

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato

Dott. GENTILE

PROCEDIMENTO

n. 64106 del Ruolo Generale Fallimenti

[REDACTED]

CURATORE

Prof. Avv. Emmanuele F.M. Emanuele

Allegato: Blocco OVEST

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] N. 64106

ALLEGATO N. 2 ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA PER LA STIMA DEL "BLOCCO OVEST"

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. UMBERTO GENTILI
Lo scrivente, Dott. Ing. Arcangelo SEPE MONTI, domiciliato in
Roma, Via Lorenzo Respighi n. 13 ed iscritto all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma ed all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 4336, veniva
con provvedimento del 20/10/2006, nominato Consulente Tecnico
d'Ufficio nel fallimento n. 64106 della Società
[REDACTED] di cui è Curatore
il Prof. Avv. Emmanuele F.M. Emanuele per stimare il
compendio complessivo ai fini di una ipotetica vendita in blocco.
In ottemperanza al mandato ricevuto lo Scrivente ha redatto la
richiesta relazione tecnica per la stima in blocco delle 72 unità
immobiliari di pertinenza del Fallimento, che fa riferimento ad
una separata stima per gli immobili del "BLOCCO EST" e del
"BLOCCO OVEST".

Le unità immobiliari di pertinenza del Fallimento ricadenti nel
BLOCCO OVEST" sono:

- n. 9 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenze:
- n. 26 unità immobiliari non residenziali e pertinenze (uffici,
negozi, negozi artigianali, uffici pubblici, centro sanitario scuola,

magazzini).

Per le caratteristiche e rifiniture degli immobili, indicazioni catastali e loro configurazione e regolarità urbanistica ed amministrativa si farà riferimento alla C.T.U. del Geom. Luciano Felici, e come parametro tecnico per la stima degli immobili ad uso residenziale, negozi ed uffici si farà riferimento al metro quadrato, mentre per le pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti) verranno indicati prezzi a forfait.

Nel presente allegato n. 2 verranno, pertanto, riportate la tipologia degli immobili, le loro identificazioni catastali, la posizione di piano, la scala, l'interno, la superficie utile, le unità immobiliari di pertinenza, lo stato (libero od occupato), la superficie utile dei vani, la superficie utile raggugiata, cioè quella che tiene conto di un valore ridotto delle logge, la superficie lorda e la superficie "utile corretta" che tiene conto dell'esposizione, livello di piano, illuminazione, esistenza o meno di finestre con i criteri correttivi indicati nella relazione generale.

UNITA' RESIDENZIALI

Il valore di stima verrà assunto per le unità residenziali moltiplicando la "superficie utile corretta" e non quella lorda, come usualmente avviene nel mercato immobiliare, per il "valore di mercato" riferito al parametro tecnico, cioè al metro quadrato.

Per le n. 9 unità immobiliari residenziali e loro pertinenze il valore di stima è il seguente:

- 1) Appartamento int. 1 – scala H

L'appartamento distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 87 ha superficie lorda di mq. 105,40, superficie utile mq. 95,58, superficie utile raggugliata mq. 93,20, superficie utile corretta mq. 84,02.

L'appartamento è ubicato al 3° piano di Via Belgio n. 29 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Per un appartamento libero per la stima comparativa si può assumere un valore di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|----------|---------------------|
| - Appartamento mq. 84,02 x € 1.800,00 | = | € 151.236,00 |
| - Cantina | = | € 5.000,00 |
| - Posto auto interno | = | € 13.000,00 |
| Totale | = | € 169.236,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Da ricerche di mercato per immobili simili è emerso che il canone di affitto mensile può essere indicato pari a € 800,00 e cioè € 9.600,00 annue (reddito lordo annuo) con un reddito netto, detratto il 20% per spese a carico del proprietario (assicurazione, manutenzione, spese straordinarie), pari a € 7.680,00.

Assunto un saggio di capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 4,5% si ha una stima a reddito pari a: $7.680,00 : 0,045 = € 170.666,00$.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 169.236,00 + € 170.666,00 / 2 = € 169.713,00$$

2) Appartamento int. 3 scala H

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 85 ha superficie lorda di mq. 85,80, ha superficie utile di mq. 76,89, superficie ragguagliata di mq. 74,48 e superficie utile corretta di mq. 67,08, è ubicato al 3° piano di Via Belgio n. 29 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento libero si può assumere un valore al mq. di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| - Appartamento mq. 67,08 x € 1.800,00 | = | € 120.744,00 |
| - Cantina | = | € 5.000,00 |
| - Posto auto interno | = | € 13.000,00 |
| Totale | = | € 128.744,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 600,00 ed annuo pari a € 7.200,00 con reddito netto pari a € 5.760,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5 %, si ha una stima a reddito pari a € 5.760,00 : 0,045 = € 128.000,00.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 128.744,00 + € 128.000,00 / 2 = € 128.372,00$$

3) Appartamento int. 5 scala H

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 89 ha superficie lorda di mq. 53,40, ha superficie utile di mq. 49,08, superficie ragguagliata di mq. 46,62 e superficie utile corretta di mq. 38,96, è ubicato al 4° piano di Via Belgio n. 29 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento libero si può assumere un valore al mq. di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| - Appartamento mq. 38,96 x € 1.800,00 | = | € 70.128,00 |
| - Posto auto scoperto | = | € 3.000,00 |
| Totale | = | € 73.128,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 350,00 ed annuo pari a € 4.200,00 con un reddito netto pari a € 3.360,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5%, si ha una stima a reddito pari a € 3.360,00 : 0,045 = € 74.666,66.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 73.128,00 + € 74.666,66 / 2 = € 73.897,00$$

4) Appartamento int. 6 scala H

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 88 ha superficie lorda di mq. 85,80, superficie utile di mq. 76,89, superficie ragguagliata di mq. 74,40 e superficie utile corretta di mq. 69,27, è ubicato al 4° piano di Via Belgio n. 29 ed è occupato.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento occupato si può assumere un valore di 1.400,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| - Appartamento mq. 69,27 x € 1.400,00 | = | € 96.978,00 |
| - Cantina | = | € 4.000,00 |
| - Posto auto scoperto | = | € 2.500,00 |
| Totale | = | € 103.478,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 500,00 mensili ed annuo pari a € 6.000,00 con un reddito netto pari a € 4.800,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5%, si ha una stima a reddito pari a $€ 4.800,00 : 0,045 = € 106.666,00$

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 103.478,00 + € 106.666,00 / 2 = € 105.072,00$$

5) Appartamento int. 10 scala H

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 96, ha superficie lorda di mq. 105,40, superficie utile di mq. 95,58, superficie ragguagliata di mq. 93,20 e superficie utile corretta di mq. 88,60, è ubicato al 6° piano di Via Belgio n. 29 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento libero si può assumere un valore di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| - Appartamento mq. 88,60 x € 1.800,00 | = | € 159.480,00 |
| - Posto auto interrato | = | € 13.000,00 |
| Totale | = | € 172.480,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 820,00 mensili ed annuo pari a € 9.840,00 con un reddito netto pari a € 7.872,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5%, si ha una stima a reddito pari a $€ 7.872,00 : 0,045 = € 174.933,00$.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 172.480,00 + € 174.933,00 / 2 = € 173.707,00$$

6) Appartamento int. 1 scala 1

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 101. ha superficie lorda di mq. 105,40, ha superficie utile di mq. 95,58, superficie raggugliata di mq. 93,20 e superficie utile corretta di mq. 84,02, è ubicato al 1° piano di Via Belgio n. 23 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento libero, si può assumere un valore di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| - Appartamento mq. 84,02 x € 1.800,00 | = | € 151.236,00 |
| - Posto auto interrato | = | € 13.000,00 |
| | | € 164.236,00 |
| Totale | = | € 164.236,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 800,00 ed annuo pari a € 9.600,00 con un reddito netto pari a € 7.680,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5 %, si ha una stima a reddito pari a $€ 7.680,00 : 0,045 = € 170.666,00$.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 164.236,00 + € 170.666,00 / 2 = € 167.451,00.$$

7) Appartamento int. 6 scala 1

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 102, ha superficie lorda di mq. 85,80, ha superficie utile di mq. 76,60, superficie raggugliata di mq. 74,40 e superficie utile corretta di mq. 69,27, è ubicato al 4° piano di Via Belgio n. 23 ed è occupato.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento occupato si può assumere un valore di 1.400,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| - Appartamento mq. 69,27 x € 1.400,00 | = | € 96.978,00 |
| - Posto auto scoperto | = | € 2.500,00 |
| - Cantina | = | € 4.000,00 |
| Totale | = | € 103.478,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 500,00 ed annuo pari a € 6.000,00 con un reddito netto pari a € 4.800,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5%, si ha una stima a reddito pari a € 4.800,00 : 0,045 = € 106.666,00.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 103.478,00 + € 106.666,00 / 2 = € 105.072,00$$

8) Appartamento int. 10 scala M

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 136, ha superficie lorda di mq. 105,40, ha superficie utile di mq. 95,58, superficie ragguagliata di mq. 93,20 e superficie utile corretta di mq. 88,60, è ubicato al 6° piano di Via Belgio n. 11 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento libero, si può assumere un valore di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| - Appartamento mq. 88,60 x € 1.800,00 | = | € 159.480,00 |
| - Cantina | = | € 5.000,00 |
| - Posto auto interno | = | € 13.000,00 |
| Totale | = | € 177.480,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 820,00 ed annuo pari a € 9.840,00 con un reddito netto pari a € 7.872,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5%. si ha una stima a reddito pari a $€ 7.872,00 : 0,045 = € 174.933,00$.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

$$€ 177.480,00 + € 174.933,00 / 2 = € 176.206,50$$

9) Appartamento int. 2 scala N

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 138. ha superficie lorda di mq. 107,00, ha superficie utile di mq. 98,33, superficie ragguagliata di mq. 93,45 e superficie utile corretta di mq. 85,16, è ubicato al 3° piano di Via Belgio n. 5 ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

Essendo l'appartamento libero, si può assumere un valore di 1.800,00 €/mq. per cui si ha:

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------|
| - Appartamento mq. 85,16 x € 1.800,00 | = | € 153.288,00 |
| - Posto auto interno | = | € 13.000,00 |
| - Cantina | = | € 5.000,00 |
| Totale | = | € 171.288,00 |

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 800,00 ed annuo pari a € 9.600,00 con un reddito netto pari a € 7.680,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5%, si ha una stima a reddito pari a $€ 7.680,00 : 0,045 = € 170.666,00$.

Il valore degli immobili, come media dei due valori è:

€ 171.288,00 + € 170.666,00 / 2 = € 170.977,00

VALORE TOTALE DELLE N. 9 UNITA' RESIDENZIALI E'
DI € 1.272.964,00

(unmilione duecento settanta due mila novecento sessanta quattro/00)

UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI

Per le n. 26 unità immobiliari non residenziali lo Scrivente C.T.U. ricorrerà, soltanto, per la stima al criterio di comparazione diretta, cioè al valore, in una compravendita di unità immobiliari similari, e non alla media tra una stima comparativa diretta e una stima a capitalizzazione di reddito, essendovi per le unità immobiliari non residenziali un mercato molto ridotto e si farà riferimento alla superficie corretta con i criteri esposti nella relazione generale.

1) Negozi n. 2

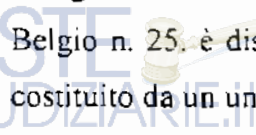
Il negozio contraddistinto con il n. 2 è situato al piano terra di Via Belgio n. 27, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 61 ed è costituito da un locale con incluso W.C., pavimentazione in piastrelle in monocottura, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati escluso il W.C. che ha rivestimento in piastrelle maiolicate per h = 1,60, apertura di accesso con serranda metallica a maglia, ma non con infisso di chiusura, impianto idrico-sanitario ed elettrico. La superficie lorda del locale è di mq. 58,90, la superficie utile di mq. 53,90 e la superficie utile corretta è di mq. 52,28, le condizioni del locale sono discrete ed è libero.

Assunto nella stima comparativa un valore di 1.700,00 €/mq. il

valore dell'immobile è:


$$\text{mq. } 52,28 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 88.876,00$$

2) Negozio n. 4




Il negozio contraddistinto con il n. 4 è situato al piano terra di Via Belgio n. 25, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 60 ed è costituito da un unico locale con incluso W.C., pavimentazione in piastrelle in monocottura, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati escluso il W.C. che ha rivestimento in piastrelle maiolicate per h= 1,60, apertura di accesso con serranda metallica a maglia, ma non con infisso di chiusura, impianto idrico-sanitario ed elettrico. La superficie lorda del locale è di mq. 57,50, la superficie utile è di mq. 52,50 e la superficie utile corretta è di mq. 50,92, le condizioni del locale sono discrete ed è libero.

Assunto nella stima comparativa un valore di 1.700,00 €/mq. il valore dell'immobile è:


$$\text{mq. } 50,92 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 86.564,00$$

3) Negozio n. 9



Il negozio contraddistinto con il n. 9 è situato al piano terra di Piazza della Comunità Europea n. 12, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 42, ed è costituito da un unico locale con incluso W.C., pavimentazione in piastrelle in monocottura, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati escluso il W.C. che ha rivestimento in piastrelle maiolicate per h= 1,60, apertura di accesso con serranda metallica a maglia, ma non con infisso di chiusura, impianto idrico-sanitario ed elettrico. La superficie lorda del

locale è di mq. 45,90, la superficie utile di mq. 43,40 e la superficie utile corretta è di mq. 41,23, le condizioni del locale sono buone ed è libero.

Assunto nella stima comparativa un valore di 1.700,00 €/mq. il

valore dell'immobile è:

mq. 41,23 x € 1.700,00 = € 70.090,00

Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00

Totale = € 73.090,00

4) Ufficio n. 41

L'ufficio contraddistinto con il n. 41 è situato al piano terra in Piazza della Comunità Europea nn. 23/24, vi si accede dalla scala G, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 9, ed è costituito da 4 locali con inclusa una loggia ed un servizio igienico rivestito con piastrelle maiolicate sino ad h = 1,60, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in legno nel prospetto sud-ovest ed in alluminio sul prospetto nord-est, i serramenti interni sono in legno ed il portoncino di ingresso blindato, ha impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo privo di caldaia.

La superficie lorda del locale è di mq. 99,70, la superficie utile di mq. 90,17 e la superficie ragguagliata di mq. 87,65 e la superficie corretta di mq. 87,60, lo stato di manutenzione è discreto ed è libero.

Assunto nella stima comparativa un valore di 1.700,00 €/mq. il

valore dell'immobile è:

mq. 87,60 x € 1.700,00 = € 148.920,00

5) Negoziato artigianale n. 22

Il negozio artigianale n. 22 è ubicato al 1° piano e vi si accede da un ballatoio servito dalla tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 75, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione con incluso servizio igienico rivestito sulle pareti con maioliche sino ad h= 1,60, il soffitto e le pareti sono tinteggiate, l'accesso è munito di serranda metallica a maglia senza infisso di chiusura, ha impianti idrico-sanitario, senza i sanitari ed impianto elettrico senza i corpi illuminanti, lo stato di manutenzione è scadente ed è libero. La superficie lorda è di mq. 64,50, la superficie utile di mq. 60,60 e la superficie corretta di mq. 51,51.

Assunto nella stima comparativa un valore di 1.300,00 €/mq. il valore dell'immobile è:

mq. 51,51 x € 1.300,00 = € 66.963,00

Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00

Totale = € 69.963,00

6) Negoziato artigianale n. 23

Il negozio artigianale n. 23 è ubicato al 1° piano e vi si accede da un ballatoio servito dalla tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 74, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione con incluso servizio igienico rivestito sulle pareti

con maioliche sino ad h= 1,60, il soffitto e le pareti sono tinteggiate, l'accesso è munito di serranda metallica a maglia senza infisso di chiusura, ha impianti idrico-sanitario, senza i sanitari ed impianto elettrico senza i corpi illuminanti, lo stato di manutenzione è scadente ed è libero. La superficie lorda è di mq. 88,60, la superficie utile di mq. 81,60 e la superficie corretta di mq. 69,36, per cui assunto nella stima comparativa un valore di 1.300,00 €/mq., il valore dell'immobile è:

| | |
|------------------------|----------------------|
| mq. 69,36 x € 1.300,00 | = € 90.168,00 |
| Pertinenza posto auto | = € 3.000,00 |
| Totale | = € 93.168,00 |

7) Negozi artigianale n. 24

Il negozio artigianale n. 24 è ubicato al 1° piano e vi si accede da un ballatoio servito dalla tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 73, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione con incluso servizio igienico rivestito sulle pareti con maioliche sino ad h= 1,60, il soffitto e le pareti sono tinteggiate, l'accesso è munito di serranda metallica a maglia senza infisso di chiusura, ha impianti idrico-sanitario, senza i sanitari ed impianto elettrico senza i corpi illuminanti, lo stato di manutenzione è scadente ed è libero. La superficie lorda è di mq. 90,00, la superficie utile di mq. 83,00 e la superficie corretta di mq. 70,55, per cui assunto nella stima comparativa un valore di 1.300,00 €/mq., il valore dell'immobile è:

| | |
|------------------------|----------------------|
| mq. 70,55 x € 1.300,00 | = € 91.715,00 |
| Pertinenza posto auto | = € <u>3.000,00</u> |
| Totale | = € 94.715,00 |

8) Attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione

Il locale "Attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione" è ubicato al 1° piano e vi si accede da un ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 72, è costituito da un unico locale con annesso servizio igienico. due porte di accesso e sulla parte opposta due finestre in alluminio, i soffitti e le pareti non sono tinteggiate, l'impianto idrico-sanitario è privo di apparecchi sanitari ed allacci e nell'impianto elettrico risultano predisposte solo le canalizzazioni. La superficie lorda è di mq. 147,07 e la superficie utile di mq. 135,00 e lo stato di manutenzione è scadente, è libero e poiché l'immobile per destinazione d'uso non rientra nell'ordinario mercato immobiliare si assume un valore di 900,00 €/mq. per cui il valore dell'immobile è:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| mq. 147,07 x € 900,00 | = € 132.363,00 |
| Pertinenza posto auto scoperto | = € <u>3.000,00</u> |
| Totale | = € 135.363,00 |

9) Ufficio pubblico e di interesse pubblico n. 26

Il locale "Ufficio pubblico e di interesse pubblico n. 26" è ubicato al 1° piano con accesso dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto al

catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 71, è costituito da un unico locale con annesso servizio igienico, privo di massetto, con soffitti e pareti non tinteggiati, impianto idrico privo dei sanitari ed allacci, ed impianto elettrico con la sola predisposizione delle canalizzazioni, porta d'accesso con serranda metallica a maglia privo di infisso di chiusura e sulla parete opposta n. 2 finestrate in alluminio.

Lo stato di manutenzione è scadente, l'immobile è libero, la sua superficie lorda è di mq. 127,80, la superficie utile di mq. 118,26 e poiché l'immobile per destinazione d'uso non rientra nell'ordinario mercato immobiliare si assume un valore di 900,00 €/mq, ed il valore dell'immobile è:

mq. 127,80 x € 900,00 = € 115.020,00

Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00

Totale = € 118.020,00

10) Ufficio pubblico e di interesse pubblico n. 28

Il locale "Ufficio pubblico e di interesse pubblico n. 28" è ubicato al 1° piano con accesso dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, ed è distinto al catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 70 il locale sia per la finitura che per gli impianti ha le stesse caratteristiche del locale n. 26, ma ha due porte di accesso chiuse con serrande a maglia e sul retro due finestrate in alluminio, la sua superficie lorda del locale è di mq. 107,80 e la superficie utile mq. 99,87, le condizioni del locale sono scadenti ed è libero.

Assunto, per le motivazioni indicate per il locale n. 26, un valore di 900,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 107,80 x € 900,00 = € 97.020,00

Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00

Totale = € 100.020,00

11) Ufficio pubblico n. 29

Il locale "Ufficio pubblico n. 29" è ubicato al 1° piano con accesso dal ballatoio attraverso le tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 69 ed è simile per caratteristiche finiture e consistenza degli impianti al precedente locale n. 28, le condizioni del locale sono pavimenti scadenti, ed il locale è libero.

La superficie lorda del locale è di mq. 88,60 e la superficie utile di mq. 81,57, ed assunto un valore di 900,00 €/mq. il valore dell'immobile è:

mq. 88,60 x € 900,00 = € 79.740,00

Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00

Totale = € 82.740,00

12) Ufficio pubblico n. 30

Anche questo locale è ubicato al 1° piano con accesso dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 68 ed ha le stesse caratteristiche per quanto riguarda la finitura e la consistenza degli impianti ei locali nn. 28 e 29

con stato di manutenzione mediocre.

Il locale è libero, la superficie lorda è di mq. 59,10 e la superficie utile di mq. 52,50, ed assunto un valore di 900,00 €/mq. il valore dell'immobile è:

| | | |
|--------------------------------|-----|-----------------|
| mq. 59,10 x € 900,00 | = € | 53.190,00 |
| Pertinenza posto auto scoperto | = € | <u>3.000,00</u> |
| Totale | = € | 56.190,00 |

13) Centro sanitario n. 31

Il locale destinato a "Centro sanitario" è anch'esso ubicato al 1° piano con accesso dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 2, 6, 20 di Piazza della Comunità Europea, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 67, ha le stesse caratteristiche degli impianti e finiture del locale n. 26, lo stato di manutenzione è mediocre ed è libero.

La superficie lorda del locale è di mq. 88,60, la superficie utile di mq. 81,60 ed assunto un valore di 900,00 €/mq., il valore dell'immobile è:

| | | |
|--------------------------------|-----|-----------------|
| mq. 88,60 x € 900,00 | = € | 79.740,00 |
| Pertinenza posto auto scoperto | = € | <u>3.000,00</u> |
| Totale | = € | 82.740,00 |

14) Centro sanitario n. 32

Il locale ha accesso dallo stesso ballatoio del "Centro sanitario n. 31", stesse caratteristiche degli impianti e finiture ma è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 66 e la superficie lorda del locale è di mq. 90,00 e la superficie utile di mq. 83,00 per cui sempre

assumendo un valore di 900,00 €/mq., il valore dell'immobile è:

mq. 90,00 x € 900,00 = € 81.000,00
 Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00
 Totale = € 84.000,00

15) Ufficio pubblico n. 33

Il locale destinato ad "Ufficio pubblico n. 33" ha sempre accesso dallo stesso ballatoio dei precedenti locali, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 65 ed ha le stesse caratteristiche degli impianti e delle finiture del locale n. 26, con due porte di accesso e sulla parete opposta n. 2 finestrate in alluminio, lo stato di manutenzione è mediocre ed è libero.

La superficie lorda del locale è di mq. 149,20 e la superficie utile di mq. 137,11, per cui assunto un valore di 900,00 €/mq. il valore dell'immobile è:

mq. 149,20 x € 900,00 = € 134.280,00
 Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00
 Totale = € 137.280,00

16) Ufficio n. 43

Il locale "Ufficio n. 43" è ubicato al 1° piano ed ha accesso da Piazza della Comunità Europea n. 23 - scala G, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 13 è costituito da quattro locali con incluso servizio igienico, due logge sul prospetto Sud-Ovest ed una loggia sul lato Nord-est, la pavimentazione è in piastrelle in monocottura, il soffitto e le pareti sono tinteggiate, le pareti del

bagno sono rivestite con piastrelle sino h= 1.60, le porte interne sono in legno ed il portoncino esterno è blindato, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono completi, mentre nell'impianto di riscaldamento che è autonomo manca la caldaia.

Le condizioni dell'immobile sono buone e lo stesso è libero ed assunto per la stima comparativa un valore di mercato di 1.700,00 €/mq. il valore dell'immobile essendo la superficie lorda di mq. 116,20, la superficie utile di mq. 104,57, la superficie ragguagliata di mq. 97,57 e la superficie ridotta di mq. 92,72 è:

$$\text{mq. } 92,72 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 157.624,00$$

17) Scuola

I locali destinati con la concessione di variante a scuola sono ubicati al 2° piano ed agli stessi si accede da un ballatoio servito dai corpi scala eventi accesso dai civici nn. 2. 6. 14 e 20 di Piazza della Comunità Europea, ed i locali stessi sono distinti in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. da 78 a 84, ed i locali hanno varia destinazione (aule, laboratori, locali per insegnanti, servizi igienici, ecc.).

La pavimentazione dei locali è in piastrelle in monocottura. i soffitti e le pareti tinteggiati e le pareti dei servizi igienici rivestiti con piastrelle sino ad h= 1,60, i serramenti sono in legno ad eccezione delle porte delle uscite di sicurezze che sono metalliche, gli impianti idrico-sanitari. elettrico e di riscaldamento sono completi e le condizioni dei locali buone. e gli immobili allo stato attuale sono liberi.

Assunto anche in questo caso un valore di 900.00 €/mq. non rientrando l'immobile nell'ordinario mercato immobiliare, ed essendo la superficie utile dei locali di mq. 1.200,83, la superficie ragguagliata di mq. 1.069,12 e la superficie lorda di mq. 1.199,10, il valore degli immobili è:

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| mq. 1.199,10 x € 900,00 | = € 1.079.190,00 |
| Pertinenza posto auto scoperto | = € 3.000,00 |
| Totale | = € 1.082.190,00 |

18) Ufficio n. 46

Il locale "Ufficio n. 46" è ubicato al piano 2° con accesso da Piazza della Comunità Europea n. 23, scala G, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 46 ed è costituito da tre locali con annesso servizio igienico e due logge sul prospetto Sud-Ovest. Le finiture sono simili a quelle degli altri uffici e cioè pavimentazione con piastrelle in monocottura, bagno rivestito con piastrelle sino ad h= 1,60, soffitti e pareti tinteggiati, serramenti in legno ad eccezione di quello sul ballatoio che è in alluminio, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono completi, ed in quello di riscaldamento manca la caldaia.

La superficie lorda dell'immobile è di mq. 85,45, la superficie utile di mq. 78,19, la superficie ragguagliata di mq. 73,42 e la superficie utile corretta è di mq. 69,73, e poiché le condizioni dei locali sono scadenti si assume un valore di 1.600.00 €/mq. per cui il valore dell'immobile è:

mq. 69,73 x € 1.600,00 = € 111.568,00
 Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00
 Totale = € 114.568,00

19) Ufficio n. 48

Il locale "Ufficio n. 48" è ubicato al 2° piano, ha accesso da Piazza della Comunità Europea n. 23, scala G, è, come il locale n. 46, costituito da tre locali con annesso servizio igienico, stesse finiture e caratteristiche degli impianti, ma lo stato di manutenzione è buono ed i locali sono liberi. La superficie lorda è di mq. 96,60, la superficie utile di mq. 83,95, la superficie ragguagliata di mq. 81,43 e la superficie utile corretta è di mq. 77,33.

Il valore dell'immobile è pertanto di:

mq. 77,33 x € 1.700,00 = € 131.146,00
 Pertinenza posto auto scoperto = € 3.000,00
 Totale = € 134.146,00

207) Locale "Servizio-magazzino H/7 int. 13"

Il locale "Servizio-magazzino H/7 int. 13" è situato al piano 7° int. 13 della scala H, con accesso da Via Belgio n. 29, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 293, è costituito da due locali con pavimentazione in battuto di cemento ed annesso terrazzo, soffitti e pareti non tinteggiati, infissi interni ed esterni in metallo, impianto elettrico solo predisposto senza frutti, superficie utile di mq. 156,69, compreso il terrazzo di mq. 114,22, superficie lorda ragguagliata mq. 80,10, libero.

Assunto nella stima comparativa diretta un valore di 700,00 €/mq., il valore dell'immobile è:

mq. 80,10 x € 700,00 = € 56.070,00

21) Locale "Servizio magazzino I/7 int. 13"

Il locale "Servizio-magazzino I/7 int. 13" è situato al 7° piano int. 13 con accesso da Via Belgio n. 23, scala I, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 294 ed è costituito sempre da due locali e terrazzo con le stesse caratteristiche del precedente locale, ed essendo la superficie la stessa del precedente, il valore è parimenti di € 56.070,00.

22) Locale "Servizio magazzino L/7 int. 13"

Il locale "Servizio-magazzino L/7 int. 13" è situato al 7° piano int. 13 con accesso da Via Belgio n. 17, scala L, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 295 ed è costituito sempre da due locali e terrazzo con la stessa superficie e caratteristiche dei precedenti, per cui il valore è parimenti di € 56.070,00.

23) Locale "Servizio-magazzino M/7 int. 13"

Il locale "Servizio-magazzino M/7 int. 13" è situato al 7° piano int. 13 con accesso da Via Belgio n. 11, scala M, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 296 ed è costituito sempre da due locali e terrazzo con la stessa superficie e caratteristiche dei precedenti, per cui il valore è parimenti di € 56.070,00.

24) Locale "Servizio-magazzino N/7 int. 13"

Il locale "Servizio-magazzino N/7 int. 13" è situato al 7° piano int. 13 con accesso da Via Belgio n. 5, scala N, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 297 ed è costituito sempre da due locali e terrazzo con la stessa superficie e caratteristiche dei precedenti, per cui il valore è parimenti di € 56.070.00.

25) Locale "Servizio-magazzino G/9 - A"

Il locale "Servizio-magazzino G/9 - A" è situato al 9° piano int. A con accesso da Piazza della Comunità Europea n. 23, scala G, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 276 ed è costituito da un unico locale con terrazzo, pavimentazione in battuto di cemento, soffitti e pareti non tinteggiati, infissi metallici, impianto elettrico predisposto ma non completato. La superficie utile è di mq. 142,67 di cui mq. 109,25 di terrazzo e superficie ragguagliata di mq. 55,30 e superficie lorda di mq. 60,30.

Il valore del locale, assunto un valore di 700,00 €/mq., è di:

$$\text{mq. } 60,30 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 42.210,00$$

25) Locale "Servizio-magazzino G/9 - B"

Il locale "Servizio-magazzino G/9 - B" è situato al 9° piano int. B con accesso da Piazza della Comunità Europea n. 23, scala G, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 110 sub. 277 ed è costituito da un unico locale e terrazzo con le stesse caratteristiche e finiture del precedente, ma la superficie è leggermente minore e cioè superficie utile mq. 142,72 di cui mq. 110,50 di terrazzo e superficie ragguagliata di mq. 59,80 per cui il valore del locale è:

$$\text{mq. } 59,80 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 41.860,00$$

Valore totale delle n. 26 Unità Immobiliari Non Residenziali
€ 3.305.598,00.

VALORE TOTALE DELLE N. 35 UNITA' IMMOBILIARI
RICADENTI NEL BLOCCO OVEST DEL COMPLESSO
DELLA [REDACTED]

€ 1.272.964,00 + € 3.305.598,00 = € 4.577.562,00
(QUATTROMILIONICINQUECENTOSETTANTASETTE
MILACINQUECENTOESSANTADUE/00)

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Arcangelo Sepe Monti

