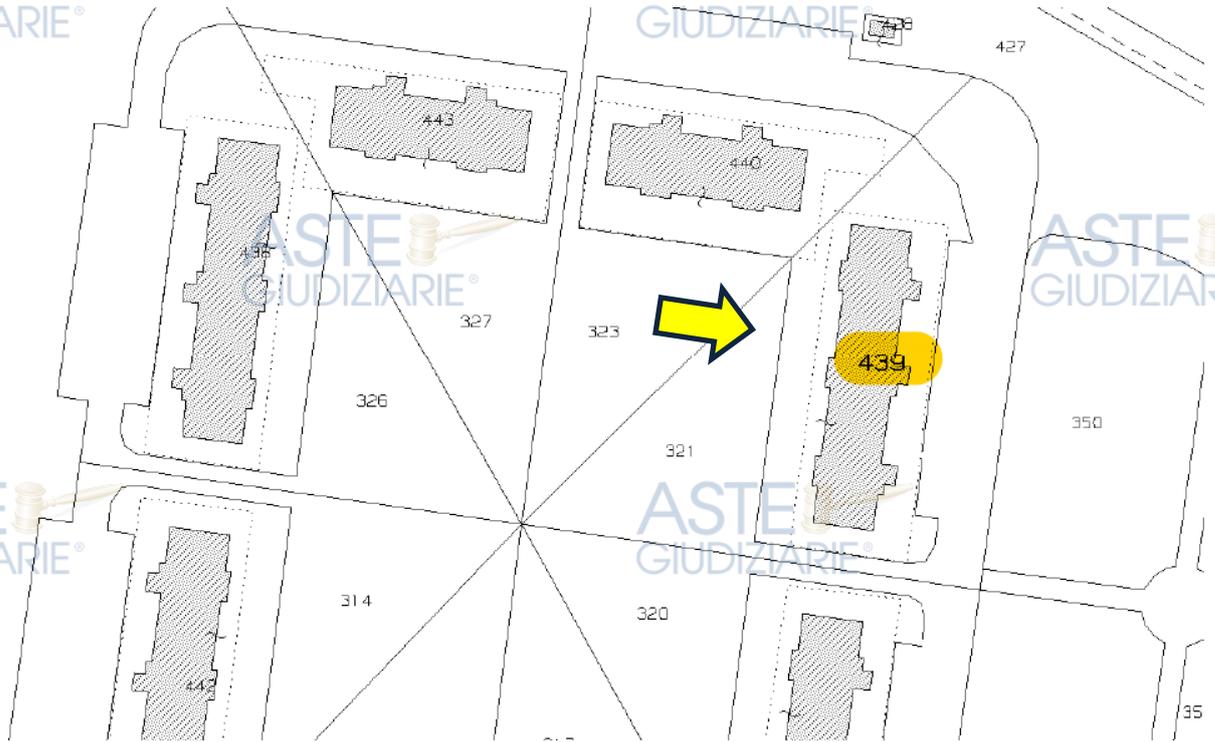
Con provvedimento del 23/02/2023 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; nei termini previsti accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Palestrina (RM), in Via Prenestina Nuova snc, e sono identificati con il Lotto C3, Edificio A - fabbricato cielo-terra distribuito sui piani S1-T-1-2-3-4 - e distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Part. 439 con categoria F3 (*unità in corso di costruzione*).

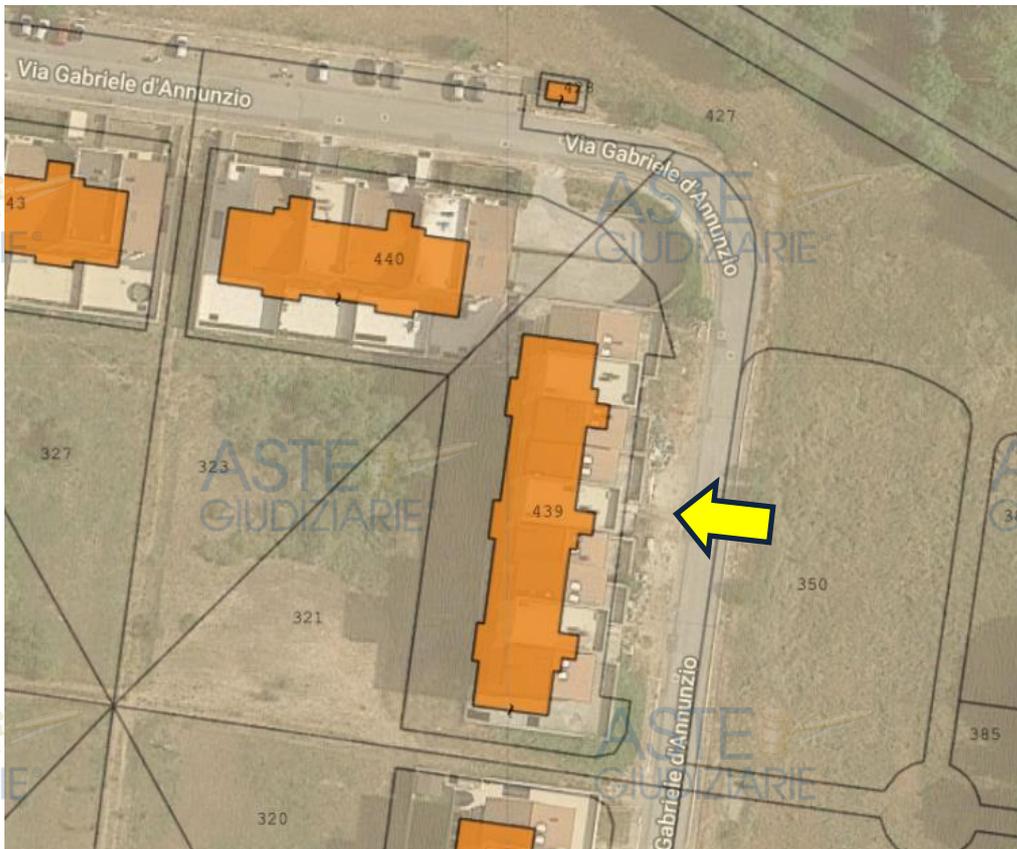


Foto satellitare



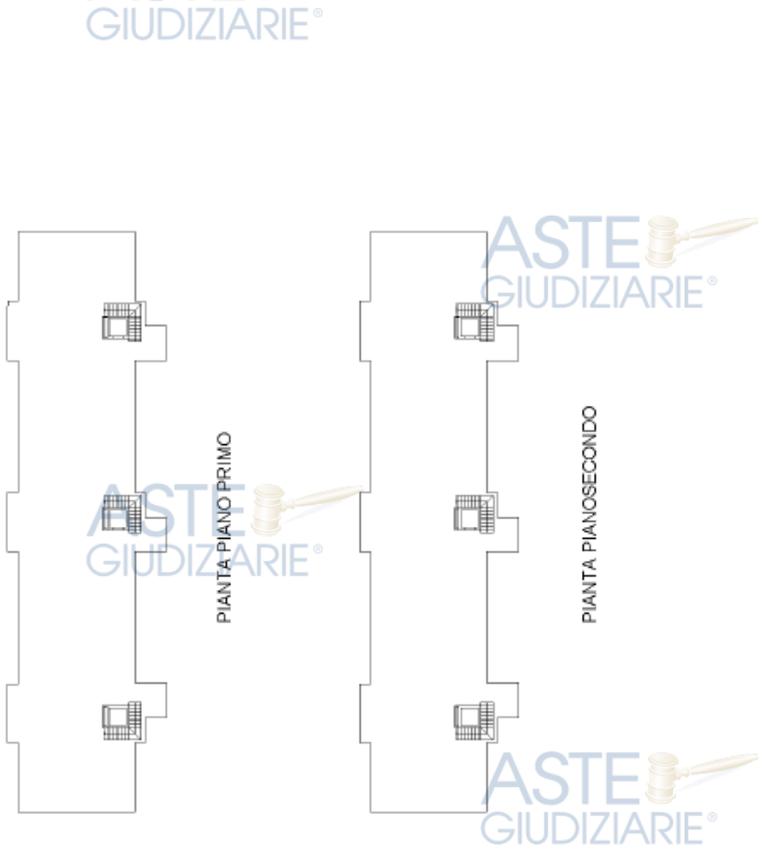
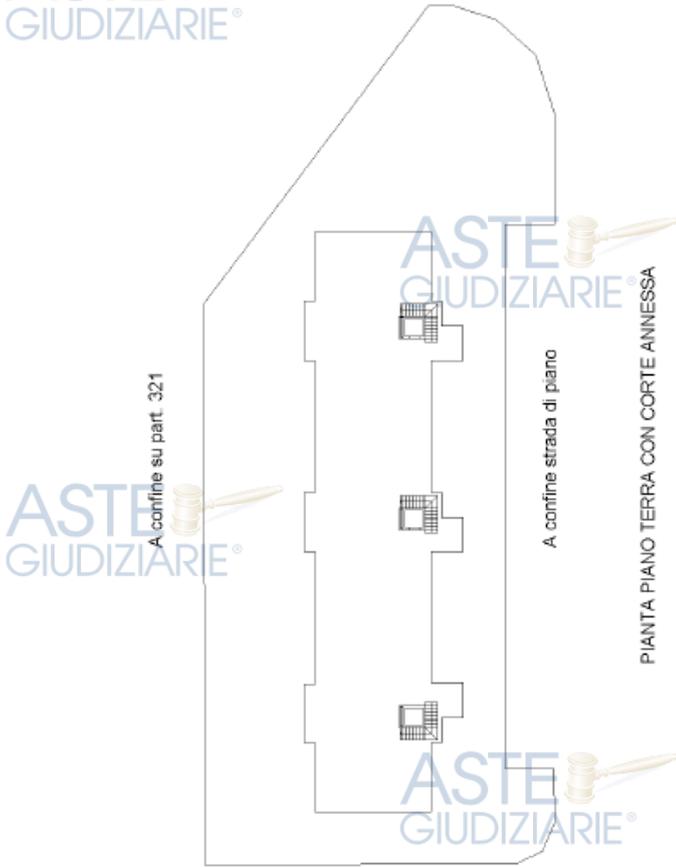


Estratto di mappa catastale

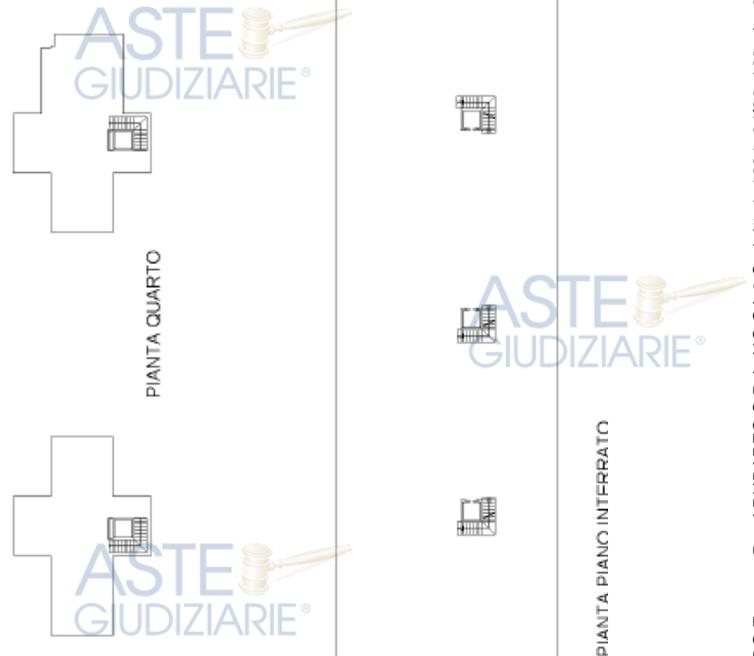
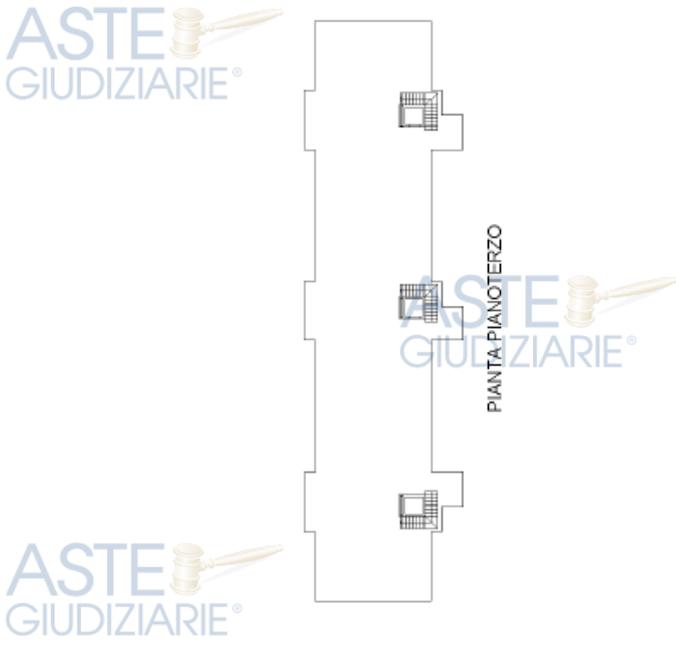


Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con Foto satellitare





A Confine su part. 321



Stralcio Elaborato Planimetrico



La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati nell'atto di pignoramento come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota 1/1 di proprietà superficaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota 1/1 di proprietà per l'area.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota 1/1 di proprietà superficaria.

PATTI

Trattandosi di edificazione in regime di EDILIZIA CONVENZIONATA deve evidenziarsi che le eventuali vendite successive a quelle di aggiudicazione nell'ambito della presente procedura esecutiva saranno soggette al limite di prezzo del corrispettivo massimo di cessione e alla verifica di sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi dei potenziali acquirenti. Requisiti previsti nella convenzione sottoscritta con il Comune di Palestrina e relativo disciplinare allegato, nonchè dalle specifiche norme di settore. Con la convenzione urbanistica ex art. 35 Legge 865/1971 (atto pubblico Repertorio n. 2597 del 15/01/2009) il Comune di Palestrina concedeva infatti il diritto di superficie per il Lotto C3 EDIFICIO A, per la durata di anni 99, in favore della

Successivamente, con atto trascritto in data 10/07/2015, detto diritto di superficie è stato ceduto a titolo oneroso alla società ed in seguito (il 03/12/2015) trasferito, tramite una scissione di rami di azienda, al debitore nella presente procedura. (Cfr. sezione "Provenienza Ventennale").

Peraltro, in attuazione della richiamata convenzione le opere di urbanizzazione primaria venivano affidate direttamente ai concessionari consorziati. Opere riguardanti la realizzazione di:

- 1) Rete stradale.
- 2) Impianto fognario per lo smaltimento delle acque scure e chiare.
- 3) Impianto di illuminazione, alimentazione elettrica, alimentazione telefonica.
- 4) Impianto idrico, adduzione, innaffiamento, antincendio.
- 5) Spazi a verde.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
6 di 29

Ad oggi le opere di urbanizzazione non risultano ancora ultimate né completamente collaudate. Non può escludersi pertanto che possano rimanere in carico agli assegnatari del compendio immobiliare le quote spettanti per il completamento delle corrispondenti opere di urbanizzazione primaria. Di tale circostanza si terra conto in fase di stima economica.

PARTI COMUNI



Il bene staggito consta di un fabbricato in linea a destinazione residenziale composto da 3 scale indipendenti (denominate 1, 2 e 3) con spazi comuni, box auto e cantine. L'edificio ha quattro piani fuori terra, un livello sottotetto ed un piano interrato. Complessivamente il fabbricato è costituito da n. 27 appartamenti ad uso abitativo (9 per ogni scala), un piano interrato destinato a box e cantine e n.2 soffitte o locali deposito, oltre ai beni comuni non censibili (vani scala con ascensore, area di manovra per accesso ai garage e cantine, corte esterna e lastrico solare).

Esternamente sono riconoscibili i tre corpi scala, tinteggiati di bianco con infissi metallici scuri e coronati con un lastrico solare piano. Lateralmente e centralmente sono presenti i "volumi" destinati ad alloggi, rivestiti con cortina chiara e imbotti alle finestre realizzati con cornici di intonaco chiaro, balconi con parapetto in muratura e ringhiere attualmente costituite da puntoni metallici. Volumi coronati con copertura a tetto a doppia falda spiovente.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



I n. 3 androni di ingresso, così come le corrispondenti aree esterne, allo stato attuale sono privi di pavimenti. Gli interni sono rifiniti in intonaco civile. Gli impianti elettrici e citofonici sono predisposti. Non sono presenti invece i portoncini di ingresso alle scale mentre alcune finestre del vano scala risultano mancanti. Le scale sono rifinite con pedata,alzata e battiscopa in pietra botticino. Gli ascensori sono stati installati sebbene, agli ultimi pianerottoli, i quadri elettrici di gestione degli stessi risultano divelti o danneggiati.

L'area di manovra del piano interrato è pavimentata con cemento industriale, si evidenzia la presenza di griglie per la raccolta delle acque pluvie provenienti, attraverso apposite aperture nel solaio, dalle sovrastanti corti. Il soffitto è realizzato con lastre di predalles a vista lisce, sulle quali sono installati gli scarichi idrici dei piani superiori. L'accesso carrabile ai locali interrati è sbarrato da una pannellatura in legno. Le pareti di suddivisione dei garages sono state realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo cellulare e lasciate a vista, prive quindi di intonaco. Nessun locale risulta avere porte o chiusure e tutta l'area è interessata dalla presenza di materiali di risulta e rifiuti di varia natura. Nei locali interrati non sono presenti predisposizioni di impianti elettrici o antincendio. Le compartimentazioni devono ancora essere completate. Rispetto al titolo edilizio assentito sono rilevate alcune difformità nel posizionamento delle varie rampe carrabili di compensazione dei dislivelli su cui si articola l'edificio. Tali circostanze non hanno consentito di identificare con certezza il numero dei locali box/cantine rispetto a quanto autorizzato.

Anche l'accesso ai locali sotterranei a partire dalle n.3 scale di suddivisione risulta avere un percorso differente rispetto agli elaborati grafici acquisiti presso gli uffici comunali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponature a cassetta. Sono presenti tre corpi scala che costituiscono degli elementi architettonici a torre; lateralmente e centralmente sono presenti le porzioni destinate ad uso abitativo con copertura a doppia falda con rivestimento in coppi. I corpi scala hanno invece copertura piana. Nel piano interrato sono stati individuati n.2 giunti tecnici per la separazione delle strutture in elevazione. Esternamente lo stato di manutenzione è scarso, segno di totale assenza di manutenzione, incuria e vandalismo da parte di terzi sebbene non risultino lesioni o quadri fessurativi evidenti.

PROVENIENZE VENTENNALI COMPENDIO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/11/1985 | | Atto di assegnazione beni sociali | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Raffaele Golia | 20/10/1985 | 20481 | 8735 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria Roma 2 | 14/11/1985 | 26054 | 19420 | |
| Dal 30/01/2008 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Segretario Comunale | 03/01/2008 | 2534 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria Roma 2 | 30/01/2008 | 5811 | 3321 | |
| Dal 08/04/2008 | | Atto di conferma per dichiarazione di vigenza dei certificati di destinazione urbanistica | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Golia Gianmarco | 03/04/2008 | 186 | 153 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria Roma 2 | 08/04/2008 | 21044 | 11527 | |

| | | | | |
|-----------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/02/2009 | Costituzione diritti reali a titolo oneroso | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Segretario Comunale | 15/01/2009 | 2597 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria Roma 2 | 06/02/2009 | 7308 | 3568 | |
| Dal 10/08/2015 | Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Ciaffi Claudio | 10/07/2015 | 1106 | 777 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria Roma 2 | 10/08/2015 | 33987 | 24613 | |
| Dal 25/03/2016 | Atto di scissione | | | |
| | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Notaio Ciaffi Claudio | 03/12/2015 | 1656 | 1121 |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Agenzia delle Entrate | 25/03/2016 | 13997 | 9478 | |

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'area in oggetto, di mq 2080, sino al 27/07/2012 era identificata al Catasto Terreni del Comune di Palestrina al Foglio 20 con Particella 322 (derivante deal frazionamento della particella 289 avvenuto il 09/08/2007). Quest'ultima particella deriva primitiva particella 69 del foglio 20 frazionata il 23/03/2006)). Attualmente risulta in Catasto Terreni che la particella 322 di are 20,80 è stata soppressa dando origine alla part. 439, sempre di are 20,80, avente qualità Ente Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate sul compendio oggetto della procedura presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2, aggiornate al 27/11/2023, sono risultate anche le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 22/07/2010 - Reg. gen. 45962 - Reg. part. 11165

Notaio Ungari Trasatti

Importo: € 3.280.00,00 – Totale € 6.560.000,00 con durata 30 anni

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Trascrizioni

- **Trascrizione n. 51653/35489 del 07/11/2017**

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI del 07/09/2017, num. Rep. 4537 a favore di BANCA MONTE PASCHI SIENA SPA contro

- **Trascrizione n. 27388/190784 del 14/07/2020**

Domanda Giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 08/06/2020, num. Rep. 2768 emesso da TRIBUNALE DI ROMA a favore di

, contro

- **Trascrizione n. 31713/22125 del 04/08/2020**

Domanda Giudiziale nascente da DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI DEL 08/06/2020 Num. Rep. 2768 emesso da TRIBUNALE DI ROMA, a favore di

e contro

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 26/10/2022

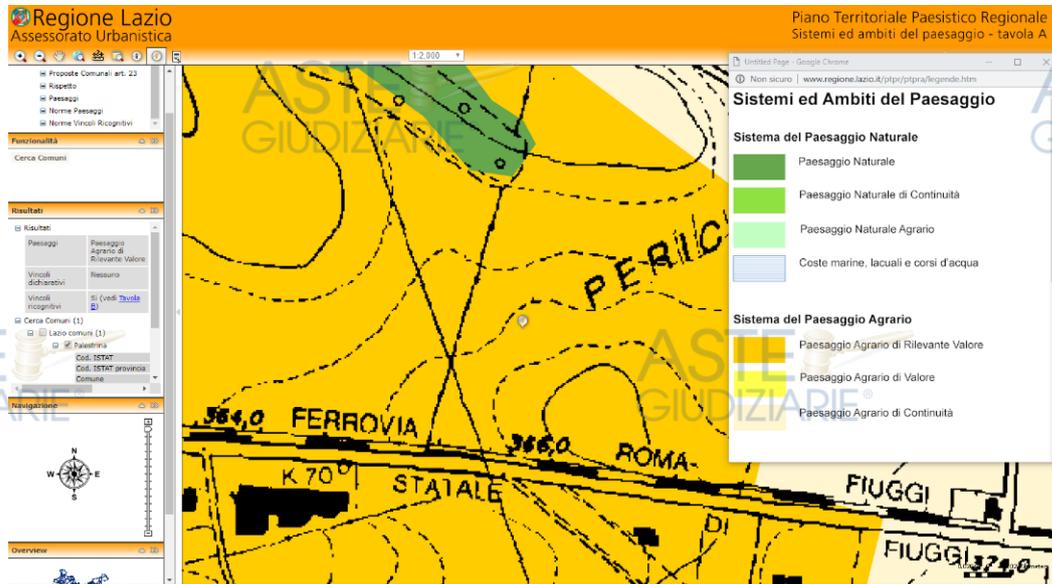
Reg. gen. 55931 - Reg. part. 42753

A favore di SIENA NPL 2018 SRL

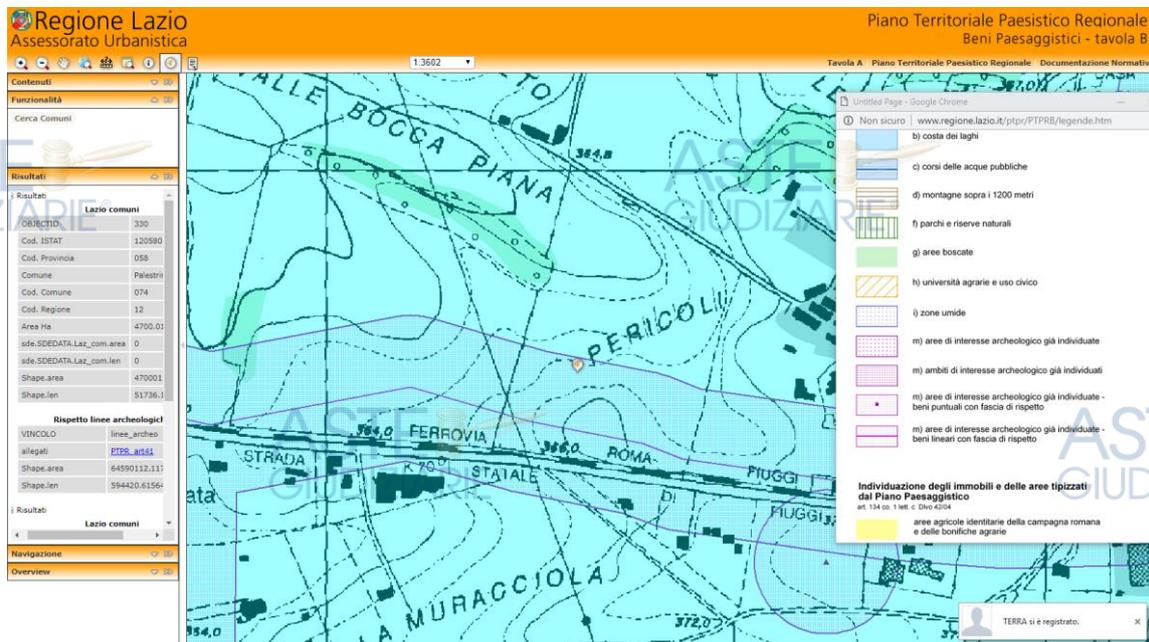
Contro



Si riferisce che il fabbricato ricade nel Paesaggio Agrario di Rilevante Valore della Tav. A del PTPR le cui norme non risultano attive per l'assenza di vincoli dichiarativi.



Si segnala che il piano particolareggiato in oggetto, per quanto rilevabile dalla Tav. B del PTPR, è parzialmente interessato da un Vincolo Archeologico Lineare.



Le aree non sono gravate da uso civico.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Attualmente le opere di urbanizzazione non sono state ancora completate né completamente collaudate.

REGOLARITÀ URBANISTICO / EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato con P.d.C. n.122 del 09/10/2009 e sulla base del quale sono stati eseguiti controlli di conformità durante i sopralluoghi.

Risultano altresì agli atti dell'UTC del Comune di Palestrina:

- Autorizzazione sismica prot. 16569, pos. 10142/D del 12/11/2010.
- Parere di conformità antincendio favorevole con prescrizione del Comando dei VVFF prot. 68683 del 08/10/2009 relativo al progetto depositato.

Non sono presenti certificazioni energetiche o dichiarazioni di conformità. Analogamente dicasi per quanto riguarda l'agibilità

Il fabbricato, nonostante la presenza in atti di una dichiarazione di fine lavori, risulta ancora in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ad oggi non risulta costituito formalmente alcun condominio.

STIMA

Il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale valore è stato poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che sono sotto riportati.

Valori BIR (2-2022):

| | |
|--------------------------|-----------|
| Abitazioni - I fascia - | 1300 €/mq |
| Abitazioni - II fascia - | 850 €/mq |
| Box e posti auto - | 650 €/mq |

Valori OMI (1 Semestre 2023):

| | |
|------------------------------|---------------|
| Abitazioni civili | 900-1350 €/mq |
| Abitazioni di tipo economico | 850-1250 €/mq |
| Box | 500-750 €/mq |

Considerate le caratteristiche medie del patrimonio immobiliare riferibile alla zona ove sorge il complesso in oggetto e richiamata la dotazione di servizi ed infrastrutture nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili staggiti, si applicheranno i seguenti valori unitari di stima:



Abitazioni 1.275,00 €/mq
Box 650,00 €/mq

Ai fini della presente stima occorre inoltre considerare anche che:

- Gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata pertanto il Comune di Palestrina è, e rimane sino ad affrancazione, proprietario del diritto di area. Come detto, le unità immobiliari verranno cedute per il solo diritto di superficie. Conseguentemente si valuta un decremento, rispetto alla piena proprietà, pari a circa 25 €/mq di superficie commerciale vendibile.
- Ad oggi le opere di urbanizzazione non risultano ancora completate e collaudate. Detti lavori di completamento dovrebbero rimanere a carico, pro quota, degli assegnatari. Ciò posto si ritiene opportuno decurtare di un ulteriore 10% il valore degli immobili in argomento.

Così procedendo si ha il seguente valore unitario di riferimento da applicarsi alle consistenze di progetto:

$$\text{Abitazioni } 1.125,00 \text{ €/mq} = (1.275,00 - 25,00) * 90\%$$

$$\text{Box } 562,50 \text{ €/mq} = (650,00 - 25,00) * 90\%$$

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Proprietà superficiaria dell'area di 2080 metri quadrati con soprastante fabbricato, da cielo a terra, in corso di costruzione a destinazione residenziale dotato di corti pertinenziali e beni comuni. Immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina al Foglio 20, Particella 439, categoria F3 (*unità in corso di costruzione*) sito in Via Prenestina Nuova s.n.c., località Boccapiana nel Comune di Palestrina (RM).

Detto fabbricato è identificato con il blocco "A" del lotto "C3" del Comparto "1" del piano particolareggiato *Zona C/6 sottozona 1 "Boccapiana"* ed è destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) ai sensi della legge 167/62. Confina con aree destinate a viabilità pubblica, residuo blocco del lotto C3, area interna al comparto e lotto C2, salvo altri.



L'edificio ha quattro piani fuori terra, un livello sottotetto ed un piano interrato. Complessivamente il fabbricato è composto da 3 scale indipendenti di 6 livelli per n. 27 appartamenti ad uso abitativo (9 per ognuno dei n. 3 corpi scala), un piano interrato destinato a box e cantine e n. 2 soffitte o locali deposito, oltre a beni comuni non censibili (vani scala con ascensore, area di manovra per accesso ai garage e cantine, corte esterna e lastrico solare).

DESCRIZIONE SULLE SPECIFICHE ALLA BASE DELLA STIMA

Tutti i beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno un unico Lotto composto da l'intero fabbricato e le corti di pertinenza ricomprese nella particella catastale 439. Nelle pagine successive, ad ogni modo, verranno individuate delle stime parziali relative ai singoli appartamenti e connesse pertinenze esclusive quali la cantina ed il box auto e, ove presenti, i piccoli giardini di pertinenza al piano terra.

Fanno parte integrante della presente perizia le tabelle relative alle descrizioni sintetiche dello stato manutentivo dei singoli appartamenti e dei locali comuni nonché la tabella finale con i valori di stima. Documentazione tutta meglio riportata in allegato.

CONSISTENZA E STATO CONSERVATIVO

In occasione dei n.3 sopralluoghi effettuati dallo scrivente (avvenuti rispettivamente il 22/06/2023, il 31/08/2023 e il 18/09/2023) si è preso atto di un pessimo stato conservativo generalizzato riguardante la quasi totalità degli appartamenti nonché degli spazi comuni. Tale circostanza rende inevitabile, a giudizio di chi scrive, considerare un abbattimento di un ulteriore 25% del valore di stima iniziale. In tale abbattimento si intendono ricompresi i costi per:

- Effettuare le bonifiche e sistemazioni generali preliminarmente necessarie (bonifica e pulizia delle aree esterne, bonifica del piano seminterrato dai rifiuti di varia natura, Bonifica generale dal guano di piccioni, riparazione della impermeabilizzazione dei terrazzi e lastrici solari risultante inidonea o danneggiata.
- Completare i lavori e gli impianti mancanti;
- Effettuare lavori di manutenzione necessari per ripristinare un normale stato di conservazione o eventuali difetti di costruzione;
- Ripristinare eventuali difformità realizzative rispetto a quanto assentito con il richiamato Permesso di Costruire ovvero regolarizzare, ove possibile, le medesime difformità. Tali difformità riguardano la diversa distribuzione interna di molti appartamenti e del piano interrato ad uso box e cantine, nonché la diversa conformazione delle rampe carrabili presenti.
- Considerare, pro quota, i lavori necessari anche sulle parti comuni (cortili, scale, ascensori, ecc.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

31/08/2023 16:22

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

31/08/2023 16:18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17 di 29



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



18/09/2023 15:32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



31/08/2023 16:14

ASTE
GIUDIZIARIE®

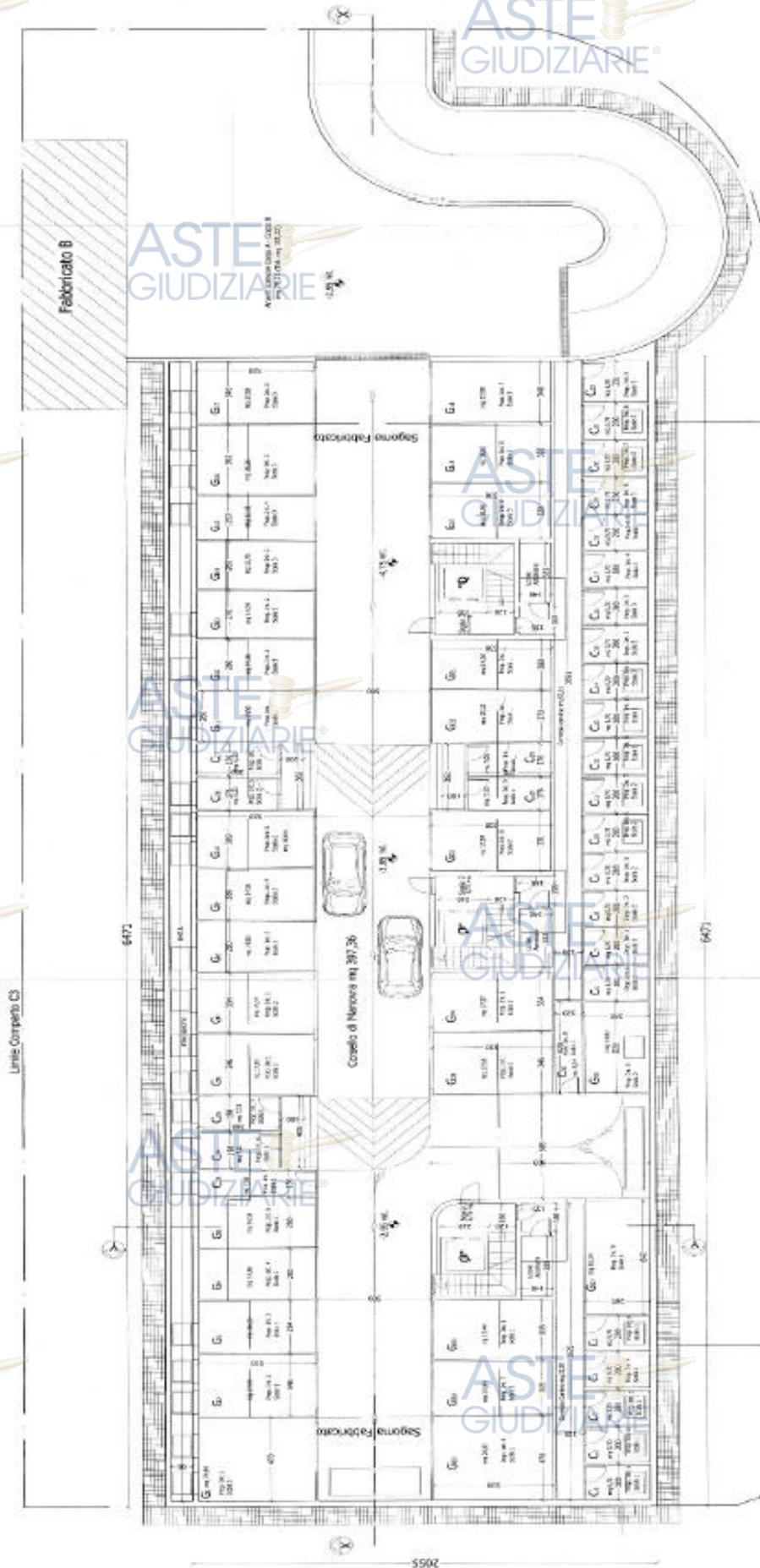
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

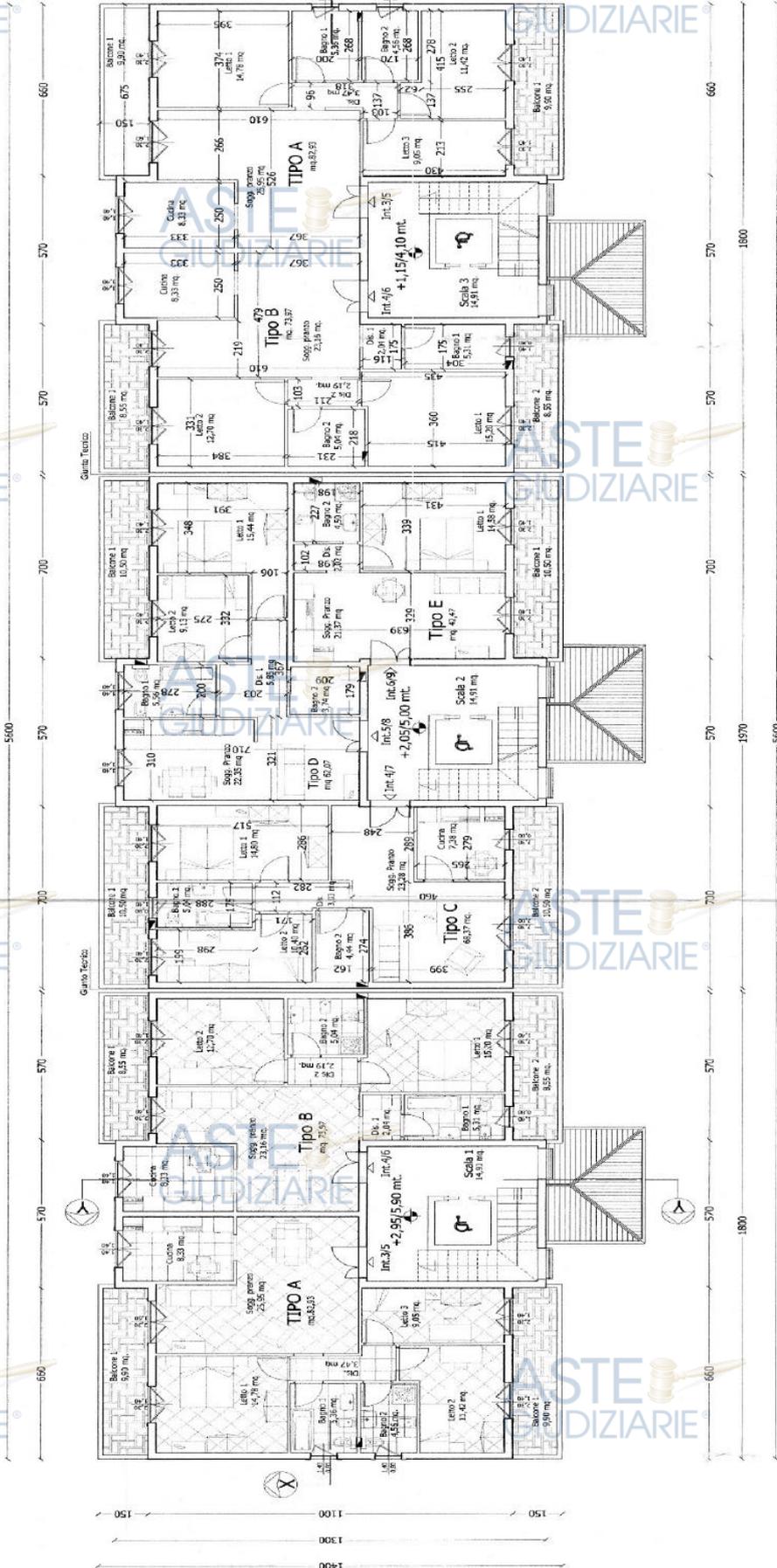
ASTE
GIUDIZIARIE®

18 di 29

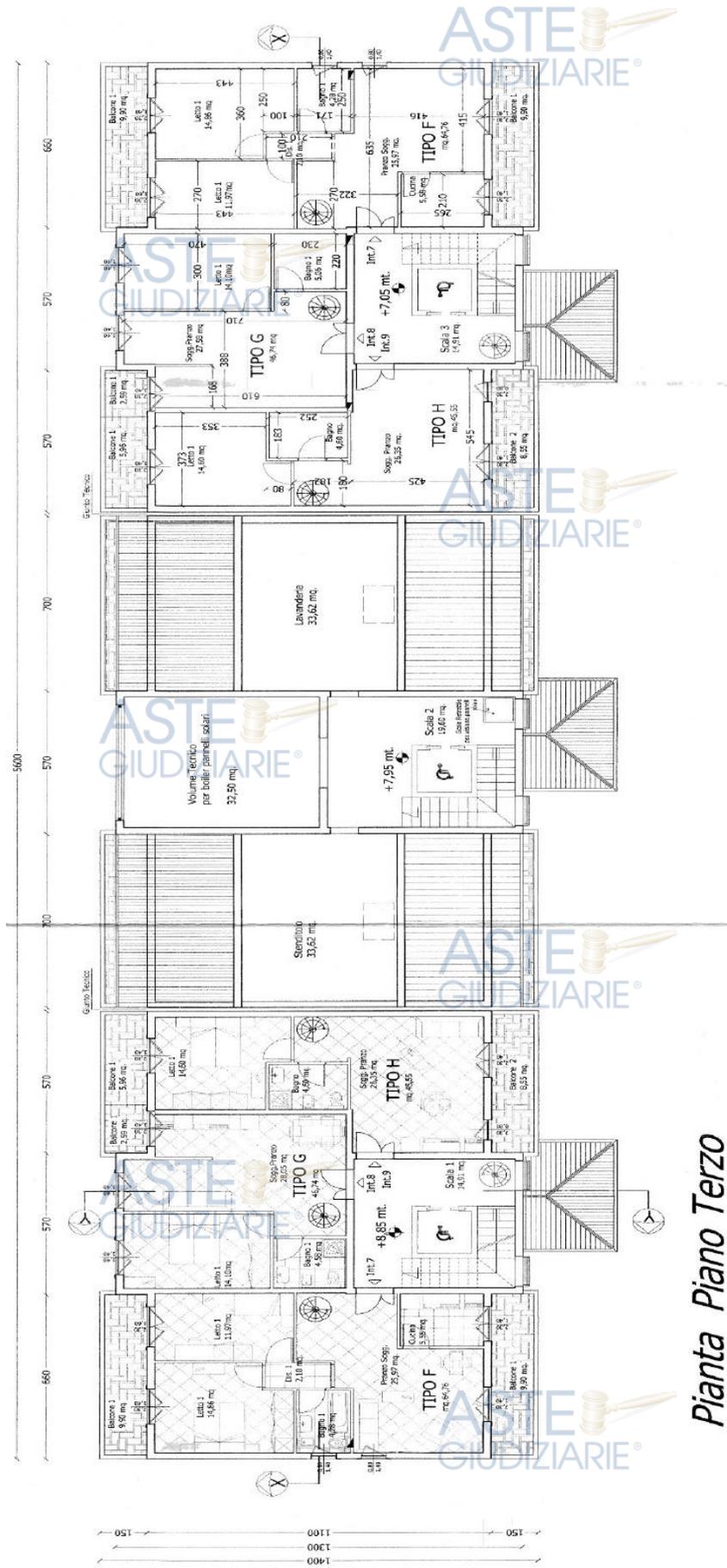




Pianta Piano Interrato

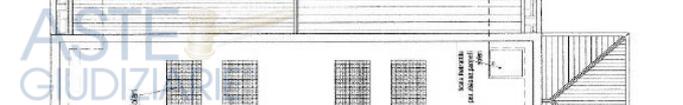
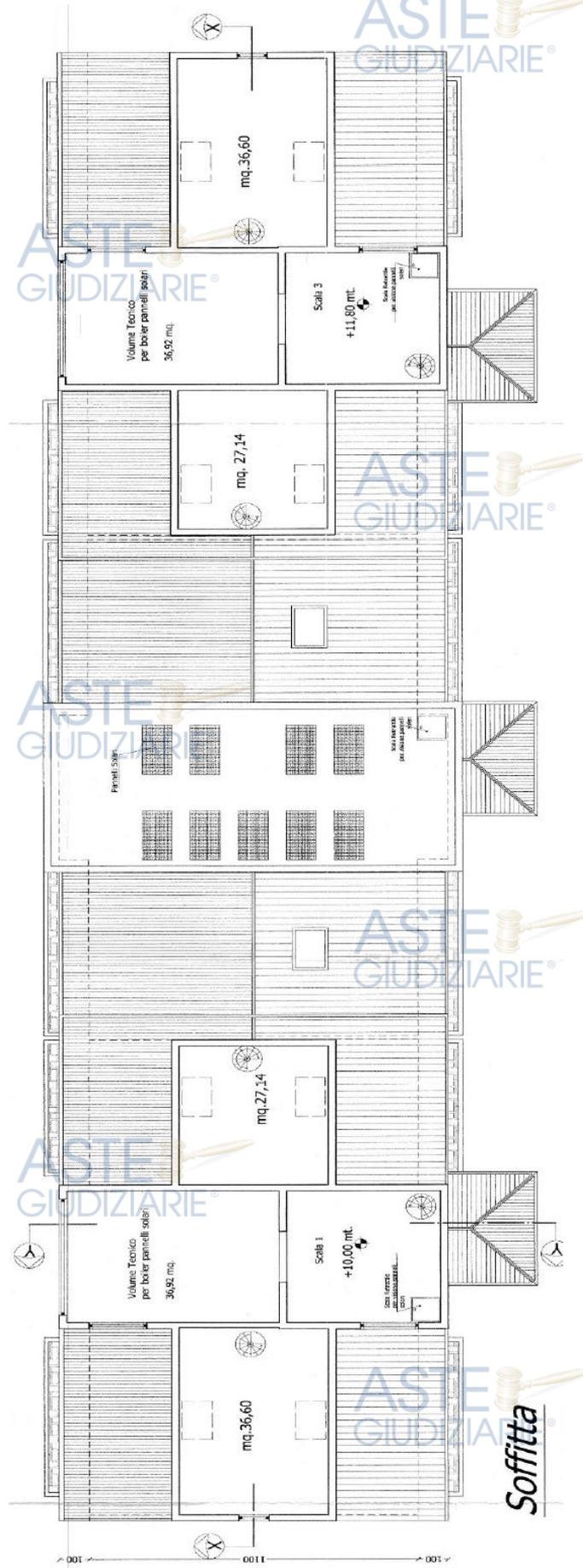


Pianta Piano Primo - Secondo



Pianta Piano Terzo

Firmato Da: CECI GIAMPIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a1601e04f30c139edce08d7480f3682



| SCALA 1 | APP.TO | VANO | SUP. NETTA [mq] | SCALA 2 | APP.TO | VANO | SUP. NETTA [mq] | SCALA 2 | APP.TO | VANO | SUP. NETTA [mq] |
|---------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| PIANO TERRA | INT. 1 | Soggiorno - Pranzo | 25,95 | PIANO TERRA | INT. 1 | Soggiorno - Pranzo | 23,28 | PIANO TERRA | INT. 1 | Soggiorno - Pranzo | 25,95 |
| | | Cucina | 8,33 | | | Cucina | 7,38 | | | Cucina | 8,33 |
| | | Bagno 1 | 5,36 | | | Bagno 1 | 5,04 | | | Bagno 1 | 5,36 |
| | | Bagno 2 | 4,56 | | | Bagno 2 | 4,44 | | | Bagno 2 | 4,56 |
| | | Disimpegno | 3,47 | | | Disimpegno | 3,03 | | | Disimpegno | 3,47 |
| | | Letto 1 | 14,78 | | | Letto 1 | 14,8 | | | Letto 1 | 14,78 |
| | | Letto 2 | 11,42 | | | Letto 2 | 10,4 | | | Letto 2 | 11,42 |
| | | Letto 3 | 9,05 | | | Box Auto G6 | 17,99 | | | Letto 3 | 9,05 |
| | | Box Auto G1 | 24,44 | | | Cantina C7 | 5,7 | | | Box Auto G12 | 14,56 |
| | Cantina C1 | 5,7 | Giardino | | 101,5 | Cantina C14 | 5,7 | | | | |
| | Giardino | 270,21 | | | | Giardino | 158,66 | | | | |
| | PIANO TERRA | INT. 2 | Soggiorno - Pranzo | | 23,16 | PIANO TERRA | INT. 2 | | Soggiorno - Pranzo | 22,35 | PIANO TERRA |
| Cucina | | | 8,33 | Bagno 1 | 5,56 | | | Cucina | 8,33 | | |
| Bagno 1 | | | 5,31 | Bagno 2 | 3,74 | | | Bagno 1 | 5,31 | | |
| Bagno 2 | | | 5,04 | Disimpegno 1 | 5,85 | | | Bagno 2 | 5,04 | | |
| Disimpegno 1 | | | 2,04 | Letto 1 | 15,44 | | | Disimpegno 1 | 2,04 | | |
| Disimpegno 2 | | | 2,19 | Letto 2 | 9,13 | | | Disimpegno 2 | 2,19 | | |
| Letto 1 | | | 15,2 | Box Auto G7 | 17,37 | | | Letto 1 | 15,2 | | |
| Letto 2 | | | 12,7 | Cantina C8 | 5,7 | | | Letto 2 | 12,7 | | |
| Box Auto G2 | | | 17,99 | Giardino | 99,25 | | | Letto 2 | 12,7 | | |
| Cantina C2 | 5,7 | | | Box Auto G13 | 17,99 | | | | | | |
| Giardino | 101,78 | | | Cantina C15 | 5,7 | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 3 | Soggiorno - Pranzo | 25,95 | PIANO PRIMO | INT. 3 | Soggiorno - Pranzo | 22,335 | PIANO PRIMO | INT. 3 | Soggiorno - Pranzo | |
| | | Cucina | 8,33 | | | Bagno 1 | 5,56 | | | Cucina | 8,33 |
| | | Bagno 1 | 5,36 | | | Bagno 2 | 3,74 | | | Bagno 1 | 5,36 |
| | | Bagno 2 | 4,56 | | | Disimpegno | 5,85 | | | Bagno 2 | 4,56 |
| | | Disimpegno | 3,47 | | | Letto 1 | 15,44 | | | Disimpegno | 3,47 |
| | | Letto 1 | 14,78 | | | Letto 2 | 9,13 | | | Letto 1 | 14,78 |
| | | Letto 2 | 11,42 | | | Box Auto G8 | 14,56 | | | Letto 2 | 11,42 |
| | | Letto 3 | 9,05 | | | Cantina C9 | 5,7 | | | Letto 3 | 9,05 |
| | | Box Auto G3 | 15,29 | | | Giardino | 42 | | | Box Auto G14 | 13,78 |
| Cantina C3 | 5,7 | | | | Cantina C16 | 5,7 | | | | | |
| Balcone 1 | 9,9 | | | | Balcone 1 | 9,9 | | | | | |
| Balcone 2 | 9,9 | | | | Balcone 2 | 9,9 | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 4 | Soggiorno - Pranzo | 23,16 | PIANO PRIMO | INT. 4 | Soggiorno - Pranzo | 23,28 | PIANO PRIMO | INT. 4 | Soggiorno - Pranzo | 23,16 |
| | | Cucina | 8,33 | | | Cucina | 7,38 | | | Cucina | 8,33 |
| | | Bagno 1 | 5,31 | | | Bagno 1 | 5,04 | | | Bagno 1 | 5,31 |
| | | Bagno 2 | 5,04 | | | Bagno 2 | 4,44 | | | Bagno 2 | 5,04 |
| | | Disimpegno 1 | 2,04 | | | Disimpegno 1 | 3,03 | | | Disimpegno 1 | 2,04 |
| | | Disimpegno 2 | 2,19 | | | Letto 1 | 14,8 | | | Disimpegno 2 | 2,19 |
| | | Letto 1 | 15,2 | | | Letto 2 | 10,4 | | | Letto 1 | 15,2 |
| | | Letto 2 | 12,7 | | | Box Auto G9 | 14,56 | | | Letto 2 | 12,7 |
| | | Box Auto G4 | 14,56 | | | Cantina C10 | 5,7 | | | Box Auto G15 | 13,18 |
| Cantina C4 | 5,7 | Balcone 1 | 10,5 | Cantina C17 | 5,7 | | | | | | |
| Balcone 1 | 8,55 | Balcone 2 | 10,5 | Balcone 1 | 8,55 | | | | | | |
| Balcone 2 | 8,55 | | | Balcone 2 | 8,55 | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 5 | Soggiorno - Pranzo | 25,95 | PIANO PRIMO | INT. 5 | Soggiorno - Pranzo | 22,35 | PIANO PRIMO | INT. 5 | Soggiorno - Pranzo | 25,95 |
| | | Cucina | 8,33 | | | Bagno 1 | 5,56 | | | Cucina | 8,33 |
| | | Bagno 1 | 5,36 | | | Bagno 2 | 3,74 | | | Bagno 1 | 5,36 |
| | | Bagno 2 | 4,56 | | | Disimpegno | 5,85 | | | Bagno 2 | 4,56 |
| | | Disimpegno | 3,47 | | | Letto 1 | 15,44 | | | Disimpegno | 3,47 |
| | | Letto 1 | 14,78 | | | Letto 2 | 9,13 | | | Letto 1 | 14,78 |
| | | Letto 2 | 11,42 | | | Box Auto G10 | 16,04 | | | Letto 2 | 11,42 |
| | | Letto 3 | 9,05 | | | Cantina C26 | 6,33 | | | Letto 3 | 9,05 |
| | | Box Auto G5 | 14,56 | | | Balcone 1 | 10,5 | | | Box Auto G16 | 20,36 |
| Cantina C5 | 7,8 | | | | Cantina C18 | 5,7 | | | | | |
| Balcone 1 | 9,9 | | | | Balcone 1 | 9,9 | | | | | |
| Balcone 2 | 9,9 | | | | Balcone 2 | 9,9 | | | | | |
| PIANO SECONDO | INT. 6 | Soggiorno - Pranzo | 23,16 | PIANO SECONDO | INT. 6 | Soggiorno - Pranzo | 22,35 | PIANO SECONDO | INT. 6 | Soggiorno - Pranzo | 23,16 |
| | | Cucina | 8,33 | | | Bagno 1 | 5,56 | | | Cucina | 8,33 |
| | | Bagno 1 | 5,31 | | | Bagno 2 | 3,74 | | | Bagno 1 | 5,31 |
| | | Bagno 2 | 5,04 | | | Disimpegno | 5,85 | | | Bagno 2 | 5,04 |
| | | Disimpegno 1 | 2,04 | | | Letto 1 | 15,44 | | | Disimpegno 1 | 2,04 |
| | | Disimpegno 2 | 2,19 | | | Letto 2 | 9,13 | | | Disimpegno 2 | 2,19 |
| | | Letto 1 | 15,2 | | | Box Auto G26 | 14,82 | | | Letto 1 | 15,2 |
| | | Letto 2 | 12,7 | | | Cantina C6 | 5,7 | | | Letto 2 | 12,7 |
| | | Box Auto G6 | 24,91 | | | Balcone 1 | 10,5 | | | Box Auto G17 | 17,99 |
| Cantina C6 | 7,11 | Balcone 2 | 10,5 | Cantina C19 | 5,7 | | | | | | |
| Balcone 1 | 8,55 | | | Balcone 1 | 8,55 | | | | | | |
| Balcone 2 | 8,55 | | | Balcone 2 | 8,55 | | | | | | |
| CONDO | INT. 7 | Soggiorno - Pranzo | 23,28 | CONDO | INT. 7 | Soggiorno - Pranzo | 23,28 | CONDO | INT. 7 | Soggiorno - Pranzo | 25,97 |
| | | Cucina | 7,38 | | | Cucina | 7,38 | | | | |
| | | Bagno 1 | 5,04 | | | Bagno 1 | 5,04 | | | | |
| CONDO | INT. 8 | Bagno 2 | 4,44 | CONDO | INT. 8 | Bagno 2 | 4,44 | CONDO | INT. 8 | Bagno 2 | 3,74 |
| | | Disimpegno | 3,03 | | | Disimpegno | 3,03 | | | | |
| | | Letto 1 | 14,8 | | | Letto 1 | 14,8 | | | | |
| CONDO | INT. 8 | Letto 2 | 10,4 | CONDO | INT. 8 | Box Auto G25 | 17,99 | CONDO | INT. 8 | Letto 1 | 15,2 |
| | | Box Auto G25 | 17,99 | | | Cantina C11 | 5,7 | | | Letto 2 | 12,7 |
| | | Cantina C11 | 5,7 | | | Balcone 1 | 10,5 | | | Box Auto G17 | 17,99 |
| CONDO | INT. 8 | Balcone 1 | 10,5 | CONDO | INT. 8 | Balcone 2 | 10,5 | CONDO | INT. 8 | Cantina C19 | 5,7 |
| | | Balcone 2 | 10,5 | | | | | | | Balcone 1 | 8,55 |
| | | | | | | | | | | Balcone 2 | 8,55 |

| SCALA 1 | APP.TO | TIPOLOGIA VANI | USO | SUPERFICIE NETTA [mq] | DOTAZIONE (PAVIMENTI E RIVESTIMENTI) [%] | RUBINETTERIA [S/N] | SANITARI [S/N] | PORTEONE [S/N] | CALDAIA [S/N] | DOTAZIONE (INFISSI ESTERNI ED INTERNI) [%] | QUALITA' FINITURE (STATO MANUTENTIVO DELLE DOTAZIONI PRESENTI) [%] | IMPIANTO ELETTRICO (PRESENZA FRUTTI, CITOFONI, CENTRALINO, PREDISPOS.) [%] | IMPIANTO RISCALDAMENTO (RADIATORI, VALVOLE, PREDISPOSIZ.) [%] | NOTE | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--|--------------------|------------------------|----------------|---------------|---|---|--|---|---|------------------|-------|----------------|----|----------------|----|----|---|---|-----------------|-----------------|--|
| PIANO TERRA | INT. 1 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,95 | NO (PAVIMENTI S) (CONTROTELAI) | NO | NO | NO | NO | SI (INFISSI INTERNI PARZIALI MA DANNEGGIATI) NO AVVOLGIBILI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PREDISP. CONDIZIONATORI SOGUE FINESTRE MESSA IN SICUREZZA GRATE MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 3 | RESIDENZIALE | 9,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G1 | NON RESIDENZIALE | 24,44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C1 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Giardino | RESIDENZIALE | 270,21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 2 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,16 | SI (PAVIMENTO 33X33) | NO | SOLO VASCA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA GRATE MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 2,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 2 | RESIDENZIALE | 2,19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 12,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G2 | NON RESIDENZIALE | 17,99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C2 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Giardino | RESIDENZIALE | 101,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 3 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,95 | SOLO PAVIMENTO | NO | SOLO VASCA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 3 | RESIDENZIALE | 9,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G3 | NON RESIDENZIALE | 15,29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C3 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 4 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,16 | SOLO PAVIMENTO | NO | SOLO VASCA E P. DOCCIA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 2,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 2 | RESIDENZIALE | 2,19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 12,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G4 | NON RESIDENZIALE | 14,56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C4 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO SECONDO | INT. 5 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,95 | SOLO PAVIMENTO 30X30 MA NON NEI BAGNI | NO | SOLO P. DOCCIA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONE CAMERETTA PICCOLA IMPORTANTE PRESENZA DEIEZIONI DI PICCOLI MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 3 | RESIDENZIALE | 9,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G5 | NON RESIDENZIALE | 14,56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C5 | NON RESIDENZIALE | 7,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO SECONDO | INT. 6 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,16 | SOLO PAVIMENTO | NO | SOLO P. DOCCIA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONE BAGNO VICINO AL PORTEONE MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 2,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 2 | RESIDENZIALE | 2,19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 12,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G6 | NON RESIDENZIALE | 24,91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C6 | NON RESIDENZIALE | 7,11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO TERZO | INT. 7 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,97 | SOLO PAVIMENTO | NO | SOLO P. DOCCIA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONE SU TRAMEZZI MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 5,58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 4,28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 2,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Soffitta | NON RESIDENZIALE | 36,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G29 | NON RESIDENZIALE | 15,84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C25 | NON RESIDENZIALE | 7,11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Balcone 1 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO TERZO | INT. 8 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 28,05 | SOLO PAVIMENTO MA PORZIONE SENZA IN QUANTO PRESENZA PUNTELLI | NO | SOLO P. DOCCIA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONE SALA MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE | | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 4,58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G28 | NON RESIDENZIALE | 17,44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C30 | NON RESIDENZIALE | 6,24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Balcone 1 | RESIDENZIALE | 2,59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | PIANO TERZO | INT. 9 | Soggiorno - Pranzo | | | | | | | | | | | RESIDENZIALE | 26,35 | SOLO PAVIMENTO | NO | SOLO P. DOCCIA | NO | NO | NO PERSIANE/TAPPARELLE SI FINESTRE (PARZIALI) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONE CAMERA DA LETTO MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | | | Bagno | | | | | | | | | | | RESIDENZIALE | 4,6 | | | | | | | | | | |
| | | | | Letto 1 | | | | | | | | | | | RESIDENZIALE | 14,6 | | | | | | | | | | |
| | | | | Soffitta | | | | | | | | | | | NON RESIDENZIALE | 27,14 | | | | | | | | | | |
| Box Auto G27 | NON RESIDENZIALE | | | 18,24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C5 | NON RESIDENZIALE | | | 5,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | | | 5,96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | | | 8,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOCALI DI BENE COMUNE (VANO SCALA, STENDITIO, LAVANDERIA, VANO TECNICO PER BOILER) | | | | | NO PAVIMENTO ESTERNO SCALE INTERRATO SENZA RIVESTIMENTO | - | - | NO | NO | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | - | PRESENZA ASCENSORE E RIVESTIMENTO SCALA DI TRAVERTINO | | | | | | | | | | | | | |

Tabella relativa a consistenze e stato conservativo della SCALA 1

| SCALA 2 | APP.TO | TIPOLOGIA VANI | USO | SUPERFICIE NETTA [mq] | DOTAZIONE (PAVIMENTI E RIVESTIMENTI) [%] | RUBINETTERIA [S/N] | SANITARI [S/N] | PORTONE [S/N] | CALDAIA [S/N] | DOTAZIONE (INFESSI ESTERNI ED INTERNI) [%] | QUALITA' FINITURE (STATO MANUTENTIVO DELLE DOTAZIONI PRESENTI) [%] | IMPIANTO ELETTRICO (PRESENZA FRUTTI, CITOFONI, CENTRALINO, PREDISPOS.) [%] | IMPIANTO RISCALDAMENTO (RADIATORI, VALVOLE, PREDISPOSIZ.) [%] | NOTE | |
|---|--------------------|--------------------|--------------|---|--|--------------------|----------------|---------------|---------------|---|---|---|---|--|---|
| PIANO TERRA | INT. 1 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,28 | SI | NO | NO | NO | NO | NO FINESTRE | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | BOTOLE, PAVIMENTO GONFIO IN CAMERETTA, MODIFICHE INTERNE | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 7,38 | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,44 | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,03 | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,8 | | | | | | | | | | | |
| | Letto 2 | RESIDENZIALE | 10,4 | | | | | | | | | | | | |
| | Box Auto G6 | NON RESIDENZIALE | 17,99 | | | | | | | | | | | | |
| | Cantina C7 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | |
| | Giardino | RESIDENZIALE | 101,5 | | | | | | | | | | | | |
| | INT. 2 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 22,35 | SI MA LOCALMENTE SOLLEVATI. NO RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINA | NN | NO | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PRESENZA DI PIANTE, TRAMEZZI DEMOLITI, BOTOLE, PAVIMENTO GONFIO |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,56 | | | | | | | | | | | |
| Bagno 2 | | RESIDENZIALE | 3,74 | | | | | | | | | | | | |
| Disimpegno 1 | | RESIDENZIALE | 5,85 | | | | | | | | | | | | |
| Letto 1 | | RESIDENZIALE | 15,44 | | | | | | | | | | | | |
| Letto 2 | | RESIDENZIALE | 9,13 | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G7 | NON RESIDENZIALE | 17,37 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C8 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | |
| Giardino | RESIDENZIALE | 99,25 | | | | | | | | | | | | | |
| INT. 3 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 22,335 | SI, DI QUALITA' MA LOCALMENTE SOLLEVATI. SI RIVESTIMENTO CUCINA | NO | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO | | |
| | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,56 | | | | | | | | | | | | |
| | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 3,74 | | | | | | | | | | | | |
| | Disimpegno | RESIDENZIALE | 5,85 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,44 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 2 | RESIDENZIALE | 9,13 | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G8 | NON RESIDENZIALE | 14,56 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C9 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | |
| Giardino | RESIDENZIALE | 43 | | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 4 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,28 | SI PAVIMENTI MA LOCALMENTE GONFI. NO RIVESTIMENTO CUCINA E BAGNO | NO | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO E PUNTELLI A VITONE SULLE RINGHIERE | |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 7,38 | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,44 | | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 3,03 | | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,8 | | | | | | | | | | | |
| | Letto 2 | RESIDENZIALE | 10,4 | | | | | | | | | | | | |
| | Box Auto G9 | NON RESIDENZIALE | 14,56 | | | | | | | | | | | | |
| | Cantina C10 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | |
| | Balcone 1 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | |
| | Balcone 2 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | |
| | INT. 5 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 22,35 | SI PAVIMENTI MA MA COMPLETAMENTE SCONNESSI. NO RIVESTIMENTI | NO | VASCA | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO E PUNTELLI A VITONE SULLE RINGHIERE |
| Bagno 1 | | RESIDENZIALE | 5,56 | | | | | | | | | | | | |
| Bagno 2 | | RESIDENZIALE | 3,74 | | | | | | | | | | | | |
| Disimpegno | | RESIDENZIALE | 5,85 | | | | | | | | | | | | |
| Letto 1 | | RESIDENZIALE | 15,44 | | | | | | | | | | | | |
| Letto 2 | | RESIDENZIALE | 9,13 | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G10 | NON RESIDENZIALE | 16,04 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C26 | NON RESIDENZIALE | 6,33 | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | | |
| INT. 6 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 22,35 | SI PAVIMENTI MA LOCALMENTE GONFI. NO RIVESTIMENTO | NO | P. DOCCIA | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO E PUNTELLI A VITONE SULLE RINGHIERE | |
| | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,56 | | | | | | | | | | | | |
| | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 3,74 | | | | | | | | | | | | |
| | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 5,85 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,44 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 2 | RESIDENZIALE | 9,13 | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G26 | NON RESIDENZIALE | 14,82 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C6 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | | |
| INT. 7 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,28 | SI PAVIMENTI MA PARZIALMENTE GONFI. BOTOLA RIAPERTA. NO RIVESTIMENTI BAGNO E CUCINA | NO | VASCA E P. DOCCIA | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO E PUNTELLI A VITONE SULLE RINGHIERE, PERDITA DI ACQUA SUL SOFFITTO DELLA CAMERA LATO STRADA E SUL SOGGIORNO | |
| | Cucina | RESIDENZIALE | 7,38 | | | | | | | | | | | | |
| | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | | | |
| | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,44 | | | | | | | | | | | | |
| | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,03 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,8 | | | | | | | | | | | | |
| Letto 2 | RESIDENZIALE | 10,4 | | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G25 | NON RESIDENZIALE | 17,99 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C11 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | | |
| INT. 8 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 22,35 | SI PAVIMENTI MA GONFI IN MODO EVIDENTE. NO RIVESTIMENTI BAGNO E CUCINA | NO | P. DOCCIA | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO, PRESENZA DEIEZIONI PICCIONI SU BALCONE, INFILTRAZIONE CUCINA E SOGGIORNO. DUPLEX | |
| | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,56 | | | | | | | | | | | | |
| | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 3,74 | | | | | | | | | | | | |
| | Disimpegno | RESIDENZIALE | 5,85 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,44 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 2 | RESIDENZIALE | 9,13 | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G24 | NON RESIDENZIALE | 17,37 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C12 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | | |
| INT. 9 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 22,35 | SI PAVIMENTI MA GONFI IN MODO EVIDENTE. NO RIVESTIMENTI BAGNO E CUCINA | NO | P. DOCCIA | NO | NO | NO | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | PAVIMENTO GONFIO, NO DUPLEX | |
| | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,56 | | | | | | | | | | | | |
| | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 3,74 | | | | | | | | | | | | |
| | Disimpegno | RESIDENZIALE | 5,85 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,44 | | | | | | | | | | | | |
| | Letto 2 | RESIDENZIALE | 9,13 | | | | | | | | | | | | |
| Box Auto G23 | NON RESIDENZIALE | 17,54 | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina C29 | NON RESIDENZIALE | 7,13 | | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 10,5 | | | | | | | | | | | | | |
| LOCALI DI BENE COMUNE (VANO SCALA, STENDITOIO, LAVANDERIA, VANO TECNICO PER BOILER) | | | | | NO PAV. INGRESSO E PIANEROTTOLI | - | - | NO | - | PARZIALI | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONI NEL SOTTOTETTO | |

Tabella relativa a consistenze e stato conservativo della SCALA 2

| SCALA 3 | APP.TO | TIPOLOGIA VANI | USO | SUPERFICIE NETTA [mq] | DOTAZIONE (PAVIMENTI E RIVESTIMENTI) [%] | RUBINETTERIA [S/N] | SANITARI [S/N] | PORTONE [S/N] | CALDAIA [S/N] | DOTAZIONE (INFISSI ESTERNI ED INTERNI) [%] | QUALITA' FINITURE (STATO MANUTENTIVO DELLE DOTAZIONI PRESENTI) [%] | IMPIANTO ELETTRICO (PRESENZA FRUTTI, CITOFONI, CENTRALINO, PREDISPOS.) [%] | IMPIANTO RISCALDAMENTO (RADIATORI, VALVOLE, PREDISPOSIZ.) [%] | NOTE |
|---|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--|--------------------|-----------------|---------------|---------------|--|---|--|---|--|
| PIANO TERRA | INT. 1 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,95 | SI | NO | NO (SOLO VASCA) | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | RIFARE PAVIMENTO SOGGIORNO PER RIGONFIAMENTO MESSA IN SICUREZZA GRATE ESTERNE MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,36 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,56 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,47 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,78 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,42 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 3 | RESIDENZIALE | 9,05 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G12 | NON RESIDENZIALE | 14,56 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C14 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Giardino | RESIDENZIALE | 158,66 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 2 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,16 | SI (PAVIMENTI) NO (RIVEST. BAGNO) | NO | NO (SOLO VASCA) | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA GRATE ESTERNE MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,31 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 2,04 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 2 | RESIDENZIALE | 2,19 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,2 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 12,7 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G13 | NON RESIDENZIALE | 17,99 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C15 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Giardino | RESIDENZIALE | 101,78 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 3 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,95 | SI (PAVIMENTI) NO (RIVEST. BAGNO) | NO | NO | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,36 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,56 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,47 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,78 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,42 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 3 | RESIDENZIALE | 9,05 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G14 | NON RESIDENZIALE | 13,78 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C16 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO PRIMO | INT. 4 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,16 | SI (PAVIMENTI) NO (RIVEST. BAGNO) | NO | NO | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | RIFARE PAVIMENTO SOGGIORNO PER RIGONFIAMENTO MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,31 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 2,04 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 2 | RESIDENZIALE | 2,19 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,2 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 12,7 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G15 | NON RESIDENZIALE | 13,18 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C17 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO SECONDO | INT. 5 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,95 | SI (PAVIMENTO) NO (RIVEST. BAGNO E CUCINA) | NO | NO | NO | NO | SOLO FINESTRE | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,36 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 4,56 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 3,47 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,78 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,42 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 3 | RESIDENZIALE | 9,05 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G16 | NON RESIDENZIALE | 20,36 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C18 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO SECONDO | INT. 6 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 23,16 | SI (PAVIMENTO) NO (RIVEST. BAGNO E CUCINA) | NO | NO | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | INFILTRAZIONI SOLAIO CAMERA DA LETTO PRINCIPALE E BAGNO LATO PORTONE MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 8,33 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 5,31 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 2 | RESIDENZIALE | 5,04 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 1 | RESIDENZIALE | 2,04 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno 2 | RESIDENZIALE | 2,19 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 15,2 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 12,7 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G17 | NON RESIDENZIALE | 17,99 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C19 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO TERZO | INT. 7 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 25,97 | NO PAVIMENTO | NO | NO | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Cucina | RESIDENZIALE | 5,58 | | | | | | | | | | |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 4,28 | | | | | | | | | | |
| | | Disimpegno | RESIDENZIALE | 2,1 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,86 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 2 | RESIDENZIALE | 11,97 | | | | | | | | | | |
| | | Soffitta | NON RESIDENZIALE | 36,6 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G18 | NON RESIDENZIALE | 17,99 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C20 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| | | Balcone 1 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 9,9 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO TERZO | INT. 8 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 28,05 | SI (PAVIMENTO) NO (RIVEST. BAGNO E CUCINA) | NO | NO | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Bagno 1 | RESIDENZIALE | 4,58 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,1 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G19 | NON RESIDENZIALE | 16,52 | | | | | | | | | | |
| | | Cantina C21 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 2,59 | | | | | | | | | | | | |
| PIANO TERZO | INT. 9 | Soggiorno - Pranzo | RESIDENZIALE | 26,35 | SI (PAVIMENTO) NO (RIVEST. BAGNO E CUCINA) | NO | NO | NO | NO | SI (TAPPARELLE) NO (FINESTRE) | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | PREDISPOSIZIONE | MESSA IN SICUREZZA RINGHIERE BALCONI MODESTE DIFFORMITA' INTERNE |
| | | Bagno | RESIDENZIALE | 4,6 | | | | | | | | | | |
| | | Letto 1 | RESIDENZIALE | 14,6 | | | | | | | | | | |
| | | Soffitta | NON RESIDENZIALE | 27,14 | | | | | | | | | | |
| | | Box Auto G20 | NON RESIDENZIALE | 16,66 | | | | | | | | | | |
| Cantina C22 | NON RESIDENZIALE | 5,7 | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 1 | RESIDENZIALE | 5,96 | | | | | | | | | | | | |
| Balcone 2 | RESIDENZIALE | 8,55 | | | | | | | | | | | | |
| LOCALI DI BENE COMUNE (VANO SCALA, STENDITOIO, LAVANDERIA, VANO TECNICO PER BOILER) | | | | | NO PAVIMENTO DI ACCESSO ESTERNO | - | - | NO | - | NO | ≈ 20% (TRA CUI PICCOLI DANNEGGIAMENTI DA INTONACO, RITINTEGGIATURA DA RIFARE) | PREDISPOSIZIONE | - | ACCESSO DA PULIRE DA ERBACCE E PIANTE SPONTANEE |

Tabella relativa a consistenze e stato conservativo della SCALA 3

| SCALA | PIANO | INTERNO | CONSISTENZA RESIDENZIALE [mq] | SOFFITTA [mq] | CONSISTENZA BALCONI [mq] | CONSISTENZA GIARDINO [mq] | CONSISTENZA BOX [mq] | CONSISTENZA CANTINE [mq] | TOTALE RESIDENZIALE [mq] | STIMA RESIDENZIALE [€] | STIMA BOX [€] | TOTALE INIZIALE [€] | RIDUZIONE PER DIFFORMITA' E MANUTENZIONE [%] | TOTALE RIDOTTO | RIDUZIONE PER RINNOVO PARTI COMUNI [%] | TOTALE FINALE |
|---------------|-------|---------|-------------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| 1 | T | 1 | 82,92 | 0,00 | 0,00 | 270,21 | 24,44 | 5,70 | 96,38 | 86.956,43 € | 13.747,50 € | 100.703,93 € | 20% | 80.563,14 € | 5% | 76.534,98 € |
| 1 | T | 2 | 73,97 | 0,00 | 0,00 | 101,78 | 17,99 | 5,70 | 83,35 | 79.251,30 € | 10.119,38 € | 89.370,68 € | 20% | 71.496,54 € | 5% | 67.921,71 € |
| 1 | 1 | 3 | 82,92 | 0,00 | 19,80 | 0,00 | 15,29 | 5,70 | 98,58 | 78.396,19 € | 8.600,63 € | 86.996,81 € | 20% | 69.597,45 € | 5% | 66.117,58 € |
| 1 | 1 | 4 | 73,97 | 0,00 | 17,70 | 0,00 | 14,56 | 5,70 | 88,10 | 93.298,50 € | 8.190,00 € | 101.488,50 € | 20% | 81.190,80 € | 5% | 77.131,26 € |
| 1 | 2 | 5 | 82,92 | 0,00 | 19,80 | 0,00 | 14,56 | 7,80 | 99,10 | 82.135,69 € | 8.190,00 € | 90.325,69 € | 20% | 72.260,55 € | 5% | 68.647,52 € |
| 1 | 2 | 6 | 73,97 | 0,00 | 17,70 | 0,00 | 24,91 | 7,11 | 88,45 | 81.958,50 € | 14.011,88 € | 95.970,38 € | 20% | 76.776,30 € | 5% | 72.937,49 € |
| 1 | 3 | 7 | 64,76 | 36,60 | 19,80 | 0,00 | 15,84 | 7,11 | 88,10 | 93.298,50 € | 8.910,00 € | 102.208,50 € | 20% | 81.766,80 € | 5% | 77.678,46 € |
| 1 | 3 | 8 | 46,73 | 0,00 | 2,59 | 0,00 | 17,44 | 6,24 | 53,74 | 81.958,50 € | 9.810,00 € | 91.768,50 € | 20% | 73.414,80 € | 5% | 69.744,06 € |
| 1 | 3 | 9 | 45,55 | 27,14 | 14,51 | 0,00 | 18,24 | 5,70 | 62,67 | 82.360,69 € | 10.260,00 € | 92.620,69 € | 20% | 74.096,55 € | 5% | 70.391,72 € |
| 2 | T | 1 | 68,37 | 0,00 | 0,00 | 101,50 | 17,90 | 5,70 | 77,29 | 108.430,65 € | 10.068,75 € | 118.499,40 € | 20% | 94.799,52 € | 5% | 90.059,54 € |
| 2 | T | 2 | 62,07 | 0,00 | 0,00 | 99,25 | 17,37 | 5,70 | 70,45 | 93.766,73 € | 9.770,63 € | 103.537,35 € | 20% | 82.829,88 € | 5% | 78.688,39 € |
| 2 | T | 3 | 62,06 | 0,00 | 0,00 | 42,00 | 14,56 | 5,70 | 69,69 | 110.899,13 € | 8.190,00 € | 119.089,13 € | 20% | 95.271,30 € | 5% | 90.507,74 € |
| 2 | 1 | 4 | 68,37 | 0,00 | 21,00 | 0,00 | 14,56 | 5,70 | 82,93 | 99.114,75 € | 8.190,00 € | 107.304,75 € | 20% | 85.843,80 € | 5% | 81.551,61 € |
| 2 | 1 | 5 | 62,07 | 0,00 | 10,50 | 0,00 | 16,04 | 6,33 | 73,01 | 111.489,75 € | 9.022,50 € | 120.512,25 € | 20% | 96.409,80 € | 5% | 91.589,31 € |
| 2 | 1 | 6 | 62,07 | 0,00 | 10,50 | 0,00 | 14,82 | 5,70 | 72,85 | 99.511,31 € | 8.336,25 € | 107.847,56 € | 20% | 86.278,05 € | 5% | 81.964,15 € |
| 2 | 2 | 7 | 68,37 | 0,00 | 21,00 | 0,00 | 17,99 | 5,70 | 82,93 | 99.116,44 € | 10.119,38 € | 109.235,81 € | 20% | 87.388,65 € | 5% | 83.019,22 € |
| 2 | 2 | 8 | 62,07 | 0,00 | 10,50 | 0,00 | 17,37 | 5,70 | 72,85 | 60.457,50 € | 9.770,63 € | 70.228,13 € | 20% | 56.182,50 € | 5% | 53.373,38 € |
| 2 | 2 | 9 | 62,07 | 0,00 | 10,50 | 0,00 | 17,54 | 7,13 | 73,21 | 70.501,50 € | 9.866,25 € | 80.367,75 € | 20% | 64.294,20 € | 5% | 61.079,49 € |
| 3 | T | 1 | 82,92 | 0,00 | 0,00 | 158,66 | 14,56 | 5,70 | 94,15 | 105.920,78 € | 8.190,00 € | 114.110,78 € | 20% | 91.288,62 € | 5% | 86.724,19 € |
| 3 | T | 2 | 73,97 | 0,00 | 0,00 | 101,78 | 17,99 | 5,70 | 83,35 | 93.766,73 € | 10.119,38 € | 103.886,10 € | 20% | 83.108,88 € | 5% | 78.953,44 € |
| 3 | 1 | 3 | 82,92 | 0,00 | 19,80 | 0,00 | 13,78 | 5,70 | 98,58 | 110.899,13 € | 7.751,25 € | 118.650,38 € | 20% | 94.920,30 € | 5% | 90.174,29 € |
| 3 | 1 | 4 | 73,97 | 0,00 | 17,10 | 0,00 | 13,18 | 5,70 | 87,92 | 98.912,25 € | 7.413,75 € | 106.326,00 € | 20% | 85.060,80 € | 5% | 80.807,76 € |
| 3 | 2 | 5 | 82,92 | 0,00 | 19,80 | 0,00 | 20,36 | 5,70 | 98,58 | 110.899,13 € | 11.452,50 € | 122.351,63 € | 20% | 97.881,30 € | 5% | 92.987,24 € |
| 3 | 2 | 6 | 73,97 | 0,00 | 17,10 | 0,00 | 17,99 | 5,70 | 87,92 | 98.912,25 € | 10.119,38 € | 109.031,63 € | 20% | 87.225,30 € | 5% | 82.864,04 € |
| 3 | 3 | 7 | 64,76 | 36,60 | 19,80 | 0,00 | 17,99 | 5,70 | 87,75 | 98.719,88 € | 10.119,38 € | 108.839,25 € | 20% | 87.071,40 € | 5% | 82.717,83 € |
| 3 | 3 | 8 | 46,73 | 0,00 | 2,59 | 0,00 | 16,52 | 5,70 | 53,61 | 60.305,63 € | 9.292,50 € | 69.598,13 € | 20% | 55.678,50 € | 5% | 52.894,58 € |
| 3 | 3 | 9 | 45,55 | 27,14 | 14,51 | 0,00 | 16,66 | 5,70 | 62,67 | 70.501,50 € | 9.371,25 € | 79.872,75 € | 20% | 63.898,20 € | 5% | 60.703,29 € |
| TOTALI | | | 1832,94 | 127,48 | 306,60 | 875,48 | 460,45 | 161,42 | 2188,21 | 2.461.739,29 € | 259.003,13 € | 2.720.742,41 € | | 2.176.593,93 € | | 2.067.764,23 € |

Tabella relativa alla stima del Lotto Unico

Concludendo, il miglior valore di stima del compendio immobiliare complessivamente valutato può considerarsi pari a € 2.067.764,23.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 2.067.764,00) = € 206.776,00

V ridotto = € 2.067.764,00 - € 206.776,00 = € 1.860.988,00

Prezzo base d'asta proposto: € 1.861.000,00

N.B.: A conclusione del proprio mandato deve evidenziarsi l'opportunità di massimizzare il ricavo del bene staggito attraverso la suddivisione dello stesso in n. 27 lotti, corrispondenti ai n. 27 appartamenti residenziali e connesse pertinenze. Per poter procedere in tal senso dovrà preventivamente provvedersi però, previa autorizzazione del Giudice per l'Esecuzione, alla regolarizzazione a sanatoria delle difformità rilevate attraverso l'applicazione unitaria delle procedure di cui all'art. 37 DPR 380/2001, nonché all'accatastamento di ciascuna unità immobiliare, con costi complessivi ad oggi sommariamente stimabili in circa 34.000,00 di cui la metà per competenze tecniche.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 27/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero

