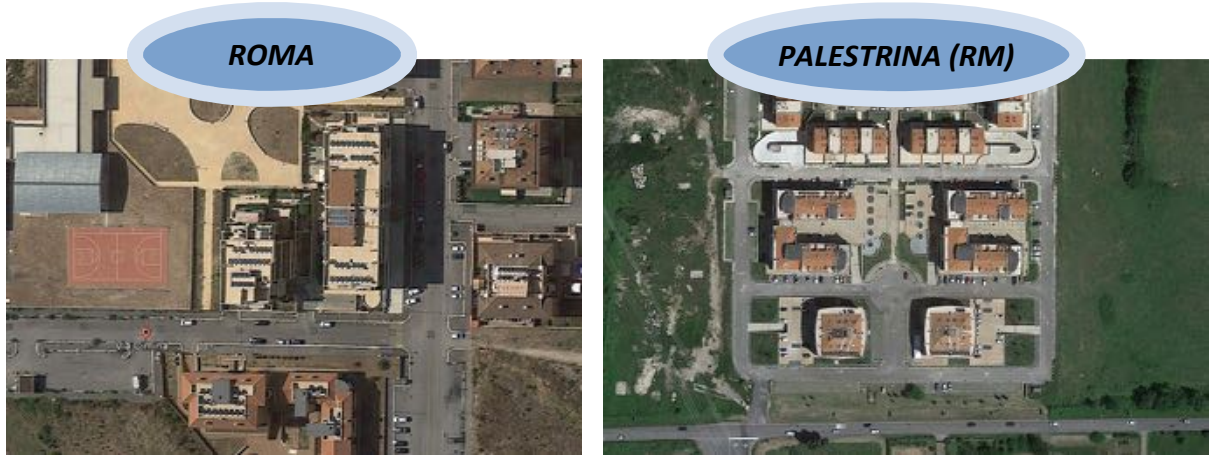


COMUNI DI ROMA E PALESTRINA



MIRABELLA



SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

1 - COMUNE DI ROMA

Via Ciminà - N.C.U.E. Foglio 1023, Mappale 9046 - Sub. 7, 8 e 9 (A/10 Uffici e Studi privati)

2 - COMUNE DI PALESTRINA (RM)

Via Prenestina Nuova N.C.U.E. Foglio 20, Mappale 340 - Sub. 10 e 12 (C/1 Negozi e Botteghe)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
Unità immobiliari con destinazione ad uffici e studi privati in Roma nella zona E19, suburbana “Borghesiana” di via Ciminà angolo via Roccaforte	4
Unità immobiliari con destinazione a negozi, botteghe e magazzino in Palestrina (RM) di via Prenestina Nuova.....	5
Riepilogo delle consistenze dell'immobile	8
- Roma – Via Ciminà.....	8
- Palestrina (RM) – Via Prenestina nuova	8
Composizione e finiture interne dell’immobile. Descrizione sommaria e stato di manutenzione	9
- Roma – Via Ciminà.....	9
- Palestrina (RM) – Via Prenestina Nuova.....	10
Situazione sui gravami societari:	10
Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari	12
Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima	16
- Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)	16
- Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line	19
Valutazione del compendio immobiliare	20
- Determinazione dei valori unitari per metro quadro di superficie lorda delle diverse consistenze componenti il compendio immobiliare oggetto di stima	20
Il valore del compendio immobiliare in esame	21
- ROMA – Via Cimina’.....	22
- PALESTRINA (RM) – Via Prenestina Nuova	22
CONCLUSIONI	23
VERBALE DI GIURAMENTO	24
ALLEGATI	25
ROMA - APPARTAMENTO USO UFFICIO- PIANO TERRA.....	26
- Foglio 1023 - Mappale n. 9046, Sub 7	26



- Foglio 1023 - Mappale n. 9046, Sub 8	27
ROMA - APPARTAMENTO USO UFFICIO- PIANO TERRA.....	28
- Foglio 1023 - Mappale n. 9046, Sub 9	28
PALESTRINA- APPARTAMENTO USO NEGOZIO- PIANO TERRA E INTERRATO	29
- Foglio 20 - Mappale n. 340, Sub 10	29
PALESTRINA- APPARTAMENTO USO NEGOZIO- PIANO TERRA E INTERRATO	31
- Foglio 20 - Mappale n. 340, Sub 12	31
FOTO	33
ROMA	33
PALESTRINA	37



Premessa

Il sottoscritto architetto Roberto de Biase, nato a Foggia il 28.02.1964, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il numero 668 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lucera (FG) nella categoria Architetti, al numero 92, dall'anno 2010, dopo aver accettato l'incarico di redigere la relazione contenente la descrizione dei beni, il valore venale, i criteri di valutazione, relative alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Roma, alla via Ciminà, con destinazione d'uso ad uffici e nel Comune di Palestrina (RM) alla via Prenestina Nuova, con destinazione d'uso a negozi e locali a magazzini, intestati alla Soc. Coop. Edilizia "Mirabella", con sede in Palestrina, Viale Pio XII, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n° 85000530585, rimette la presente relazione estimativo giurata.

Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliari con destinazione ad uffici e studi privati in Roma nella zona E19, suburbana "Borghesiana" di via Ciminà angolo via Roccaforte

Costituiti da più immobili, organicamente connessi e con altre unità immobiliari, costituiscono un raggruppamento condominiale ad uso ad abitazione, ed ufficio, sito in via Ciminà angolo via Roccaforte, zona periferica ad est di Roma, Piano di zona C 25 Borghesiana – Pantano Comp. F/P snc. Oggetto di stima sono precisamente 3 u.i., intestato alla Società Cooperativa Edilizia Mirabella con sede a Palestrina (RM), ad uso uffici al piano terra e cantine al piano interrato.

Le accessioni immobiliari innanzi citate ricadono sull'attuale Mappale 9046 del Foglio 1023 del catasto urbano del **Comune di Roma**.



A detto mappale n. 9046 corrispondono - al Catasto Fabbricati - intestati alla Soc. Coop. Edilizia "Mirabella", le seguenti n. 3 unità immobiliari, facente parti del lotto A1:



- particella 9046 **sub 7** con categoria A/10 "Uffici e Studi", cons. 4,5 vani;
- particella 9046 **sub 8** con categoria A/10 "Uffici e Studi", cons. 3,5 vani;
- particella 9046 **sub 9** con categoria A/10 "Uffici e Studi", cons. 4,5 vani.



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 18.56.09

Visura n.: T276288 Pag.: 1

Dati della richiesta	Denominazione: MIRABELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Soggetto individuato	MIRABELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SAN VITO ROMANO C.F.: 85000530585

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1023	9046	7	6		A/10	1	4,5 vani	Totale: 66 m ²	Euro 3.300,34	P.D. Z. C/3 BORGHESIANA - PANTANO COMP. EP SNC piano T-5I interno A; Variazione del 09/11/2015 - Incentivato in virtù dei dati di superficie	Annotazione
2		1023	9046	8	6		A/10	1	3,5 vani	Totale: 56 m ²	Euro 2.366,79	P.D. Z. C/3 BORGHESIANA - PANTANO COMP. EP SNC piano T-5I interno B; Variazione del 09/11/2015 - Incentivato in virtù dei dati di superficie	Annotazione
3		1023	9046	9	6		A/10	1	4,5 vani	Totale: 57 m ²	Euro 3.300,34	P.D. Z. C/3 BORGHESIANA - PANTANO COMP. EP SNC piano T-5I interno C; Variazione del 09/11/2015 - Incentivato in virtù dei dati di superficie	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 9.167,11



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 18.56.09

Visura n.: T276288 Pag.: 2

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA con sede in ROMA	02409740969*	1/10 Proprietà per l'area
2	MIRABELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SAN VITO ROMANO	85000530585*	1/10 Proprietà, superficie per 3,3

DATI DERIVANTI DA: CIRCOLARE del 07/06/2008 protocollo n. RM207112 in atti del 07/06/2008 Registrazione: CONTI/UC/OPVE n. 8036/1/2008

Unità immobiliari n. 3

Tributi comunali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Unità immobiliari con destinazione a negozi, botteghe e magazzino in Palestrina (RM) di via Prenestina Nuova

Costituiti da più immobili, all'interno di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica organicamente tra loro connessi, e precisamente, 2 negozi al piano terra con magazzini al piano interrato ad essi collegati e un deposito posto al terzo piano.

Gli immobili, intestati alla società cooperativa edilizia Mirabella con sede a Palestrina (RM) sono ubicati in via Prenestina nuova a pochi chilometri dal centro del paese di Palestrina.

Le accessioni immobiliari innanzi citata ricadono sull'attuale mappale 340 del foglio 20 e sul mappale 340 dello stesso foglio facenti parte del catasto urbano del **Comune di Palestrina (RM)**.





A detti mappali corrispondono - al Catasto Fabbricati – intestati alla Soc. Coop. Edilizia “Mirabella”, le seguenti unità immobiliari:

Mappale 340, del lotto A1:

- particella 340 **sub 6** con categoria "Area Urbana", cons. 182 mq;
- particella 340 **sub 7** con categoria "Area Urbana", cons. 207 mq;
- particella 340 **sub 8** con categoria "Area Urbana", cons. 65 mq;
- particella 340 **sub 9** con categoria "Area Urbana", cons. 65 mq;
- particella 340 **sub 10** con categoria C/1 "Negozi e Botteghe", cons. 136 mq;
- particella 340 **sub 12** con categoria C/1 "Negozi e Botteghe", cons. 100 mq;

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 18.58.34

Segue

Visura n.: T276736 Pag: 1

7

Dati della richiesta	Denominazione: MIRABELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA
	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PALESTRINA (Codice: G274) Provincia di ROMA
Soggetto individuato	MIRABELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SAN VITO ROMANO C.F.: 85000530585

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PALESTRINA(Codice G274) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Data ult. nota
1		20	340	6			area urbana		182 m ²			VIA PRENESTINA NUOVA SNC piano: T lotto: A1 COSTITUZIONE del 17/09/2009 protocollo n. RM1157915 in atti del 17/09/2009 COSTITUZIONE in 11048 1/2009	
2		20	340	7			area urbana		227 m ²			VIA PRENESTINA NUOVA SNC piano: T lotto: A1 COSTITUZIONE del 17/09/2009 protocollo n. RM1157913 in atti del 17/09/2009 COSTITUZIONE in 11048 1/2009	
3		20	340	8			area urbana		65 m ²			VIA PRENESTINA NUOVA SNC piano: T lotto: A1 COSTITUZIONE del 17/09/2009 protocollo n. RM1157913 in atti del 17/09/2009 COSTITUZIONE in 11048 1/2009	
4		20	340	9			area urbana		65 m ²			VIA PRENESTINA NUOVA SNC piano: T lotto: A1 COSTITUZIONE del 17/09/2009 protocollo n. RM1157913 in atti del 17/09/2009 COSTITUZIONE in 11048 1/2009	
5		20	340	10			C/1	4	136 m ²	Totale 204 m ²	Euro 1.964,67	VIA PRENESTINA NUOVA SNC piano: T-SI lotto: A lotto: A1 Variazione del 09/02/2013 - Incentivo in vista del dat. di superficie	Annotazione Notifica

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2016

Data: 09/09/2016 - Ora: 18.58.34

Segue

Visura n.: T276736 Pag: 2

5		20	340	10			C/1	4	136 m ²	Totale 136 m ²	Euro 1.441,26	VIA PRENESTINA NUOVA SNC piano: T-SI lotto: A lotto: A1 Variazione del 09/02/2013 - Incentivo in vista del dat. di superficie	Annotazione Notifica
---	--	----	-----	----	--	--	-----	---	--------------------	---------------------------	---------------	---	----------------------

Immobile 5: Annotazione: di immobile: rett. consistenza per micro errore imputabile all'ufficio

Notifica: effettuata il 18/05/2011 con prot. n. RM0152634/2011 del 03/02/11

Immobile 6: Annotazione: di immobile: rett. consistenza per micro errore imputabile all'ufficio

Notifica: effettuata il 18/05/2011 con prot. n. RM0152634/2011 del 03/02/11

Totale: m² 755 Rendita: Euro 3.412,75

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PALESTRINA con sede in PALESTRINA	01179240984*	(1) Proprietà per l'ente
2	MIRABELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SAN VITO ROMANO	85000530984*	(3) Proprietà, usufructuaria per l'1
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 17/09/2009 protocollo n. RM1157913 in atti del 17/09/2009 Registrazione: COSTITUZIONE in 11048 1/2009			

Riepilogo delle consistenze dell'immobile

Roma – Via Ciminà

Le immobilizzazioni materiali che compongono le proprietà in disamine sono rappresentate dalle consistenze delle singole unità immobiliari che si sviluppano su due livelli, piano terra e piano interrato:

Foglio 1023, map. 9046, **Sub 7**, int. A.

- **PIANO TERRA-S1**, piena proprietà superficiaria (1/1) delle u.i. complessivamente individuati al catasto fabbricati al foglio 1023, particella 9046, sub 7 (categ. A/10 "Uffici e Studi privati"), consistenza 4,5 vani, per una superficie catastale di 66 mq;

Foglio 1023, map. 9046, **Sub 8**, int. B.

- **PIANO TERRA-S1**, piena proprietà superficiaria (1/1) delle u.i. complessivamente individuati al catasto fabbricati al foglio 1023, particella 9046, sub 8 (categ. A/10 "Uffici e Studi privati"), consistenza 3,5 vani, per una superficie catastale di 56 mq;

Foglio 1023, map. 9046, **Sub 9**, int. C.

- **PIANO TERRA-S1**, piena proprietà superficiaria (1/1) delle u.i. complessivamente individuati al catasto fabbricati al foglio 1023, particella 9046, sub 9 (categ. A/10 "Uffici e Studi privati"), consistenza 4,5 vani, per una superficie catastale di 57 mq.

Palestrina (RM) – Via Prenestina nuova

Le immobilizzazioni materiali che compongono le proprietà in disamine sono rappresentate dalle consistenze delle singole unità immobiliari che si sviluppano su due livelli, piano terra e piano interrato:

Foglio 20, map. 340, **Sub 10**, int. A-lotto A1.

- **PIANO TERRA-S1**, piena proprietà superficiaria (1/1) delle u.i. complessivamente individuati al catasto fabbricati al foglio 20, particella 340, sub 10 (categ. C/1 "Negozio e Botteghe"), consistenza 136 mq, per una superficie catastale di 206 mq;

Foglio 20, map. 340, **Sub 12**, int. A-lotto A1.

- **PIANO TERRA-S1**, piena proprietà superficiaria (1/1) delle u.i. complessivamente individuati al catasto fabbricati al foglio 20, particella 340, sub 12 (categ. C/1 "Negozio e Botteghe"), consistenza 100 mq, per una superficie catastale di 156 mq;



Composizione e finiture interne dell'immobile. Descrizione sommaria e stato di manutenzione

I corpi di fabbrica, sia quelli ubicati in Roma che quelli in Palestrina, sono realizzati nell'ambito degli stessi titoli autorizzativi e sono costruiti secondo le medesime modalità e in generale presentano le stesse finiture.

Le strutture degli immobili sono realizzate con sistema tradizionale, quindi con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e tamponamento, sulle facciate esterne dei fabbricati, in muratura intonacata e rivestite con listelli di mattoncino a faccia vista. All'interno i divisori sono realizzati in pareti in muratura di laterizio intonacato di fine. Gli interrati sono realizzati con pareti in c.a. Gli infissi in alluminio anodizzato e dotati di vetrocamera.

Le porte di ingresso delle singole unità abitative sono realizzate con portoncini blindati con finiture in legno. Mentre, per i locali a negozi di Palestrina, posti al piano terra, sono realizzati in alluminio e vetro. Grosse saracinesche di alluminio chiudono le ampie vetrate del piano terra.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburate.

Le pavimentazioni delle zone comuni sono realizzate prevalentemente in ceramica di qualità standard.

Per le terrazze, delle u.i. di via Ciminà, sono pavimentate così come le unità ubicate al piano terra presentano marciapiedi con finiture in piastrelle.

Gli impianti sono realizzati con finiture e tecnologia standard; non sono disponibili le dichiarazioni di conformità.

Essendo i fabbricati recenti, lo stato di manutenzione si presenta buono, gli ambienti si presentano praticamente nuovi. Alcuni ambienti, come il pianterreno con destinazione d'uso a negozio a Palestrina, devono essere ancora ultimati per renderli utilizzabili.

Vediamo ora per ogni singola unità precedentemente definite come sono composte.

Roma – Via Ciminà

Le unità immobiliari in disamina, intestate alla Società Cooperativa Edilizia a r.l. "Mirabella", come già accennato, sono parte integrante di un fabbricato condominiale composto da 16 alloggi residenziali, all'interno del complesso lottizzato di recentissima costruzione sito in Roma alla via Ciminà angolo Via Roccaforte del Greco, costruito su area pervenuta con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti notaio in Roma in data 4 luglio 2007, edificato in base al permesso di costruire n. 462 rilasciato dal Comune di Roma il 13 Aprile del 2006 con inizio dei lavori di costruzione del 29 Aprile 2006 e fine lavori del 03 Dicembre del 2008, sono utilizzate come uffici propri (Foglio 1023, mapp. 9046, sub 7 e 8) e studio professionale (sub 9) dato in comodato.

In particolare sono costituiti da uffici a piano terra del fabbricato condominiale e cantine al piano interrato.

Alle unità immobiliari si accede direttamente dall'androne condominiale. Al piano interrato, dove sono poste le cantine, per i soli subalterni 8 e 9, il collegamento avviene direttamente dal piano terra tramite una scala esterna posta sulla veranda-giardino. Mentre, il subalterno 7, accede nella cantina attraverso il vano scala condominiale.

I bagni sono dotati di lavandino, bidè e w.c. con pareti rivestite di piastrelle di ceramica.



Palestrina (RM) – Via Prenestina Nuova

Le unità immobiliari in disamina, intestate alla società Cooperativa Edilizia a r.l. “Mirabella”, fanno parte di un due fabbricati condominiali residenziali, all’interno del complesso lottizzato, di recentissima costruzione sito in Palestrina (Rm) alla Via Prenestina Nuova, P.D.Z. Roccapiana-Torresina, costruito su area pervenuta con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti notaio in Roma in data 4 Luglio 2007. I fabbricati risultano edificati, per la particella 340 con permesso di costruire n. 98 del 12 Luglio 2007 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM) con 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. Le unità immobiliari sono accatastate come negozi e magazzini (Foglio 20, mapp. 340, sub 10 e 12). In particolare da negozi al piano terra del fabbricato condominiale e magazzini al piano interrato. Il piano interrato, dove sono posti i magazzini, il collegamento avviene direttamente dal piano terra tramite una scala interna al negozio. L’u.i. al sub 10, come accennato, si presenta per alcune parti a rustico. Per renderla utilizzabile occorre il completamento delle opere di rifinitura comprese quelle di pavimentazione e di impiantistica.

I bagni sono dotati di lavandino, bidè e w.c. con pareti rivestite di piastrelle di ceramica.

Risulta agli atti un contratto preliminare di vendita, rep. n. 48900, racc. 12755 del 19.11.2015, registrato in Roma il 24.11.2015 con il n. 30301, redatto dal notaio Carlo Annibale Gilardoni di Roma, dove la Soc. Coop. Edilizia “Mirabella” promette di vendere alla “Segesta s.r.l.” per se o per persona fisica o giuridica, il locale ad uso commerciale dell’u.i. al Foglio 20, mapp. 340, Sub 10. Il vincolo decade allo scadere del terzo anno dalla data del preliminare, quindi il 19 Novembre 2018.

A seguito della messa in liquidazione coatta amministrativa della Soc. Coop. Edilizia “Mirabella”, il Commissario Liquidatore Dott. Matteo Cuttano, con comunicazione del 03.11.2016, a mezzo P.E.C., indirizzata alla Soc. Segesta s..l. di Roma, scioglieva il vincolo contrattuale del preliminare di vendita.

Situazione sui gravami societari:

- Roma, via Ciminà - Foglio 1023, particella 9046

Ipoteca iscritta a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in data 8 Aprile 2008 al n. 8947 di formalità annotata di frazionamento in data 7 Maggio 2009 al n. 10639 di formalità come segue:

- **Subalterno 7** (unitamente al sub 43) ipoteca di € 264.000,00 a garanzia di capitale di € 132.000,00;
 - **Subalterno 8** (unitamente al sub 42) ipoteca di € 232.000,00 a garanzia di capitale di € 116.000,00
 - **Subalterno 9** ipoteca di € 198.000,00 a garanzia di capitale di € 99.000,00.
- Palestrina (RM) – Via Penetrina Nuova - Foglio 20, particella 340
 - **Subalterno 10** è soggetto a preliminare di vendita a rogito del Dott. Carlo Annibale Gilardoni Notaio in Roma in data 19 novembre 2015 rep. 48900, trascritto in data 26 novembre 2015 al n. 33770 in formalità, con risoluzione contrattuale del 03.11.2016 a firma del Commissario Liquidatore Dott. Matteo Cuttano ;
 - **Subalterno 12** è gravato da :
 - a - ipoteca iscritta a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in data 1 marzo 2010 al n. 2349 di formalità annotata di frazionamento in data 1 aprile 2010 al n. 3987 di formalità per € 380.000,00 a garanzia di capitale di € 190.000,00;



b - ipoteca iscritta a favore della Cora Calcestruzzi S.r.l. in data 1 dicembre 2015 al n. 7921 di formalità per euro 45.000,00.



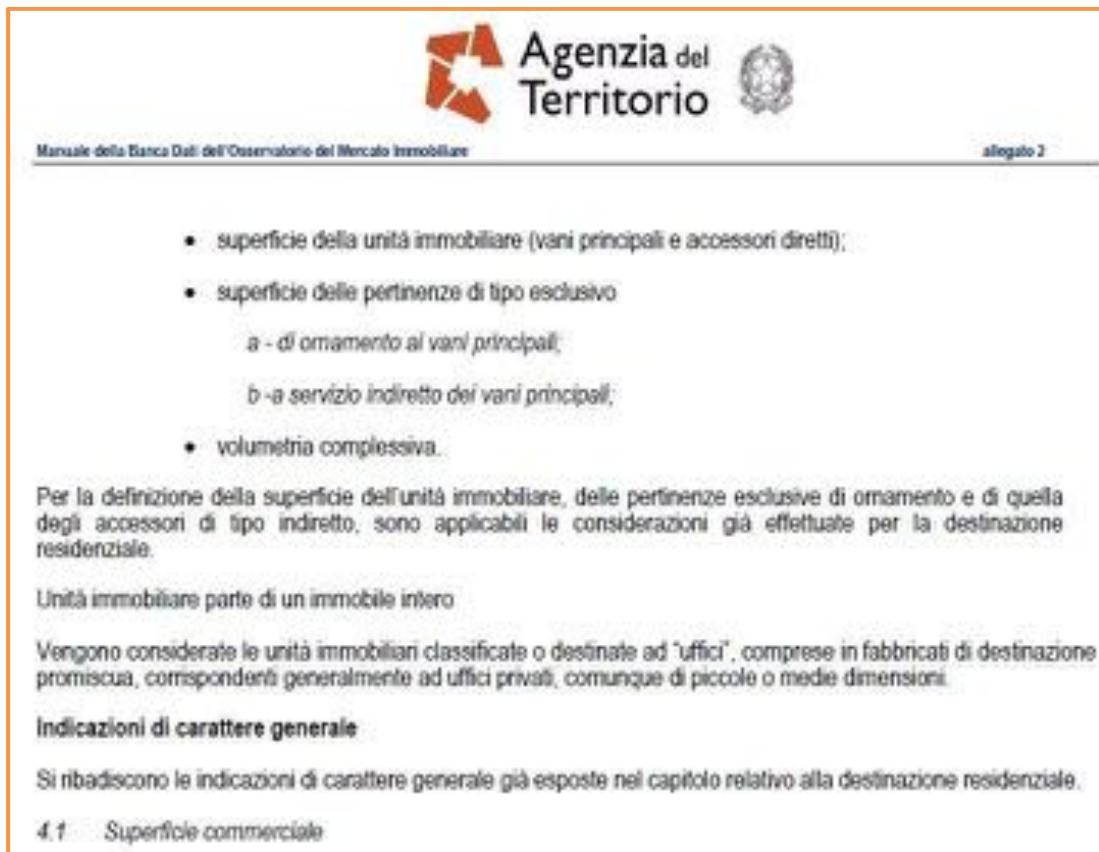
Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

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 che seguono.

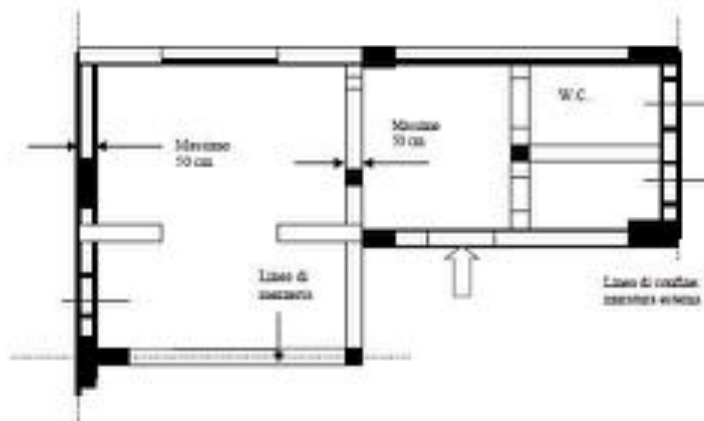
Le dette operazioni (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) sono state effettuate secondo i dettami previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (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). Lo stralcio di interesse di tali "Istruzioni" attinente agli immobili a destinazione commerciale sono riportati dalle immagini di seguito.



Immagine

Misurazione

Per la misurazione della superficie dell'unità principale (vani principali ed accessori diretti) nonché delle pertinenze esclusive e di ornamento, sono sempre valide le istruzioni contenute nei paragrafi precedenti.



Calcolo della superficie omogeneizzata

Per il computo delle pertinenze esclusive vengono date le seguenti indicazioni:

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, come già visto, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), la seguente valorizzazione:

Immagini

- archivi
- depositi, cantine, soffitto e similari
- posti auto coperti o scoperti e similari

Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne/pertinenze accessorie

In questo caso si adottano i criteri di determinazione riportati nell'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T.

Precisamente, la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

```

    graph TD
      A[Pertinenze esclusive accessorie  
(a servizio della unità principale)] --> B[Comunicanti con i vani principali]
      A --> C[Non comunicanti con i vani principali]
      B --> D[50% della superficie]
      C --> E[25% della superficie]
    
```

Immagine

Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2

4.2 Superficie utile

Si ritiene di utilizzare la "superficie utile lorda" cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne.

Pertinenze esclusive di ornamento

Per la determinazione della superficie utile e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le regole viste per la determinazione della superficie commerciale.

Pertinenze accessorie a servizio

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, ove le pertinenze accessorie non costituiscono unità immobiliari a sé stanti, valgono i medesimi criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

4.3 Determinazione del volume

Nel caso di immobile che costituisce parte di un immobile intero, non è assolutamente corretto metodologicamente procedere al calcolo del volume "vuoto per pieno" della singola unità immobiliare.

Immagine



Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - 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.



Pertanto, schematizzando otteniamo:

ROMA - La superficie commerciale lorda delle accessioni edilizie

Foglio1023 Map. 9046	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
SUB - 7	Ufficio	55,40	1,00	55,40
	Terrazzo	25,00	0,30	7,50
		18,96	0,10	1,89
	Cantina	8,66	0,25	2,16
	TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (S7 COMMERCIALE sub7)			Mq 67
SUB - 8	Ufficio	49,04	1,00	49,04
	Terrazzo	25,00	0,30	7,50
		5,71	0,10	0,57
	Cantina	14,33	0,50	7,16
	TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (S8 COMMERCIALE sub8)			Mq 64



SUB - 9	Ufficio	46.68	1,00	46,68	
	Terrazzo	30% fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
		10% oltre i 25 mq	19,39	0,10	1,94
	Cantina	15.62	0,50	7,81	
	TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (S9 COMMERCIALE sub9)			Mq 64	

PALESTRINA - La superficie commerciale lorda delle accessioni edilizie

Foglio20 Map. 340	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI OMOGENI ZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
SUB - 10	Negozio	112,40	1,00	112,40
	Magazzino	126,58	0,50	63,29
	TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (S10 COMMERCIALE sub7)			Mq 157
SUB - 11	Negozio	90,53	1,00	90,53
	Magazzino	72,96	0,50	36,48
	TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (S11 COMMERCIALE sub8)			Mq 116

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

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

Ai fini della detta stima immobiliare in disamina lo scrivente ha seguito il procedimento sintetico comparativo.

In base a parametri tecnici, che nel caso di specie consistono principalmente nel metro quadro di superficie commerciale lorda, e mediante la comparazione con valori noti di beni simili (rilevati dalle diverse fonti di cui ai successivi paragrafi) confrontati opportunamente con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del compendio immobiliare precedentemente analizzate, è stato ricavato quello dei beni da valutare.

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 ricercati ricorrendo a più fonti di informazione, tra cui:

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

Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territori), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti, tra le altre, nel Comune di Roma e nel Comune di Palestrina (RM).



Secondo l'Osservatorio, dove sono ubicati gli immobili, oggetto di stima, i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda e riferiti ad unità immobiliari in normale stato di conservazione) sono, a seconda delle seguenti destinazioni:

Comune di Roma (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio)

- “Residenziale” abitazioni civili per tipologia prevalente (v. immagine):
 - Valore di mercato minimo = € 2.000,00/mq;
 - Valore di mercato massimo = € 2.600,00/mq;
- “Commerciale” negozi per tipologia prevalente (v. immagine):
 - Valore di mercato minimo = € 1.500,00/mq;
 - Valore di mercato massimo = € 2.200,00/mq;
- “Terziaria”, quotazione non riscontrata sul portale della banca dati dell'Agencia delle Entrate.

La tipologia interessata in funzione della destinazione delle u.i. in esame nel Comune di Roma è quella terziaria, non disponibile in banca dati dell'Agencia delle Entrate, rimediabile prendendo come riferimento, le medie dei valori di mercato minimo e massimo delle tipologie “Residenziale” e Commerciale”. Si ottiene;

- Valore di mercato minimo = € 1.750,00/mq;
- Valore di mercato massimo = € 2.400,00/mq;

Nel merito dei valori minimi e massimi dedotti per tale destinazione “Terziaria” si evidenzia come agli stessi debbano sicuramente preferirsi il valore medio da porre a base delle successive argomentazioni.

Valore medio considerato per le unità immobiliari, con destinazione uffici e studi privati cat. A/10, è di € 2.075,00/mq.



Ti trovi in Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/area: Suburbana (BORGHESIANA-FINOCCHIO) (VIA DI BORGHESIANA)

Codice di zona: E19

Miratura catastale n.º: 209

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2600	L	8	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2150	L	6,8	9,3	L
Box	NORMALE	1400	1800	L	6,5	8,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	1050	1400	L	5,3	7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	850	L	3	4,5	L
Vile e Villini	NORMALE	2150	2800	L	9	11,5	L





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Codice di zona: E19

Micromera catastale n.: 209

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1500	2200	L	9	13	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Ben, Posti auto ed Autotrimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Attenzione si sono verificati i seguenti errori:

Quotazioni non disponibili per:



Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Tipologia: Terziaria

Agenzia delle Entrate via Colaninno Colaninno s. 426/C/00040 Roma - Codice Fiscale e Partita IVA: 060071000

Comune di Palestrina (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

- “Commerciale” negozi per tipologia prevalente (v. immagine):
 - Valore di mercato minimo = € 1.400,00/mq;
 - Valore di mercato massimo = € 2.000,00/mq;

Nel merito dei valori minimo (€ 1.400,00) e massimo (€ 2.000,00) forniti per tale destinazione “commerciale” si evidenzia come agli stessi debba sicuramente preferirsi il valore medio e non il massimo, in considerazione del fatto che sono destinati ad ospitare attività di tipo commerciale all'interno di un complesso residenziale di nuova costruzione ancora in regime di completamento.

Valore considerato per le unità immobiliari, con destinazione ad attività commerciale e magazzino, cat. C/1 e C/2, è di **€ 1.700,00/mq**.





Ti trovi in Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comuni: PALESTRINA

Fascia/anno: Semicentrale/ SEMIPERIFERIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozii	NORMALE	1400	2000	L	7,8	11,3	L

In sintesi, dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare **dell'Agenzia delle Entrate** per il Comune di Roma e per il Comune di Palestrina (RM), i valori unitari di mercato per gli immobili considerati sono:

- **€ 2.075,00/mq** di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione Uffici e studi professionali, **a Roma**;
- **€ 1.700,00/mq** di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione ad attività commerciale e magazzino, **a Palestrina (RM)**.

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, dunque, considerare, in questo caso, un valore medio da porre a base delle successive argomentazioni con riferimento ad immobili in normale stato di conservazione e finitura, si riconoscono un valore medio di:

- **€ 2.110,00/mq** di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione Uffici e studi professionali, **a Roma**;
- **€ 1.464,00/mq** di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione ad attività commerciale e magazzino, **a Palestrina (RM)**.



Borsinoimmobiliare.it							
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali				Quotazioni & Rendimenti (settembre 2016)			
Comune	Roma						
Zona	Borghesiana (via Osini)						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.765	2.088	2.411	6,9	8,2	9,5	4,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.593	1.851	2.110	6,0	6,9	7,8	4,5%
Uffici	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.722	2.220	2.497	6,9	8,6	10,3	4,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	1.335	1.572	1.808	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto coperti (In buono stato)	947	1.076	1.206	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto scoperti (In buono stato)	646	710	775	0,0	0,0	0,0	0,0%

Borsinoimmobiliare.it							
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali				Quotazioni & Rendimenti (settembre 2016)			
Comune	Palestrina						
Zona	Periferia						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.119	1.378	1.636	3,4	4,3	5,2	3,8%
Ville e Villini (In buono stato)	1.206	1.464	1.722	4,3	5,2	6,0	4,2%
Uffici	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.076	1.335	1.593	3,4	4,7	6,0	4,3%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	818	969	1.119	0,0	0,0	0,0	0,0%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Negozi (In buono stato)	1.206	1.464	1.722	6,9	8,2	9,5	6,7%

Valutazione del compendio immobiliare

Il valore della consistenza immobiliare in disamina è dato dalla seguente formula:

$$V = V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE}} \times S_{\text{COMM. ACCESSIONI EDILIZIA}}$$

Valore unitario a metro quadro di superficie commerciale lorda delle accessioni edilizie complesso in €/mq ottenuto dalla media dei valori rilevati per beni simili dalle diverse fonti di informazione di cui ai precedenti paragrafi cui vanno applicati gli opportuni coefficienti di cui si dirà nel seguito, necessari a rendere i dati rilevati omogenei al caso di specie, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima;

$S_{\text{COMM. ACCESSIONI EDILIZIA}}$

Superfici commerciali espressi in metri quadri lordi (così come calcolate in precedenza).

Determinazione dei valori unitari per metro quadro di superficie lorda delle diverse consistenze componenti il compendio immobiliare oggetto di stima

Si considera, in prima battuta, la media tra i valori ricavati dai dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare e dagli operatori del settore immobiliare, così come riferiti ai precedenti paragrafi:



$$V_{\text{MEDIO Roma}} = (\text{€}2.075,00/\text{mq} + \text{€}2.110,00/\text{mq})/2 = \text{€}2.092,50/\text{mq} = \text{in cifra tonda } \text{€}2.100,00/\text{mq}$$

$$V_{\text{MEDIO Palestrina}} = (\text{€}1.850/\text{mq} + \text{€}1.464,00/\text{mq})/2 = \text{€}1.657,00/\text{mq} = \text{in cifra tonda } \text{€}1.650,00/\text{mq}$$

Ai valori ottenuti sono, quindi, da applicarsi coefficienti correttivi necessari a rendere i dati rilevati delle indagini di mercato effettuati omogenei al caso di cui trattasi, al fine di ottenere un valore unitario più attinente allo stato dei luoghi rilevato e che, dunque, tenga in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle diverse superfici componenti il compendio immobiliare cui si è detto in precedenza.

Detti coefficienti correttivi sono così determinabili:

Coefficienti di omogeneizzazione che attengono a tutte le superfici del compendio immobiliare:

- ✓ “coefficiente di commerciabilità” dipendente da fattori intrinseci (*posizione, livello edilizio, taglio dimensionale etc.*): è da ipotizzarsi una buona commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel medio-breve periodo in considerazione anche delle limitate superfici delle singole unità immobiliari. Ciò incide, infatti, positivamente sul valore unitario dandosi che quanto più le superfici tendono ad estensioni limitatamente (condizioni usuali), tanto più aumenta la domanda. Si ritiene congruo considerare un incremento del 5,00%: coefficiente addizionale pari a 1,05;
- ✓ “coefficiente di commerciabilità” dipende dalla sua destinazione d’uso, circoscritta alle attività da svolgere. Si ritiene, per le categorie A/10 delle accessioni ubicate a Roma, congruo considerare un valore neutro con coefficiente pari a 1,00. Per le categorie C/1 e C/2” delle accessioni ubicate a Palestrina, si ritiene congruo considerare un decremento del 5,00%: coefficiente riduttivo pari a 0,95;

Coefficiente di omogeneizzazione che attiene al grado di manutenzione delle accessioni edilizie:

Tale coefficiente tiene conto del grado di manutenzione delle accessioni edilizie che risultano in perfette condizioni e si presentano praticamente nuove. Si ritiene congruo considerare un incremento del 5%: coefficiente addizionale pari a 1,05;

I valori unitari per metro quadro di superficie commerciale lorda del compendio immobiliare oggetto di stima sono, dunque, così determinati con coefficiente correttivo:

$$V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE -Roma}} = \text{€}2.100,00/\text{mq} \times (1,05 \times 1,00 \times 1,05) = \text{€}2.315,25/\text{mq}, \text{ in cifra tonda } \text{€}2.315,00/\text{mq}$$

$$V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE -Palestrina}} = \text{€}1.650,00/\text{mq} \times (1,05 \times 0,95 \times 1,05) = \text{€}1.728,17/\text{mq}, \text{ in cifra tonda } \text{€}1.730,00/\text{mq}$$

Il valore del compendio immobiliare in esame

Il valore complessivo del compendio immobiliare intestato alla Soc. Coop. Edilizia “Mirabella” è, dunque, così determinabile:

$$V = V_{\text{ACCESSORI EDILIZIE}}$$

$$\text{Dove: } V_{\text{ACCESSORI EDILIZIE}} = \text{valore del "accessioni edilizie"} =$$

$$= V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE}} \times S_{\text{COMM. ACCESSIONI EDILIZIA}} =$$



ROMA – Via Cimina’

Foglio 1023 – Mappale 9046 – **Sub 7** = mq 67 x € 2.315,00/mq = € 155.105,00 **in c.t. € 155.000,00;**

Foglio 1023 – Mappale 9046 – **Sub 8** = mq 64 x € 2.315,00/mq = € 148.160,00 **in c.t. € 148.000,00;**

Foglio 1023 – Mappale 9046 – **Sub 9** = mq 64 x € 2.315,00/mq = € 148.160,00 **in c.t. € 148.000,00.**

PALESTRINA (RM) – Via Prenestina Nuova

Foglio 20 – Mappale 340 – **Sub 10** = mq 157 x € 1.730,00/mq = € 271.610,00;

Foglio 20 – Mappale 340 – **Sub 12** = mq 116 x € 1.730,00/mq = € 200.680,00 **in c.t. € 201.000,00.**

Alla valutazione dei singoli beni del complesso immobiliare intestato alla Soc. Coop. Edilizia “Mirabella”, per la sola unità distinta nel Comune di Palestrina al Foglio 20 - mappale 340 - sub 10, va applicato un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 5% per il completamento delle opere, coefficiente riduttivo pari a 0,95:

Foglio 20 – Mappale 340 – **Sub 10** = 0,95 x € 271.610,00 = € 258.029,50 **in c.t. € 258.000,00**

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.



CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle singole unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare in esame sia il seguente.

Roma – Via Ciminà:

Foglio 1023 – Mappale 9046 – **Sub 7 = € 155.000,00;**

Foglio 1023 – Mappale 9046 – **Sub 8 = € 148.000,00;**

Foglio 1023 – Mappale 9046 – **Sub 9 = € 148.000,00.**

Palestrina (RM) – Via Prenestina Nuova:

Foglio 20 – Mappale 340 – **Sub 10 = € 258.000,00;**

Foglio 20 – Mappale 340 – **Sub 12 = € 201.000,00;**

Pertanto il valore complessivo delle unità immobiliari assomma a:

Roma 155.000 € + 148.000 € + 148.000 € = **451.000.000 €** (quattrocentocinquantomila/00);

Palestrina: 258.000 € + 201.000 € = **459.000.000 €** (quattrocentocinquantanovemila/00).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Troja (FG), lì 30 Ottobre 2016

Il Tecnico

(Dott. Arch. Roberto de Biase)





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FOGGIA

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

L'anno 201 ____ addi _____ del mese di _____

Nell'Ufficio del Giudice di Pace di Foggia si è presentato l'arch. Roberto de Biase, nato a Foggia il 28 Febbraio 1964 e residente in Troia (FG) in via Roma 194, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale redatta nell'interesse del Commissario Liquidatore dott. Matteo Cuttano.

Si invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S.



ALLEGATI



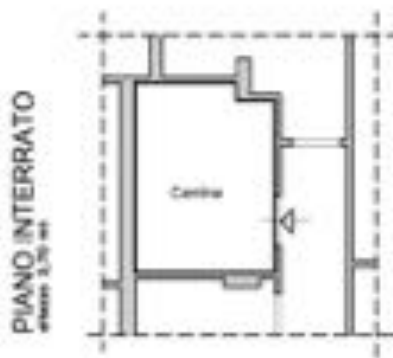
ROMA - APPARTAMENTO USO UFFICIO- PIANO TERRA

Foglio 1023 - Mappale n. 9046, Sub 7

(comprensivo di cantina con accesso dall'esterno)



ROMA - Foglio 1023 - Mappale 9046 - Sub 7
UFFICIO - INT. A



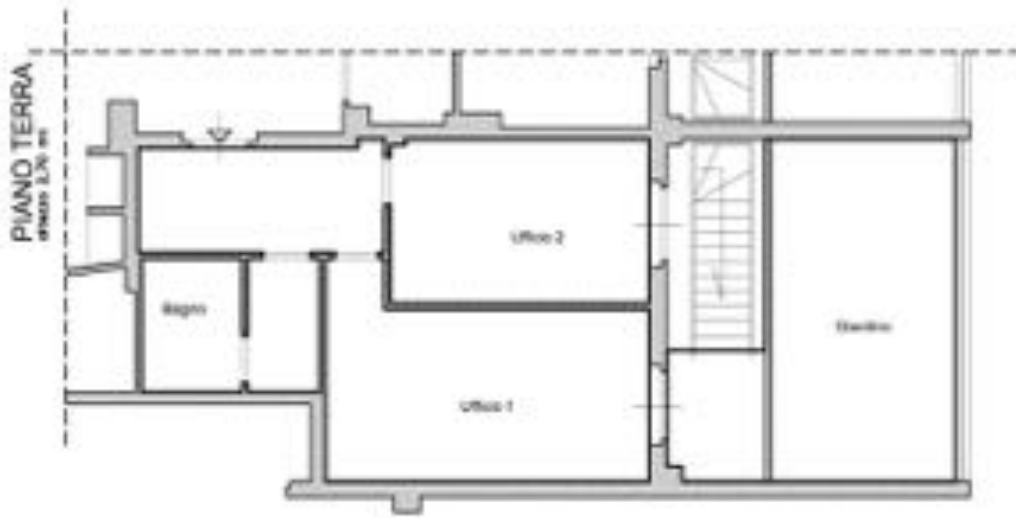
SCALA 1:100



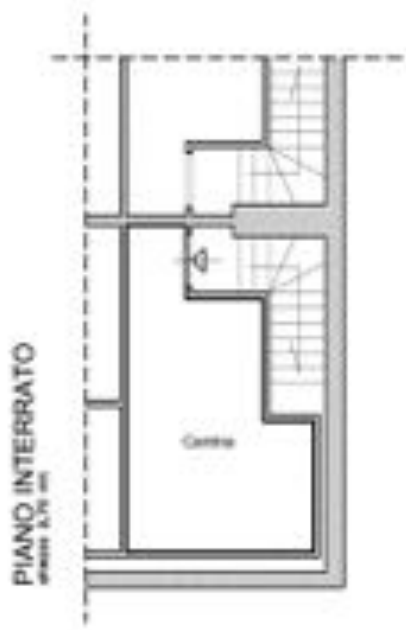
ROMA - APPARTAMENTO USO UFFICIO- PIANO TERRA

Foglio 1023 - Mappale n. 9046, Sub 8

(comprensivo di cantina con accesso dall'interno)



ROMA - Foglio 1023 - Mappale 9046 - Sub 8
UFFICIO - Nr. 8



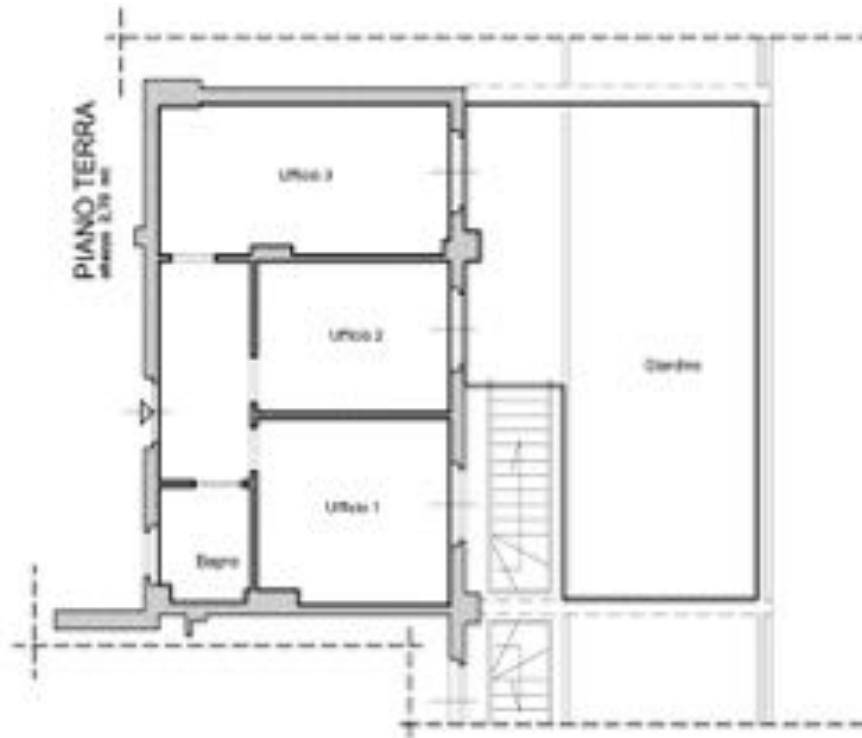
SCALA 1:100



ROMA - APPARTAMENTO USO UFFICIO- PIANO TERRA

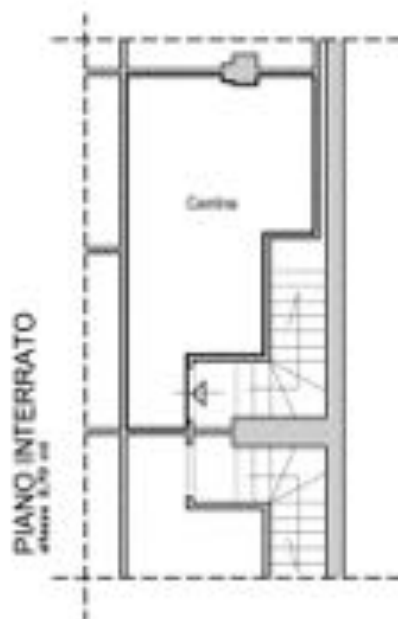
Foglio 1023 - Mappale n. 9046, Sub 9

(comprensivo di cantina con accesso dall'interno)



ROMA - Foglio 1023 - Mappale 9046 - Sub 9

UFFICIO - INT. 1



SCALA 1:100



PALESTRINA- APPARTAMENTO USO NEGOZIO- PIANO TERRA E INTERRATO

Foglio 20 - Mappale n. 340, Sub 10
(comprensivo di magazzino interno)



PALESTRINA - Foglio 20 - Mappale 340 - Sub 10

NEGOZIO A - LOTTO A1

Scala alla carta 1:50 (mg. 0/10)



SCALA 1:100





PALESTRINA - Foglio 20 - Mappale 340 - Sub 10

MASAZZANO 4 - LOTTO 41

Sup. utile netto 118 mq. circa



SCALA 1:100



PALESTRINA- APPARTAMENTO USO NEGOZIO- PIANO TERRA E INTERRATO

Foglio 20 - Mappale n. 340, Sub 12
(comprensivo di magazzino interno)



PALESTRINA - Foglio 20 - Mappale 340 - Sub 12

4840260-C - LOTTO 41



SCALA 1:100





PALESTRINA - Foglio 20 - Mappale 340 - Sub 12

INDICAZIONE C - LOTTO M

Sup. utile netto 88 mq. circa



SCALA 1:100



FOTO

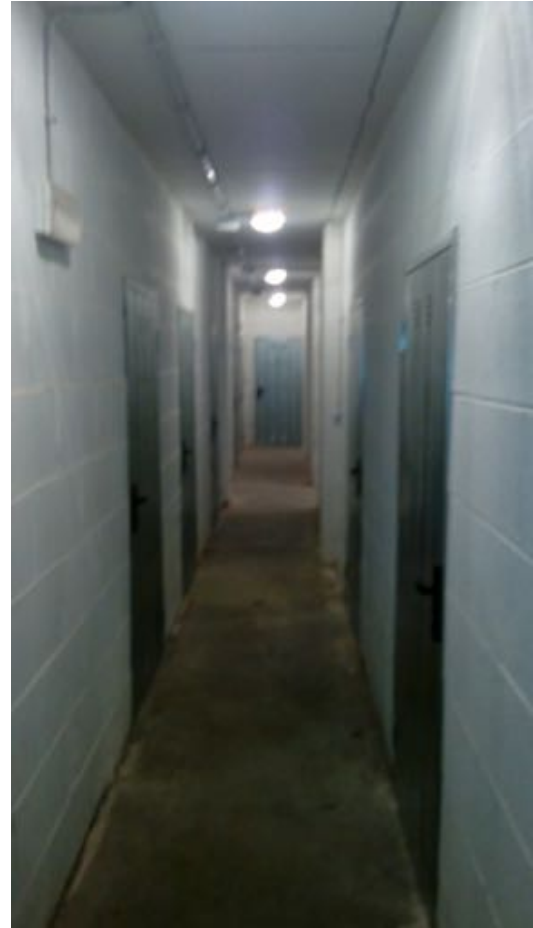
ROMA











PALESTRINA









