



COMUNE DI PALESTRINA

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

“MIRABELLA

COMUNE DI PALESTRINA

Via Prenestina Nuova



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO A1

BOX AUTO sub: 46-47-48-47

LOTTO A2

BOX AUTO sub: 44-45-48-49

LOTTO C2/A

Interno 7 (sc. A), Interno 6 (sc. C), interno 7 (scala C), Interno 12 (Scala B)

Depositi sub: 549-571-572-573



<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI</b> .....	3
Unità immobiliari oggetto della stima ubicate in Palestrina (RM) in via Prenestina Nuova n. SNC .....	3
Definizione dei lotti ed identificazione catastale.....	3
Composizione e finiture generali degli immobili. Descrizione sommaria e stato di manutenzione .....	4
Documentazione ipotecaria prodotto agli atti (ispezione telematica): .....	5
Riassunto degli immobili oggetto della stima.....	6
Disclocazione immobili oggetto della stima all'interno dei lotti.....	7
<b>Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	9
Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari .....	9
Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima .....	10
- Informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) .....	10
- Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line .....	10
Comparazione parametrica dell'immobile rispetto a quello di riferimento.....	10
Determinazione coefficienti correttivi .....	10
Determinazione del valore capitale dell'immobile.....	12
<b>SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE SINGOLE U.I.</b> .....	12
<b>CONCLUSIONI</b> .....	27



Il sottoscritto ing. Urbano Casoli, nato a Troia il 07/08/1963, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Foggia con il numero 1617, è stato incaricato dal Dott. Cuttano Matteo, nella qualità *Commissario liquidatore* della Soc. Coop. Edilizia "Mirabella", di redigere una perizia tecnica-estimativa tesa determinare il valore degli immobili appartenenti alla cooperativa stessa.

Nella relazione saranno descritti i beni oggetti di stima, ubicati nel Comune di Palestrina (RM), alla via Prenestina Nuova, i criteri di valutazione e il valore venale.

La Cooperativa Mirabella con sede in Palestrina al Viale Pio XII, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n° 85000530585 oggi è in liquidazione coatta amministrativa.

## Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

### **Unità immobiliari oggetto della stima ubicate in Palestrina (RM) in via Prenestina Nuova n. 86/A**

I beni in disamina, sono ubicati in via Prenestina Nuova a pochi chilometri dal centro abitato del Comune di Palestrina, posti all'interno di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica, distinti nel nostro caso in:

lotto A1 e A2, costituiti ognuno da 16 unità immobiliari ad uso residenziale e da 4 ad uso commerciale;

lotto C/2 corpo A comparto C, servito da n. 3 corpi scale, composto da n. 27 unità immobiliari,

L'intero complesso è parte di un programma costruttivo denominato "Boccapiana-Torresina" e i lotti in questione sono stati realizzati dalla Società Cooperativa Edilizia Mirabella, oggi in liquidazione coatta amministrativa.

Allo stato attuale una parte della proprietà è stata trasferita ai soci virtuosi, con diritto di proprietà superficaria, e una minima parte è stata ceduta a terzi.

Gli immobili, non più interessati dagli ex soci, da porre in vendita a terzi, con diritto di proprietà superficaria, sono in totale n. 16 e precisamente:

- Nr. 3 unità immobiliari con destinazione d'uso abitativo composta da un appartamento, una pertinenza (cantinola) e un box entrambe dislocate a piano interrato. Due unità immobiliare sono situate nelle scala C ed una nella scala A del lotto C2/a.
- Un locale deposito situato al terzo piano della scala B del lotto C2/a.
- NR. 4 locali box situati nel piano interrato del lotto A1.
- NR. 4 locali box situati nel piano interrato del lotto A2.
- NR. 4 locali a destinazione deposito situati nel piano interrato del lotto C2/a.

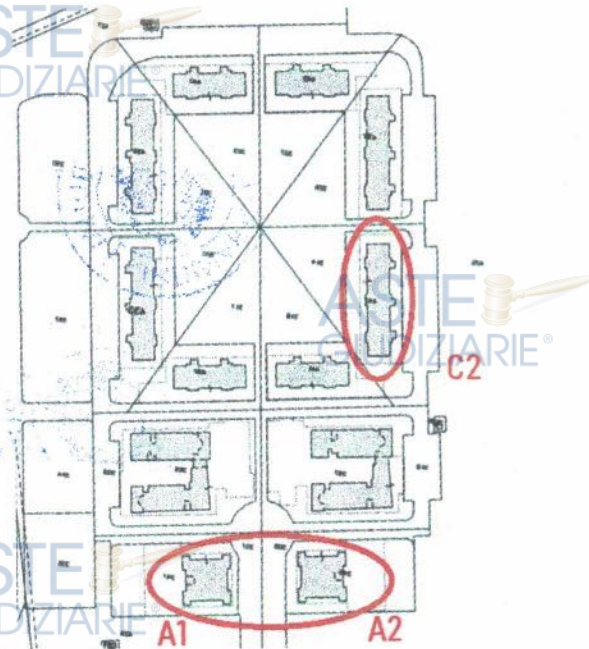
Le accessioni immobiliari innanzi citate ricadono sui Mappali 340, 347 e 433 del Foglio 20 del catasto urbano del **Comune di Palestrina** e di seguito meglio specificate.

### **DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**LOTTO C2/a**, così composto:

**Comune di Palestrina (RM)**, via Prenestina Nuova

NCEU	Fg. 20	Mn. 433	sub. 515	Cat. C/2	Vani 5,5	Abit.
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 552	Cat. C/6	Sup. Cat. 17 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 537	Cat. C/2	Vani 5,5	Abit.



NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 541	Cat. C/6	Sup. Cat. 20 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 536	Cat. C/2	Vani 5,5	Abit.
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 570	Cat. C/6	Sup. Cat. 17 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 530	Cat. C/2	Sup. Cat. 44 mq	Deposito
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 549	Cat. C/2	Sup. Cat. 9 mq	Deposito
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 571	Cat. C/2	Sup. Cat. 7 mq	Deposito
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 572	Cat. C/2	Sup. Cat. 7 mq	Deposito
NCEU	Fg. 20	Mp. 433	sub. 573	Cat. C/2	Sup. Cat. 8 mq	Deposito

**LOTTO A1**, così composto:

**Comune di Palestrina (RM)**, via Prenestina Nuova

NCEU	Fg. 20	Mp. 340	sub. 46	Cat. C/6	Sup. Cat. 19 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 340	sub. 47	Cat. C/6	Sup. Cat. 19 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 340	sub. 48	Cat. C/6	Sup. Cat. 19 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 340	sub. 49	Cat. C/6	Sup. Cat. 23 mq	Box

**LOTTO A2** così composto:

**Comune di Palestrina (RM)**, via Prenestina Nuova

NCEU	Fg. 20	Mp. 347	sub. 44	Cat. C/6	Sup. Cat. 32 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 347	sub. 45	Cat. C/6	Sup. Cat. 26 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 347	sub. 48	Cat. C/6	Sup. Cat. 19 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mp. 347	sub. 49	Cat. C/6	Sup. Cat. 22mq	Box

I lotti sopra citati, sono di recente costruzione, fanno parte del Piano di Zona Boccapiana-Torresina, costruiti su area pervenuta con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti, notaio in Roma in data 4 luglio 2007.

Per la realizzazione del programma costruttivo la cooperativa Mirabella ha avuto in concessione, dal comune di palestrina il diritto di superficie per 99 anni (rinnovabili) su di un terreno edificabile posto nel comune di Palestrina, Località Boccapiana (zona C6, sottozona 1, comparto 1) censito al foglio 20 mappale 308 e 305/parte.

Il tutto con atto di convenzione a rogito del segretario Generale del Comune di Palestrina Dr.ssa Menichelli/Rossella in data 28/11/2007 rep. 2520 trascritta a Roma 2 il 13/12/2007 al n. 47968 di formalità e successiva nota di rettifica del 12/03/2008 al n. 8677 di formalità e successivo atto sempre redatto dal segretario Comunale del comune di Palestrina in data 16/06/2008 rep. 2569, trascritto a Roma 2 il 09/07/2008 al n. 23255 di formalità.

Le autorizzazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati sono:

- LOTTO A/1 mappale n. 340 e LOTTO A/2 mappale n. 347, formati da 32 u.i. (16+16), con permesso di costruire n. 98 del 12 Luglio 2007 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM), inizio dei lavori di costruzione del 16 Luglio 2007 e fine lavori del 14 Agosto del 2009, presenta il certificato di agibilità provvisoria n. 26 del 25 Gennaio 2014;
- LOTTO C/2 corpo A mappale 433, intestata alla società Cooperativa Edilizia s.r.l. "Mirabella", parte di un complesso edilizio costituito da 27 u.i. nel comparto C, autorizzato con permesso di costruire n. 123 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM) in data 13 ottobre 2009 e successivamente SCIA con prot. 15141 del 1 Ottobre 2012, integrazione con prot. n. 15929 del 15.10.2012. Inizio dei lavori del 25 Marzo 2010 e fine lavori del 18 Ottobre del 2012.

Le unità immobiliari in disamina sono accatastate come abitazioni di tipo civile (A/2) e autorimesse (C/6) e deposito (C/2).

**Composizione e finiture generali degli immobili. Descrizione sommaria e stato di manutenzione**

Gli immobili dei lotti A1-A2 e C2/a sono stati realizzati con struttura portante costituita da un telaio in c.a., solai in latero cemento, tamponamento delle facciate esterne dei fabbricati in muratura intonacata e rivestite con listelli di mattoncino faccia a vista.

Gli appartamenti sono stati realizzati con pareti divisorie in muratura di laterizio intonacate con finitura in tonachino. Gli infissi sono in legno e dotati di vetrocamera. I portoncini di capo-scala delle singole unità abitative del tipo blindati con finiture in legno.

Il piano interrato è stato realizzato con pareti perimetrali in c.a. La superficie dello stesso è stata suddivisa in box e cantinole mediante pareti in laterizio forato intonacate.

Le pavimentazioni della scalinata e stata realizzata in pietra mentre le altre parti comuni sono pavimentate con marmette di graniglia di qualità standard.

Essendo il fabbricato di recente costruzione, lo stato di manutenzione si presenta nel complesso buono anche se non mancano difetti nelle rifiniture.

Per una descrizione dettagliata di ogni singolo immobile si rimanda al paragrafo "Schede descrittive di comparazione parametrica di ogni singola unità immobiliare".

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):****LOTTO C2/a****ISCRIZIONI**

- del 25.07.2008, Reg. part. 10124, reg. gen. n. 44613, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI (Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato) (Catasto Terreni Foglio 20, p.lle 329, 330 e 308-Fabbricati in corso di costruzione lotti A1 e A2);
- del 10.11.2009, Reg. part. 21991, reg. gen. n. 70815, (concessione a garanzia di mutuo condizionato) (Catasto Terreni Foglio 20, p.la 319 - Fabbricato in corso di costruzione lotto C2a);

**TRASCRIZIONI**

- del 10.08.2015, Reg. part. 24616, reg. gen. n. 33990, notaio CIAFFI CLAUDIO (atto tra vivi-cessione di diritti reali a titolo oneroso). Documenti successivi:  
Annotazione n. 6912 del 02.11.2017 (nullità);
- del 25.03.2016, Reg. part. 9478, reg. gen. n. 13997, notaio CIAFFI CLAUDIO (atto tra vivi-scissione). Documenti successivi: Annotazione n. 6912 del 02.11.2017 (nullità parziale) - Annotazione n. 6913 del 02.11.2017;

**LOTTO A1-A2****ANNOTAZIONE**

- del 25/11/2009 - Registro Particolare 12797 Registro Generale 75245  
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 43833/23698 del 03/11/2009  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10124 del 2008 del 02/11/2017 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 50870  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2357/2017 del 20/07/2017  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA' PARZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9478 del 2016

**TRASCRIZIONE**

del 10/08/2015 - Registro Particolare 24616 Registro Generale 33990  
 Pubblico ufficiale CIAFFI CLAUDIO Repertorio 1106/777 del 10/07/2015  
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 6912 del 02/11/2017 (NULLITA')

- del 25/03/2016 - Registro Particolare 9478 Registro Generale 13997  
 Pubblico ufficiale CIAFFI CLAUDIO Repertorio 1656/1121 del 03/12/2015  
 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 6913 del 02/11/2017 (NULLITA' PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 2348 del 12/04/2018 (NULLITA')
- 3 - Annotazione n. 6498 del 22/10/2020 (SENTENZA)

**LOTTO C2/a+A1+A2****TRASCRIZIONE**

- del 09.10.2017, Reg. part. 32020, reg. gen. n. 46202, TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI-UNEP (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili) (Foglio 20, p.lla 340, tra le altre, sub.ni 16/32, 18/34, 24/40, p.lla 347, tra le altre, sub.ni 20/36, 25/41, 28/46 e p.lla 433, tra le altre, sub.ni 509/554, 520/560, 521/561, 531/565, 533/567).

Documenti successivi correlati:

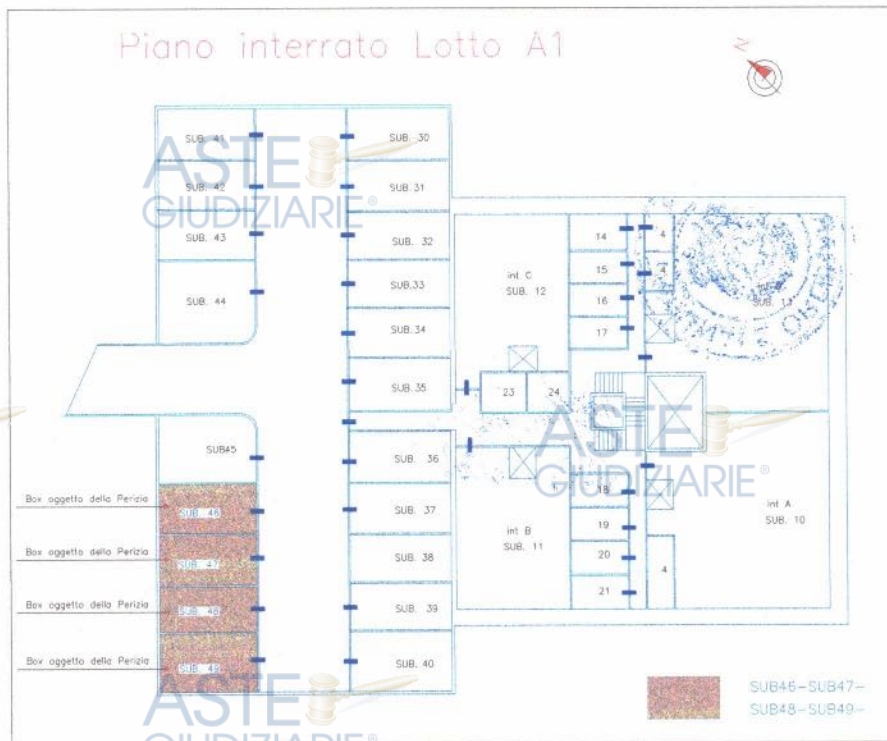
- 1 - Annotazione n. 1593 del 07/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 3421 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 3423 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 1176 del 19/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 167 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6 - Annotazione n. 1264 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7 - Annotazione n. 1267 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8 - Annotazione n. 1269 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 - Annotazione n. 1271 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10 - Annotazione n. 1375 del 08/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**RIASSUNTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

LOTTO	SCALA	INT.	piano	cod.	DESCRIZIONE	Foglio	p.lla	SUB	consistenza	SUB-BOX+DEPOSITO	consistenza	Superficie	stato di possesso
C2/A	A	7	3-4-S1	A7	APPARTAMENTO+BOX	20	433	515	5,5	552	16	17	occupato
C2/A	C	7	3-4-S1	C7	APPARTAMENTO+BOX	20	433	537	5,5	541	18	20	occupato
C2/A	C	6	2-S1	C6	APPARTAMENTO+BOX	20	433	536	5,5	570	17	20	occupato
C2/A	B	12	3	B12	DEPOSITO 3 piano	20	433	530			39	44	libero
A1	/	/	S1	A1/46	BOX AUTO	20	340			46	17	19	libero
A1	/	/	S1	A1/47	BOX AUTO	20	340			47	17	19	libero

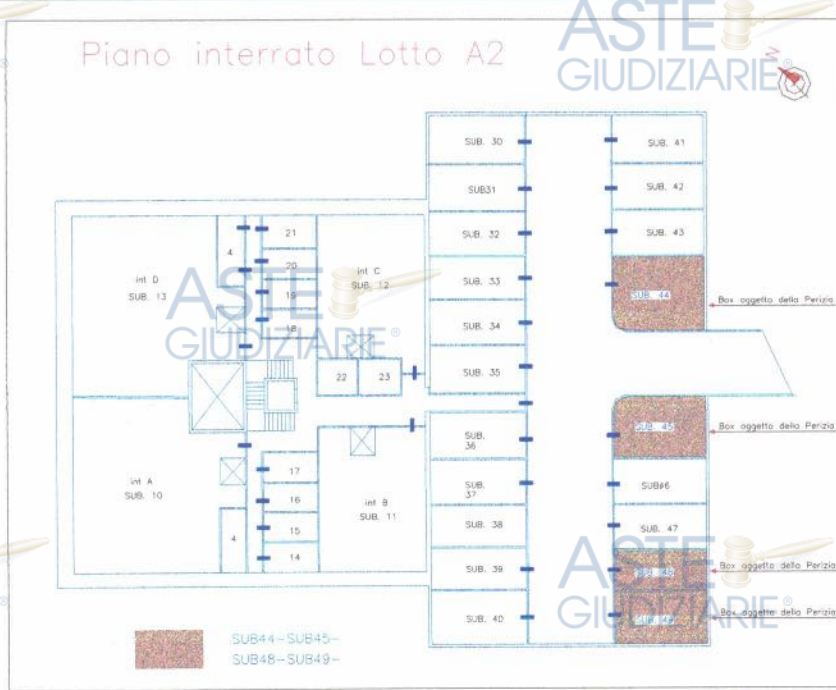
A1	/	/	S1	A1/48	BOX AUTO	20	340	48	17	19	libero
A1	/	/	S1	A1/49	BOX AUTO	20	340	49	19	23	libero
A2	/	/	S1	A2/44	BOX AUTO	20	347	44	27	32	libero
A2	/	/	S1	A2/45	BOX AUTO	20	347	45	21	26	libero
A2	/	/	S1	A2/48	BOX AUTO	20	347	48	17	19	libero
A2	/	/	S1	A2/49	BOX AUTO	20	347	49	19	22	libero
C2/A	/	/	S1	D/549	DEPOSITO PIANO INTERRATO	20	433	549	8	9	libero
C2/A	/	/	S1	D/571	DEPOSITO PIANO INTERRATO	20	433	571	6	7	libero
C2/A	/	/	S1	D/572	DEPOSITO PIANO INTERRATO	20	433	572	6	7	libero
C2/A	/	/	S1	D/573	DEPOSITO PIANO INTERRATO	20	433	573	6	8	libero

**DISCLOCAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA ALL'INTERNO DEI LOTTI**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

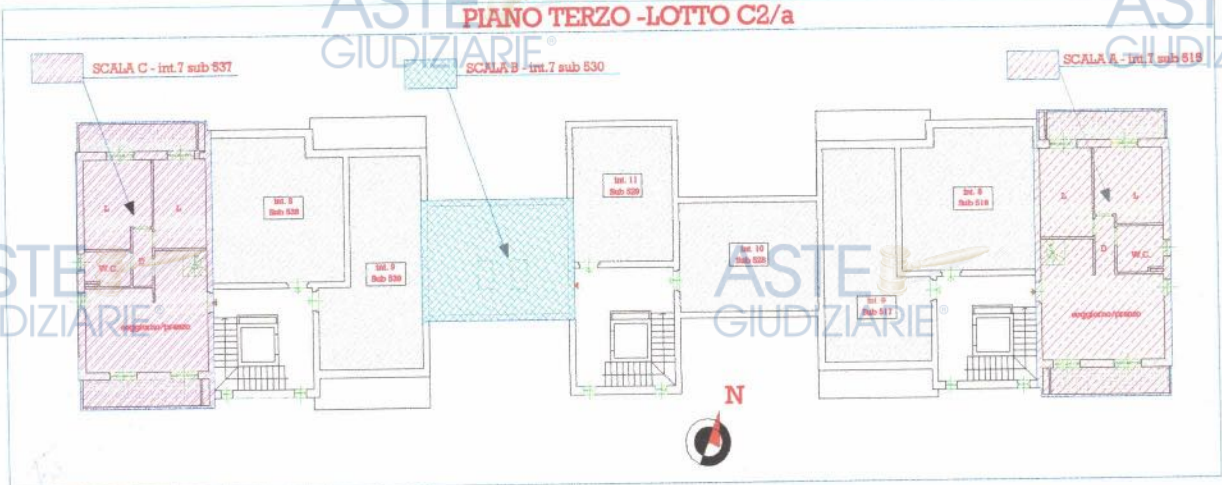
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERZO - LOTTO C2/a

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

- **Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari**

Si procede nel seguito alla determinazione della superficie lorda delle consistenze immobiliari in disamina. Dalla superficie lorda (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riportati di volta in volta nelle tabelle successivamente riportate.

Le dette operazioni (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) sono state effettuate secondo i dettami previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (gestito dall'Agenzia del Territorio) allegate all'ultima versione disponibile del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (Versione 1.3 del 31/12/2008).

Risulta doveroso precisare che le superfici delle singole unità immobiliari sopra elencate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e verificate fisicamente in loco ove è stato possibile, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile.

- **Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima**

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello "basato sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (*sintetico-comparativo*).

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro di superficie commerciale lorda), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. In seguito verranno applicati dei coefficienti di comparazione.

Considerando, dunque, la destinazione d'uso prevista per il compendio immobiliare in disamina, si è fatto riferimento alle quotazioni al metro quadro di superficie commerciale lorda di immobili il più possibile simili a quello oggetto della stima.

I prezzi praticati nella zona sono stati rilevati ricorrendo a più fonti di informazione, tra cui:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio;
- b) Indagini effettuate presso le agenzie del settore immobiliare della zona.

### • Informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti nella zona del Comune di Palestrina (RM).

Secondo l'Osservatorio, nel sito oggetto di stima, i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda) e riferiti ad unità immobiliari in normale stato di conservazione) variano a seconda delle destinazioni. Per gli immobili a destinazione residenziale L'Agenzia del Territorio fornisce le seguenti quotazioni:

#### ➤ "Residenziale" abitazioni civili per tipologia prevalente :

- Valore di mercato minimo = € **1.150,00/mq**;
- Valore di mercato massimo = € **1.650,00/mq**;

Il Valore medio risultante per le unità immobiliari, con destinazione abitazione tipo civile, cat. A/2, risulta di € **1.400,00/mq**.

### • Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on-line

Sulla scorta di indagini effettuate dallo scrivente, presso alcuni operatori del settore immobiliare e consultando siti di settore posti on-line, è possibile considerare un valore medio da porre a base delle successive valutazioni, con riferimento ad immobili in normale stato di conservazione e finitura di:

- € **1.320,00/mq** di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione residenziale, siti in Palestrina;

Mediando i valori ricavati dal **O.M.I. e dal settore immobiliare**, si ottiene:

$$V_{\text{MEDIO/Palestrina}} = (\text{€}1.400,00/\text{mq} + \text{€}1.320,00/\text{mq})/2 = \text{€}1.360,00/\text{mq}$$

### • Comparazione parametrica dell'immobile rispetto a quello di riferimento

*L'analisi di comparazione tiene conto dei parametri relativi all'immobile in esame rispetto a quello definito "ideale di riferimento" con l'applicazione di coefficienti incrementali, neutri o decrementali, a seconda dell'accertamento in positivo o negativo, di caratteristiche migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media assunta come riferimento. Di seguito, si determinano i coefficienti di comparazione usati nella stima:*

- $\gamma_1$ : "**Coefficiente di omogeneizzazione**" questo coefficiente tiene conto delle superfici omogeneizzate, da aggiungere alla superficie alla superficie dei vani principali, riferite alle pertinenze dell'appartamento:

#### Giardino scoperto :

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

#### Balconi, terrazzi e similari :

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

#### Pertinenze accessorie (cantinole + depositi + soffitte),

- nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- nella misura : del 35% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Box auto : nella misura del 80 %

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**γ2: "coefficiente di commerciabilità"** dipendente da fattori intrinseci (*posizione, livello edilizio, taglio dimensionale etc.*): è da ipotizzarsi una discreta commerciabilità, con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel medio periodo, in considerazione prevalente del posizionamento delle singole unità immobiliari. Ciò incide, infatti, negativamente sul valore unitario, limitandone la domanda. Si ritiene congruo considerare un decremento del 10 %: coefficiente pari a 0,90;

- **γ3: "coefficiente funzionale"** dipende dalla destinazione d'uso. Si ritiene, congruo considerare un valore del coefficiente pari:

- 0,95 per le abitazioni;
- 0,80 per le cantinole;
- 1,00 per i box;
- 0,90 per le soffitte;

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **γ4: "coefficiente di piano"**: quantifica l'unità immobiliare in funzione della sua posizione altimetrica; Si ritiene congruo considerare i seguenti valori:

- piano interrato: 0.80; (non applicato per i box Auto)
- piano terra: 0.90
- primo piano: 0.95;
- piano secondo: 0.97;
- piano terzo : 1;
- piano quarto : 0.95

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **γ5: "stato di conservazione"** : tiene conto dello stato di manutenzione dell'appartamento;

- eccellente : 1
- Buono Stato: 0.97
- discreto stato: 0.95
- cattivo stato: 0.85
- scadente : 0.7

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **γ6: "stato di Vetustà"**: per immobili di età compresa fra 1 e 25 anni si può applicare un coefficiente pari a 0.90;

- **γ7: "sullo stato di locazione e accessibilità"**:

- abitazioni libere: 1
- abitazioni occupate: 0.90

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

• **Determinazione del valore capitale dell'immobile**

Le superfici commerciali omogeneizzate sono ottenute applicando alla superficie commerciale i coefficienti di omogeneizzazione. Il valore capitale del bene oggetto di stima viene determinato moltiplicando la superficie omogeneizzata totale per il valore medio di mercato al mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE SINGOLE U.I.****LOTTO C2/A, SCALA C INTERNO 6:**

- PIANO SECONDO E INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 536
- BOX PIANO INTERRATO MAPP. 433 - SUB 570

L'appartamento (**attualmente occupato sine-titolo**) è posto al piano secondo della scala C del lotto C2/a con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 6 unità immobiliari, una della scala C, 3 della scala B, 2 della scala A, adibite anch'esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l'**interno 6** è il bene in disamine.

*Non avendo potuto fare un sopralluogo in quanto l'appartamento risultava inaccessibile, tutti i dati sono stati assunti dalle planimetrie catastali o informazioni in loco.*

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno – pranzo, angolo cottura, 2 camere da letto e 2 bagni e un disimpegno. Esso occupa una superficie complessiva lorda di **mq. 87,80** circa e ha un'altezza d'interpiano di ml 2,70 interna netta.

L'appartamento è dotato di due balconi piastrellati, posti sul lato Sud e Nord della facciata dell'edificio, della superficie complessiva di **mq. 14,90** circa.

Dagli atti in possesso risulta che:

Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, i due bagni hanno tutte le pareti rivestite in ceramica di colore chiaro così come una parete del soggiorno/pranzo dove sono previsti gli allacci per la cucina.

- I bagni sono dotati di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia.

- Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili a comando manuale, le porte interne di legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

L'appartamento attualmente è inaccessibile in quanto occupato del vecchio socio assegnatario della cooperativa che non ha dato seguito alla procedura di assegnazione quindi come già detto lo occupa **SINE-TITULO**.

Lo stesso, da informazioni assunte in loco, risulta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Sono presenti nel piano interrato, come pertinenze dell'abitazione e non comunicanti direttamente, il box auto della superficie complessiva di **mq 21,80** circa (sprovvisto di porta d'accesso e impianti) e una cantina di superficie **mq 7,60** circa, ubicata in un corridoio interno al locale piano interrato (vedi allegati grafici).

Allo stato attuale, l'appartamento e la cantinola appaiono in buono stato di mantenimento e di conservazione mentre il box appare in cattivo stato di conservazione.

**Gravami**

I beni predetti, Mapp. 433 - Sub 536 e 570 – INTERNO 6, della scala C, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Secondo, interno 6, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 536 per l'abitazione/cantina e subalterno n. 570 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 95 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita catastale € 397,67. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 56,19.

L'immobile confina con le abitazioni poste sullo stesso piano: interno 5 (sub. 535) della "Scala C", interno 9 (sub. 527) e interno 8 (sub. 526) della "Scala B"; inoltre confina con il vano scala.

### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI		ALLOGGIO							superficie omogenizzata (mq)	
		ABITAZIONE	Foglio 20	P.IIa 433	Sub 536	LOTTO C2/A SCALA C INT. 6 - Piano 2-S1				
		BOX	20	433	570					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione								
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$		
abitazione	87,80	1,00	0,90	0,95	0,97	0,97	0,90	0,90	57,21	
Balconi -Terrazzi	14,90	0,30	0,90	0,95	0,97	0,97	0,90	0,90	2,91	
Giardino scoperto										
Cantinole	7,60	0,35	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	1,10	
depositi -soffitta										
box auto	21,80	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	12,01	
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>73,24</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE							CODICE IDENTIFICATIVO			
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE					<b>C6</b>			
73,24	1360,00 €/mq	€	<b>99.600,42</b>							

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 99.600,42 arrotondati a € 99.600 (diconsi € NOVANTANOVEMILASEICENTO).

#### LOTTO C2/A, SCALA A INTERNO 7:

- PIANO TERZO+QUARTO E INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 515
- BOX PIANO INTERRATO MAPP. 433 - SUB 552

L'appartamento (**attualmente occupato sine-titolo**) è posto al piano TERZO della scala A del lotto C2/a con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 8 unità immobiliari: due della scala A, tre della scala C, tre della scala B, con destinazione diversa; quelle della scala C e scala A sono adibite anch'esse ad abitazione mentre quelle della scala B hanno come destinazione "C2 (Deposito)", tutte le proprietà sono distinte da una numerazione interna; l'interno 7 è il bene in disamina.

Non avendo potuto fare un sopralluogo in quanto l'appartamento risultava inaccessibile, tutti i dati sono stati assunti dalle planimetrie catastali o informazioni in loco.

L'unità immobiliare di forma rettangolare è composta da un ampio soggiorno/ pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Esso occupa una superficie complessiva lorda di **mq. 77.70** circa, un'altezza d'interpiano di ml 2,70.

L'appartamento è dotato di due balconi piastrellati, posti sul lato Sud e Nord della facciata dell'edificio, della superficie complessiva di **mq. 16,20** circa.

L'esposizione dell'appartamento è buona in quanto dispone di affacci su tre lati (NORD-SUD-EST).

A servizio dell'appartamento vi è un locale deposito ubicato al 4 piano raggiungibile tramite una scala a chiocciola interna. Il locale deposito occupa una superficie di **60.95 mq.** circa ed ha un'altezza media di **1,80 mt.**

Dagli atti in possesso risulta che:

Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, il pavimento e il rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro così come una parete del soggiorno/pranzo dove sono previsti gli allacci per la cucina.

- I bagni sono dotati di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia.

- Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili a comando manuale, le porte interne di legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

L'appartamento attualmente è inaccessibile in quanto occupato del vecchio socio assegnatario della cooperativa che non ha dato seguito alla procedura di assegnazione quindi come già detto lo occupa **SINE-TITOLO**.

Lo stesso risulta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Sono presenti nel piano interrato, come pertinenze dell'abitazione e non comunicanti direttamente, il box auto della superficie complessiva di **mq 18,00** circa (sprovvisto di porta d'accesso e impianti) e una cantina, ubicata nella corsia principale dei box al locale piano interrato, di superficie **mq 8,40** circa (vedi allegati grafici).

Allo stato dei luoghi, l'appartamento e la cantinola appaiono in buono stato di mantenimento e di conservazione mentre il box appare in cattivo stato di conservazione.

#### Gravami

I beni predetti, Mapp. 433 - Sub 515 e 552 – INTERNO 7, della scala A, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

#### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Scala A-Piano Terzo-Quarto, interno 7, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.la n. 433, subalterno n. 515 per l'abitazione/deposito/cantina e subalterno n. 552 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 115 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita catastale € 397,67. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale € 52,89.

L'immobile confina con l'interno 8 (sub. 516) posto sullo stesso piano "Scala A", inoltre con il vano scala e con l'esterno.

#### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI	ABITAZIONE	Foglio	P.la	Sub	ALLOGGIO LOTTO C2/A SCALA A INT. 7 - Piano 3-4-S1
		20	433	515	
	BOX	20	433	552	
destinazione	coefficienti di omogeneizzazione				

	superficie lorda (mq)	$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	superficie omogenizzata (mq)
abitazione	77,70	1,00	0,90	0,95	1,00	0,97	0,90	0,90	52,20
Balconi -Terrazzi	16,20	0,30	0,90	0,95	1,00	0,97	0,90	0,90	3,26
Giardino scoperto									
Cantinole	8,40	0,35	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	1,22
depositi -soffitta	60,95	0,50	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	1,00	18,99
box auto	18,00	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	9,91
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>85.59</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE							CODICE IDENTIFICATIVO		
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE				<b>A7</b>			
85,59	1360,00 €/mq	€	<b>116.402,69</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 116.402,69 arrotondati a € 116.400 (diconsi € CENTOSEDICIMILAQUATTROCENTO).

#### LOTTO C2/A, SCALA C INTERNO 7:

- PIANO TERZO+QUARTO E INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 537
- BOX PIANO INTERRATO MAPP. 433 - SUB 541

L'appartamento (**attualmente occupato sine-titolo**) è posto al piano TERZO della scala C del lotto C2/a con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 8 unità immobiliari: tre della scala A, due della scala C, tre della scala B, con destinazione diversa; quelle della scala A e scala C sono adibite anch'esse ad abitazione mentre quelle della scala B hanno destinazione C2 (Deposito), tutte distinte da una numerazione interna, l'**interno 7** è il bene in disamine.

*Non avendo potuto fare un sopralluogo in quanto l'appartamento risultava inaccessibile, tutti i dati sono stati assunti dalle planimetrie catastali o informazioni in loco.*

L'unità immobiliare di forma rettangolare è composta da un ampio soggiorno/ pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Esso occupa una superficie complessiva lorda di **mq. 77.70** circa, un'altezza d'interpiano di ml 2,70.

L'appartamento è dotato di due balcone piastrellati, posti sul lato Sud e Nord della facciata dell'edificio, della superficie complessiva di **mq. 16,20** circa.

L'esposizione dell'appartamento è buona in quanto dispone di affacci su tre lati (NORD-SUD-OVEST).

A servizio dell'appartamento vi è un locale deposito ubicato al 4 piano raggiungibile tramite una scala a chiocciola interna. Il locale deposito occupa a una superficie di **48.50 mq.** circa ed ha un'altezza media di **1,80 mt.**

*Dagli atti in possesso risulta che:*



Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, il pavimento e il rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro così come una parete del soggiorno/pranzo dove sono previsti gli allacci per la cucina.

- I bagni sono dotati di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia.

- Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili a comando manuale, le porte interne di legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

L'appartamento attualmente è inaccessibile in quanto occupato del vecchio socio assegnatario della cooperativa che non ha dato seguito alla procedura di assegnazione quindi come già detto lo occupa **SINE-TITULO**.

Lo stesso risulta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Sono presenti nel piano interrato, come pertinenze dell'abitazione e non comunicanti direttamente, il box auto della superficie complessiva di **mq 21,50** circa (sprovvisto di porta d'accesso e impianti) e una cantina, ubicata in un corridoio interno al locale piano interrato, di superficie **mq 8,50** circa (vedi allegati grafici).

Allo stato dei luoghi, l'appartamento e la cantinola appaiono in buono stato di mantenimento e di conservazione mentre il box appare in cattivo stato di conservazione.

#### Gravami

I beni predetti, Mapp. 433 - Sub 537 e 541 - INTERNO 7, della scala C, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

#### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Scala C-Piano Terzo-Quarto, interno 7, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 537 per l'abitazione/deposito/cantina e subalterno n. 541 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita catastale € 397,67. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 59,50.

L'immobile confina con l'interno 8 (sub. 538) posto sullo stesso piano "Scala C", inoltre con il vano scala e con l'esterno.

#### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI	ALLOGGIO								
	ABITAZIONE	Foglio	P.lla	Sub	LOTTO C2/A SCALA C INT. 7 - Piano 3-4-S1				
	BOX	20	433	537	20	433	541		
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogeneizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
abitazione	77,70	1,00	0,90	0,95	1,00	0,97	0,90	0,90	52,20
Balconi -Terrazzi	16,20	0,30	0,90	0,95	1,00	0,97	0,90	0,90	3,26
Giardino scoperto									
Cantinole	8,50	0,35	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	1,00	1,23

depositi -soffitta	48,50	0,50	0,90	0,90	0,95	0,90	0,90	1,00	15,11
box auto	21,50	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	11,84
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>83,65</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
<b>Superficie ragguagliata</b>	<b>valore medio di mercato per immobili nella stessa zona</b>	<b>VALORE CAPITALE</b>						<b>C7</b>	
83,65	1360,00 €/mq	€ <b>113.767,42</b>							

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € **113.767,42 arrotondati a € 113.800 (diconsi € CENTOTREDICIMILAOTTOCENTO).**

#### **LOTTO C2/A, SCALA B INTERNO 12 (DEPOSITO):**

**- PIANO TERZO, MAPP. 433 - SUB 530**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al terzo piano della **SCALA B** del lotto C2/a con l'accesso che avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 8 unità immobiliari: tre della scala A, tre della scala C, due della scala B, con destinazione diversa; quelle della scala A e scala C sono adibite ad abitazione mentre quelle della scala B hanno come destinazione "C2 (Deposito)", tutte distinte da una numerazione interna, l'**interno 12** è il bene in disamina.

Di questo locale è stato possibile eseguire il sopralluogo e fare fotografie perché sprovvisto di porta di ingresso.

L'immobile è costituito da un unico vano (sottotetto) di dimensioni di **42.00 mq.** circa.

Le altezze interne misurano: 2.20 mt. la massima e 1.05 mt. le minime, per cui la superficie calpestabile non è interamente utilizzabile.

Allo stato attuale il locale si presenta con la pavimentazione in gres di colore chiaro, intonacato ma privo di impianti. Come già detto il vano di accesso dal pianerottolo è privo di infisso. Sono presenti inoltre due lucernari 13in legno. Nel complesso l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione e di conservazione.

#### **Gravami**

Il bene predetto, Mapp. 433 - Sub 530 - INTERNO 12, della scala B, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

#### **Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Scala B - Terzo piano, interno 12, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 530 (DEPOSITO)

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/2, classe 6, consistenza mq.39, superficie catastale mq. 44, rendita catastale € 70,50.

L'immobile confina con l'interno 11 (sub. 529) posto sulla stessa scala "Scala B", con l'interno 9 (sub. 599) della "Scala C", inoltre con il vano scala e con l'esterno.

VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA									
DATI CATASTALI		Foglio	P.IIa	Sub	DEPOSITO				
BOX		20	433	530	LOTTO C2/A SCALA B INT.12 - Piano 3				
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogenizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
Deposito	42,00	0,50	0,90	0,90	0,95	0,85	0,90	1,00	12,36
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>12,36</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE							CODICE IDENTIFICATIVO		
Superficie ragguagliata		valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE				<b>B12</b>		
12,36	1360,00 €/mq	€	<b>16.809,60</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a **€ 16.809,60 arrotondati a € 16.800 (diconsi € SEDICIMILAOTTOCENTO)**.

#### LOTTO C2/A – DEPOSITO PIANO INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 549

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **9 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale deposito risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, l'immobile è privo di porta d'accesso ed è sprovvisto di impianto elettrico.

L'immobile di conseguenza necessita sia del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura che della realizzazione dell'impianto elettrico e della fornitura dell'infisso di accesso allo stesso.

#### Gravami

L'immobile, Mapp. 433 - Sub 549, del Lotto C2/a, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

#### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 433, subalterno n. 549.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita catastale € 16,94.

L'immobile confina con altri due cantinole (sub. 516) e (sub 524) del lotto C2/a oltre che con il corridoio interno.

## VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI			Foglio	P.IIa	Sub	DEPOSITO			
	BOX		20	433	549	LOTTO C2/A -S1 -SUB 549			
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogenizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
Deposito	9,00	0,50	0,90	0,80	0,80	0,70	0,90	1,00	1,63
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>1,63</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								CODICE IDENTIFICATIVO	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>D549</b>				
1,63	1360,00 €/mq	€	2.216,80						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 2.216,80 arrotondati a € 2.200 (diconsi € DUEMILADUECENTO).

**LOTTO C2/A – DEPOSITO PIANO INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 571**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **7 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale deposito risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, l'immobile è privo di porta d'accesso ed è sprovvisto di impianto elettrico.

L'immobile di conseguenza necessita sia del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura che della realizzazione dell'impianto elettrico e della fornitura dell'infisso di accesso allo stesso.

**Gravami**

L'immobile, Mapp. 433 - Sub 571, del Lotto C2/a, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 433, subalterno n. 571.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, rendita catastale € 12,70.

L'immobile confina con altri due cantinole (sub. 526) e (sub 531) del lotto C2/a oltre che con il corridoio interno.

### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI			Foglio	P.lla	Sub	DEPOSITO			
	BOX		20	433	571	LOTTO C2/A -S1 -			
destinazione	superficie	coefficienti di omogenizzazione							superficie omogenizzata (mq)
	lorda (mq)	$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
Deposito	7,00	0,50	0,90	0,80	0,80	0,70	0,90	1,00	1,27
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>1,27</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>D571</b>				
1,27	1360,00 €/mq	€	<b>1.727,20</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a **€ 1.727,20 arrotondati a € 1.700 (diconsi € MILLESETTECENTO).**

#### LOTTO C2/A – DEPOSITO PIANO INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 572

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **7 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale deposito risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, l'immobile è privo di porta d'accesso ed è sprovvisto di impianto elettrico.

L'immobile di conseguenza necessita sia del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura che della realizzazione dell'impianto elettrico e della fornitura dell'infisso di accesso allo stesso.

#### Gravami

L'immobile, Mapp. 433 - Sub 572, del Lotto C2/a, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

#### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 572.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, rendita catastale € 12,70.

L'immobile confina con altri due cantinole (sub. 527) e (sub 545) del lotto C2/a oltre che con il corridoio interno.

### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI		Foglio	P.IIa	Sub	DEPOSITO				
BOX		20	433	571	LOTTO C2/A -S1-				
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogenizzazione						superficie omogenizzata (mq)	
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$		$\gamma_7$
Deposito	7,00	0,50	0,90	0,80	0,80	0,70	0,90	1,00	1,27
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>								<b>1,27</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE							<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>		
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE					<b>D572</b>		
1,27	1360,00 €/mq	€	<b>1.727,20</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari € **1.727,20 arrotondati a € 1.700 (diconsi € MILLESETTECENTO).**

**LOTTO C2/A - DEPOSITO PIANO INTERRATO, MAPP. 433 - SUB 573**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/a e ha destinazione C2 "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da corridoio del piano interrato del lotto nel quale sono presenti tutti gli accessi alle cantinole (pertinenze delle abitazioni) e ad altri depositi oggetto della perizia (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **8 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale deposito risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, l'immobile è privo di porta d'accesso ed è sprovvisto di impianto elettrico.

L'immobile di conseguenza necessita sia del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura che della realizzazione dell'impianto elettrico e della fornitura dell'infitto di accesso allo stesso.

#### Gravami

L'immobile, Mapp. 433 - Sub 573, del Lotto C2/a, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 573.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie catastale 8 mq, rendita catastale € 12,70.

L'immobile confina con altri due cantinole (sub. 527) e (sub 545) del lotto C2/a oltre che con il corridoio interno.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	BOX	Foglio	P.lla	Sub	DEPOSITO					
		20	433	573	LOTTO C2/A -S1 -					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogenizzazione							superficie omogenizzata (mq)	
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$		
Deposito	8,00	0,50	0,90	0,80	0,80	0,70	0,90	1,00	1,45	
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>1,45</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>		
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE					<b>D573</b>			
1,45	1360,00 €/mq	€	<b>1.972,00</b>							

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a **€ 1.972,00 arrotondati a € 2.000 (diconsi € DUEMILA).**

**LOTTO A1 – BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 340 - SUB 46**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**Gravami**

L'immobile, Mapp. 340 - Sub 46, del Lotto A1, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 46.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

L'immobile confina con altri due box (sub. 45) e (sub 47) del lotto A1 oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI			Foglio	P.lla	Sub	BOX			
	BOX		20	340	46	LOTTO A1 -S1			
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
box auto	19,50	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	10,74
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>10,74</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE									<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>A1/46</b>				
10,74	1360,00 €/mq	€	<b>14.607,22</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 14.607,22 arrotondati a € 14.600 (diconsi € QUATTORDICIMILASEICENTO).

**LOTTO A1 - BOX AL PIANO INTERRATO , MAPP. 340 - SUB 47**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**Gravami**

L'immobile, Mapp. 340 - Sub 47, del Lotto A1, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.



**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 340, subalterno n. 47.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

L'immobile confina con altri due box (sub. 46) e (sub 48) del lotto A1 oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	Foglio		P.IIa		Sub		BOX			
	BOX	20	340	47	LOTTO A1 -S1					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogenizzata (mq)	
box auto	19,50	$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	10,74	
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>10,74</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								CODICE IDENTIFICATIVO		
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE					<b>A1/47</b>			
10,74	1360,00 €/mq	€	<b>14.607,22</b>							

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 14.607,22 arrotondati a € 14.600 (diconsi € QUATTORDICIMILASEICENTO).

**LOTTO A1 - BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 340 - SUB 48**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di 19.50 mq. circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**Gravami**

L'immobile, Mapp. 340 - Sub 48, del Lotto A1, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 48.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

L'immobile confina con altri due box (sub. 47) e (sub 49) del lotto A1 oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI			Foglio	P.lla	Sub	BOX			
	BOX		20	340	48	LOTTO A1 -S1			
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		γ1	γ2	γ3	γ4	γ5	γ6	γ7	
box auto	19,50	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	10,74
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>10,74</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>A1/48</b>				
10,74	1360,00 €/mq	€	<b>14.607,22</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 14.607,22 arrotondati a € 14.600 (diconsi € QUATTORDICIMILASEICENTO).

**LOTTO A1 - BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 340 - SUB 49**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A1 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A1 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **22.80 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**Gravami**

L'immobile, Mapp. 340 - Sub 49, del Lotto A1, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 49.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 62,80.

L'immobile confina con un box (sub. 48), del Lotto A1 con l'esterno oltre che con la corsia dei box.

### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI	Foglio	P.lla	Sub	BOX					
	BOX	20	340	49	LOTTO A1 -S1				
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		γ1	γ2	γ3	γ4	γ5	γ6	γ7	
box auto	22,80	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	12,56
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>12,56</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE						<b>A1/49</b>	
12,56	1360,00 €/mq	€	<b>17.079,21</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € **17.079,21** arrotondati a € **17.100** (diconsi € **DICIASSETTEMILACENTO**).

#### LOTTO A2 - BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 347 - SUB 44

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A2 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A2 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **31.90 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

#### GRAVAMI

L'immobile, Mapp. 347 - Sub 44, del Lotto A2, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A2, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 347, subalterno n. 44.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita catastale € 89,24.

L'immobile confina con il box (sub. 43) del lotto A2, con l'esterno oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	Foglio			P.IIa			Sub			BOX
	BOX	20	347	44	LOTTO A2 -S1					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogeneizzata (mq)	
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$		
box auto	31,90	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	17,57	
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>17,57</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE									<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>A2/44</b>					
17,57	1360,00 €/mq	€	<b>23.895,20</b>							

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 23.895,20 arrotondati a € 23.900 (diconsi € VENTITREMILANOVECENTO).

**LOTTO A2 - BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 347 - SUB 45**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A2 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A2 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **21.50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**GRAVAMI**

L'immobile, Mapp. 347 - Sub 45, del Lotto A2, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A2, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 347, subalterno n. 45.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 69,41.

L'immobile confina con IL box (sub. 46) del lotto A2, con l'esterno oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	Foglio		P.IIa		Sub		BOX			
	BOX	20	347	45	LOTTO A2 -S1					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogeneizzata (mq)	
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$		
box auto	21,50	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	11,84	
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>11,84</b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>		
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE		<b>A2/45</b>						
11,84	1360,00 €/mq	€	<b>16.102,40</b>							

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 16.102,40 arrotondati a € 16.100 (diconsi € SEDICIMILACENTO).

**LOTTO A2 - BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 347 - SUB 48**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A2 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A2 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19,30 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**GRAVAMI**

L'immobile, Mapp. 347 - Sub 48, del Lotto A2, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A2, Foglio di Mappa 20, p.la n. 347, subalterno n. 48.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 56,19.

L'immobile confina a destra e sinistra con i box (sub. 47) e sub (49) del lotto A2, con l'esterno oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	Foglio		P.la		Sub		BOX		
	BOX		20	347	48		LOTTO A2 -S1		
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogeneizzata (mq)
		γ1	γ2	γ3	γ4	γ5	γ6	γ7	
box auto	19,30	0,80	0,90	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	10,63
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>10,63</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>A2/48</b>				
10,63	1360,00 €/mq	€	<b>14.456,80</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a **€ 14.456,80 arrotondati a € 14.500 (diconsi € QUATTORDICIMILACINQUECENTO)**.

**LOTTO A2 - BOX AL PIANO INTERRATO, MAPP. 347 - SUB 49**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto A2 e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia box nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto A2 (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **22,50 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt. Il locale deposito risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi di laterizio, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico non in perfetto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti e dipintura.

**GRAVAMI**

L'immobile, Mapp. 347 - Sub 49, del Lotto A2, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle iscrizioni-trascrizioni-annotazioni già menzionate.

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, S1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 347, subalterno n. 49.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq, rendita catastale € 62,80.

L'immobile confina a destra il box (sub. 48) del lotto A2, con l'esterno oltre che con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	Foglio	P.lla	Sub	BOX					
	BOX	20	347	49	LOTTO A2 -S1				
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogenizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
box auto	22,50	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	12,39
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>12,39</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE						<b>A2/49</b>	
12,39	1360,00 €/mq	€	<b>16.850,40</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 16,850,40 arrotondati a € 16.800 (diconsi € SEDICIMILAOTTOCENTOCENTO).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stima immobiliare- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA MIRABELLA

31

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nella perizia di stima, sulla base delle considerazioni e dei conteggi eseguiti, con riferimento alla data attuale, si riportano, nello schema riassuntivo ed esplicativo, i più probabili valori di mercato, delle singole unità immobiliari, da porre a base d'asta.

LOTTO	SCALA	INT.	piano	cod.	DESCRIZIONE	Foglio	p.la	SUB	SUB-BOX	stato di possesso	VALORE PERIZIATO IN CIFRA TONDA
C2/A	A	7	3-4-S1	A7	APPARTAMENTO+BOX	20	433	515	552	occupato	€ 116.400
C2/A	C	7	3-4-S1	C7	APPARTAMENTO+BOX	20	433	537	541	occupato	€ 113.800
C2/A	C	6	2-S1	C6	APPARTAMENTO+BOX	20	433	536	570	occupato	€ 99.600
C2/A	B	12	3	B12	DEPOSITO 3 piano	20	433	530		libero	€ 16.800
C2/A	/	/	S1	D549	DEPOSITO P. Interrato	20	433	549		libero	€ 2.200
C2/A	/	/	S1	D571	DEPOSITO P. Interrato	20	433	571		libero	€ 1.700
C2/A	/	/	S1	D572	DEPOSITO P. Interrato	20	433	572		libero	€ 1.700
C2/A	/	/	S1	D573	DEPOSITO P. Interrato	20	433	573		libero	€ 2.000
A1	/	/	S1	A1/46	BOX AUTO	20	340		46	libero	€ 14.600
A1	/	/	S1	A1/47	BOX AUTO	20	340		47	libero	€ 14.600
A1	/	/	S1	A1/48	BOX AUTO	20	340		48	libero	€ 14.600
A1	/	/	S1	A1/49	BOX AUTO	20	340		49	libero	€ 17.100
A2	/	/	S1	A2/44	BOX AUTO	20	347		44	libero	€ 23.900
A2	/	/	S1	A2/45	BOX AUTO	20	347		45	libero	€ 16.100
A2	/	/	S1	A2/48	BOX AUTO	20	347		48	libero	€ 14.500
A2	/	/	S1	A2/49	BOX AUTO	20	347		49	libero	€ 16.800

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

IL TECNICO  
(ing. Urbano Casoli)

## ALLEGATI

- VISURE CATASTALI
- PLANIMETRIE CATASTALI + GRAFICI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA