

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 EST

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED] N. 64106  
ALLEGATO N. 1 ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA PER LA STIMA DEL "BLOCCO EST"

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]

[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 ricadute nel  
"BLOCCO EST" sono:

- n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenze;
- n. 30 unità immobiliari non residenziali e pertinenze (posto  
auto coperti, piazzale mercato ufficio, negozi, negozi artigianali,  
attrezzature collettive e sociali, scuola, magazzini).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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. 1 verranno, pertanto, riportati la tipologia degli immobili, la identificazione catastale, 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 ragguagliata, cioè quella che tiene conto di un valore ridotto delle loggie, 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 immobiliari 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. 7 unità immobiliari residenziali e loro pertinenze il valore di stima è il seguente:

- 1) Appartamento int. 2 - scala A

L'appartamento distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 59 ha superficie lorda di mq. 127,30, superficie utile mq. 120,30, superficie utile ragguagliata mq. 111,90, superficie utile corretta mq. 105,00.

L'appartamento è ubicato al 3° piano ed è occupato, con contratto di locazione di XXXXXXXXXX con la Signora XXXXXXXXXX, che era promissionaria.

b) Stima comparativa diretta

Per un appartamento occupato per la stima comparativa si può assumere un valore di 1.400,00 €/mq, per cui si ha:

- Appartamento mq. 105,00 x € 1.400,00	=	€ 147.000,00
- Cantina	=	€ 4.000,00
- Posto auto interno	=	€ 12.000,00
<b>Totale</b>	<b>=</b>	<b>€ 163.000,00</b>

c) Stima a capitalizzazione di reddito

Da ricerche di mercato per immobili similari è emerso che il canone di affitto mensile può essere indicato pari a € 700,00 e cioè € 8.400,00 annue (reddito lordo annuo) con un reddito netto, detratto il 20% per spese a carico del proprietario (assicurazione, manutenzione, spese straordinarie), pari a € 6.720,00.

Assunto un saggio di capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 4,5% si ha una stima a reddito pari a:  $6.720,00 : 0,045 = € 149.330,00$ .

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

$$€ 163.000,00 + € 149.330,00 / 2 = € 156.165,00$$

2) Appartamento int. 1 scala C

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 82 ha superficie lorda di mq. 104,45, ha superficie utile di mq. 94,65, superficie raggugliata di mq. 92,40 e superficie utile corretta di mq. 83,31, è ubicato al 3° piano 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. 83,31 x € 1.800,00	=	€ 149.958,00
- Cantine	=	€ 5.000,00
- Posto auto interno	=	€ 13.000,00
Totale	=	€ 167.958,00

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 800,00 ed annuo pari a € 9.600,00 con 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 = € 170.666,66.

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

$$€ 167.958,00 + € 170.666,66 / 2 = € 169.312,00$$

3) Appartamento int. 2 scala C

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 81 ha superficie lorda di mq. 53,40, ha superficie utile di mq. 49,13, superficie raggugliata di mq. 46,90 e superficie utile corretta di mq. 37,97, è ubicato al 3° piano 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. 90,55 x € 1.800,00	=	€ 162.990,00
- Cantina	=	€ 5.000,00
- Posto auto interno	=	€ 13.000,00
Totale	=	€ 180.990,00

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:

$$€ 71.346,00 + € 74.666,66 / 2 = € 73.006,00$$

4) Appartamento int. 7 scala C

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 88 ha superficie lorda di mq. 104,50, superficie utile di mq. 94,65, superficie ragguagliata di mq. 92,40 e superficie utile corretta di mq. 90,55, è ubicato al 5° piano 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. 90,55 x € 1.800,00	=	€ 62.990,00
- Cantina	=	€ 5.000,00
- Posto auto scoperto	=	€ 3.000,00
Totale	=	€ 180.990,00

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 850,00 mensili ed annuo pari a € 10.200,00 con un reddito netto pari a € 8.160,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5 %, si ha una stima a reddito pari a  $€ 8.160,00 : 0,045 = € 181.333,33$ .

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

$$€ 180.990,00 + € 181.333,33 / 2 = € 181.162,00$$

5) Appartamento int. 8 scala C

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.la 114 sub. 87, ha superficie lorda di mq. 53,40, superficie utile di mq. 49,13, superficie ragguagliata di mq. 46,90 e superficie utile corretta di mq. 41,27, è ubicato al 5° piano ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

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

- Appartamento mq. 41,27 x Euro 1.800,00	=	€	74.286,00
- Cantina		€	5.000,00
- Posto auto interno	-	€	13.000,00
	Totale	=	€ 92.286,00

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 400,00 mensili ed annuo pari a € 4.800,00 con un reddito netto pari a € 3.840,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5 %, si ha una stima a reddito pari a  $€ 3.840,00 : 0,045 = € 85.333,33$ .

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

$$€ 92.286,00 + € 85.333,33 / 2 = € 88.810,00$$

6) Appartamento int. 9 scala C

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 86, ha superficie lorda di mq. 86,70, superficie utile di mq. 75,20, superficie raggugliata di mq. 75,20 e superficie utile corretta di mq. 73,70, è ubicato al 5° piano ed è occupato.

a) Stima comparativa diretta

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

- Appartamento mq. 73,70 x Euro 1.400,00	=	€ 103.180,00
- Cantina	=	€ 4.000,00
- Posto auto interno	=	€ 12.000,00
Totale	=	€ 119.180,00

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 600,00 mensili ed annuo pari a € 7.200,00 con un 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:

$$€ 119.180,00 + € 128.000,00 / 2 = € 123.590,00$$

7) Appartamento int. 5 scala D

L'appartamento è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 96, ha superficie lorda di mq. 53,40, superficie utile di mq. 49,13, superficie raggugliata di mq. 46,90 e superficie utile corretta di mq. 39,20, è ubicato al 4° piano ed è libero.

a) Stima comparativa diretta

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

- Appartamento mq. 39,20 x Euro 1.800,00	=	€	70.560,00
- Posto auto scoperto	=	€	<u>3.000,00</u>
	Totale	=	€ 73.560,00

b) Stima a capitalizzazione di reddito

Il canone mensile può essere indicato pari a € 330,00 mensili ed annuo pari a € 3.960,00 con un reddito netto pari a € 3.168,00 ed assunto il saggio di capitalizzazione del 4,5 %, si ha una stima a reddito pari a € 3.168,00 : 0,045 = € 70.400,00.

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

$$€ 73.560,00 + € 70.400,00 / 2 = € 71.980,00$$

IL VALORE TOTALE DELLE N. 7 UNITA' RESIDENZIALI E' DI € 863.993,00 (ottocentosessantatremilanovecentonovantatre/00)

UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI

1) N. 31 Posti auto coperti

I n. 31 posti auto coperti distinti al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. da 272 a 302 hanno accesso da Via Bruxelles sul lato Sud-ovest del Blocco Est, sono al piani terra e liberi.

Per i posti auto si assume, come detto in precedenza, un valore forfetario e cioè € 5.000,00 cadauno per cui il valore dei posti auto coperti è:

$$n. 31 \times € 5.000,00 = € 155.000,00$$

2)-3) N. 26 Piazzole mercato

Le n. 26 piazzole mercato scoperte sono distinte al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. da 336 a 391 sono prospicienti Via Bruxelles e sono

situate al piano terra sul lato Sud del Blocco Est hanno superficie in media di 12 mq. e sono libere.

Per le piazzole mercato scoperto si assume un valor forfettario di € 4.000,00 per cui il loro valore è:

$$n. 26 \times € 4.000,00 = € 104.000,00$$

4) Negozi n. 9/10

Il negozio contraddistinto come n. 9/10 ha doppio accesso da Via Bruxelles n. 17 e da Via Grecia n. 20, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 227, è dotato di n. 2 WC è ubicato al piano terra ed ha superficie lorda di mq. 106,90, superficie utile di mq. 100,60 e superficie utile corretta di mq. 97,58.

L'immobile è privo di infissi di chiusura ed ha uno stato di manutenzione mediocre, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.700,00 €/mq. per cui il valore dell'immobile è:

$$mq. 97,58 \times € 1.700,00 = € 165.818,00$$

5) Negozi n. 12

Il negozio contraddistinto come n. 12 è situato al piano terra in Via Grecia n. 18, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 13, ha superficie lorda di mq. 49,20 utile di mq. 46,10 e superficie utile corretta di mq. 43,79, ed il suo stato di manutenzione è mediocre perché è privo di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.700,00 €/mq. per cui il valore dell'immobile è:

$$mq. 43,79 \times € 1.700,00 = € 74.443,00$$

6) Negozi n. 13

Il negozio contraddistinto come n. 13 è situato al piano terra in Via Bruxelles n. 11, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 23, ha un locale W.C., superficie lorda di mq. 57,10 utile di mq. 52,70 e superficie utile corretta di mq. 51,12, uno stato di manutenzione accettabile, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.800,00 €/mq, per cui il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 51,12 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 92.016,00$$

7) Negozi n. 14

Il negozio contraddistinto come n. 14 è situato al piano terra in Via Grecia n. 14/16, è distinto in catasto al f. 40 p.lla 114 sub. 14, ha superficie lorda di mq. 51,60 utile di mq. 48,60 e superficie utile corretta di mq. 46,17, ed uno stato di manutenzione mediocre per la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.700,00 €/mq, ed il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 46,17 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 78.489,00$$

8) Negozi Artigianale n. 22

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 45, ha superficie lorda di mq. 86,60 utile di mq. 82,20 e superficie utile corretta di mq. 69,87, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.3700,00 €/mq, ed il valore dell'immobile è:

mq. 69,87 x € 1.300,00 = € 90.831,00

9) Negozi Artigianale n. 26

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 45, ha superficie lorda di mq. 86,60 utile di mq. 82,20 e superficie utile corretta di mq. 69,87, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.300,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 69,87 x € 1.300,00 = € 90.831,00

10) Negozi Artigianale n. 28

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 40, ha superficie lorda di mq. 86,60 utile di mq. 82,20 e superficie utile corretta di mq. 69,87, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.300,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 69,87 x € 1.300,00 = € 90.831,00

11) Negozi Artigianale n. 29

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 39, ha superficie lorda di mq. 86,60 utile di mq.

82,20 e superficie utile corretta di mq. 69,87, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.300,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 69,87 x € 1.300,00 = € 90.831,00

12) Negozi Artigianale n. 31

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 37, ha superficie lorda di mq. 85,40 utile di mq. 80,50 e superficie utile corretta di mq. 68,42, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.300,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 68,42 x € 1.300,00 = € 88.946,00

13) Negozi Artigianale n. 32

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 36, ha superficie lorda di mq. 85,40 utile di mq. 80,50 e superficie utile corretta di mq. 68,42, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.300,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 68,42 x € 1.300,00 = € 88.946,00

14) Negozi Artigianale n. 33

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato Nord-Est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala contraddistinti con i civici n. 8-24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 112 sub. 35, ha superficie lorda di mq. 59,60 utile di mq. 52,80 e superficie utile corretta di mq. 44,88, e stato di manutenzione mediocre data la mancanza di infissi di chiusura, per cui nella stima comparativa diretta si può assumere un valore di 1.300,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 44,88 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 58.344,00$$

15) Attrezzature collettive sociali n. 35

Il locale adibito ad attrezzature collettive sociali si trova al 2° piano, ha accesso dal ballatoio servito da tre scale corrispondenti ai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 48, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione con annesso servizio igienico e balcone, serramenti in legno superficie utile di mq. 84,78, superficie utile ragguagliata di mq. 71,10 ed è libero.

Per l'immobile poiché lo stesso per destinazione d'uso non rientra nell'ordinario mercato immobiliare, si assume un valore di mercato di 900,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 71,10 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 63.990,00$$

16) Attrezzature collettive e domestiche n. 36

Il locale adibito ad attrezzature collettive e domestiche si trova al 2° piano ha accesso dal ballatoio servito dalle tre scale corrispondenti ai civici nn. 8, 24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 48, è costituito da un unico locale

non pavimentato con annesso servizio igienico e balcone, ha superficie utile di mq. 165,98 ed è libero, superficie utile raggugliata di mq. 152,30.

Per l'immobile, poiché lo stesso per destinazione d'uso non rientra nell'ordinario mercato immobiliare, si assume un valore di mercato di 900,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 152,30 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 137.070,00$$

17) Ufficio n. 37

L'unità immobiliare è ubicata al 2° piano e vi si accede dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 8, 24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 50, ha annesso un servizio igienico ed un balcone, ha impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento di tipo autonomo. ha superficie utile di mq. 87,76 e superficie utile raggugliata di mq. 74,10 e superficie utile corretta di mq. 70,39 e condizioni di manutenzione buona.

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

$$\text{mq. } 70,39 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 119.663,00$$

18) Ufficio n. 38

L'unità immobiliare è ubicata al 2° piano e vi si accede dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 8, 24 e 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 51, è costituita da due locali tra loro comunicanti non pavimentati con annessi servizi igienici e balconi, ha impianti idrico-sanitario.

ASTE GIUDIZIARIE.it

elettrico e di riscaldamento autonomo però non completato perché è privo di caldaia e corpi scaldanti, ha superficie utile di mq. 154,54 e superficie utile ragguagliata di mq. 140,86 e superficie utile corretta di mq. 133,85.

Assunto nella stima comparativa diretta un valore di 1.650,00 €/mq., il valore dell'immobile è:

mq. 133,85 x € 1.650,00 = € 220.852,00

19) Attrezzatura di quartiere-centro civico n. 39

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il locale adibito ad attrezzature di quartiere-centro civico, si trova al 2° piano, ha accesso dal ballatoio servito da tre scale corrispondenti ai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 396, è costituito da un unico locale privo di pavimentazione con annesso servizio igienico e balcone, serramenti in legno superficie utile di mq. 83,86, superficie utile ragguagliata di mq. 70,20 ed è libero

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per l'immobile poiché lo stesso per destinazione d'uso non rientra nell'ordinario mercato immobiliare, si assume un valore di mercato di 900,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

mq. 70,20 x € 900,00 = € 63.180,00

20) Scuola ex 40

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il locale che nella concessione edilizia di variante è destinato a scuola è ubicato al 2° piano con accesso dal ballatoio servito dalle tre scale corrispondenti ai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 395, è costituito da tre locali con annessi servizi igienici e balconi, serramenti in legno

ad eccezione della porta dell'uscita di sicurezza che è metallica, impianti idrico-sanitario, elettrici e di riscaldamento privo però di caldaia e corpi scaldanti, superficie lorda mq. 246,00 e superficie utile mq. 222,20.

Per la stima, poiché l'immobile non rientra nell'ordinario mercato immobiliare, si farà riferimento alla superficie lorda e si assumerà un valore di mercato di 900,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 246,00 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 221.400,00$$

#### 21) Attrezzatura di quartiere-centro civico n. 40

Il locale adibito ad attrezzature di quartiere centro civico si trova al 2° piano, ha accesso dal ballatoio servito dalle tre scale corrispondenti ai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 394, è costituito da un unico locale non pavimentato con annessi due servizi igienici e balcone ha impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento privo però di caldaia e corpi scaldanti, ha superficie lorda mq. 149,20 e superficie utile ragguagliata di mq. 137,20.

Per l'immobile, poiché lo stesso per destinazione d'uso non rientra nell'ordinario mercato immobiliare, si farà riferimento alla superficie lorda e si assumerà un valore di mercato di 900,00 €/mq. ed il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 149,20 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 134.280,00$$

#### 22) Ufficio n. 41

L'unità immobiliare è ubicata al 2° piano e vi si accede dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 8,

24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 53, ha annesso un servizio igienico ed un balcone, ha impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento di tipo autonomo ma privi di caldaia e corpi scaldanti, ha superficie utile di mq. 83,86 e superficie utile ragguagliata di mq. 70,20 e superficie utile corretta di mq. 66,70, condizione di manutenzione buona ed è libero.

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

$$\text{mq. } 66,70 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 113.390,00$$

#### 23) Ufficio n. 42

L'unità immobiliare è ubicata al 2° piano e vi si accede dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 54, è costituito da due locali tra loro comunicanti non pavimentati con annessi servizi igienici e balconi, ha impianti idrico-sanitario, elettrici e di riscaldamento autonomo però non completato perché è privo di caldaia e corpi scaldanti, ha superficie utile di mq. 74,20 e superficie utile ragguagliata di mq. 74,20 e superficie utile corretta di mq. 70,49.

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

$$\text{mq. } 70,49 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 119.833,00$$

#### 24) Ufficio n. 45

L'unità immobiliare è ubicata al 2° piano e vi si accede dal

ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 57, è costituito da un **unico** locale con incluso servizio igienico e loggia, ha impianti idrico-sanitario, elettrici e di riscaldamento privo però di caldaia e corpi scaldanti, ha superficie utile di mq. 77,02 e superficie utile raggugiata di mq. 71.32 e superficie utile corretta di mq. 67,83, stato di manutenzione buona ed è libero.

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

$$\text{mq. } 67,83 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 115.311,00$$

25) Ufficio n. 46

L'unità immobiliare è ubicata al 2° piano e vi si accede dal ballatoio servito dalle tre scale che si dipartono dai civici nn. 8, 24, 38 di Via Grecia, è distinto in catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 58, è costituito da un **unico** locale con annesso servizio igienico, ha impianti idrico-sanitario, elettrici e di riscaldamento privo di caldaia e corpi scaldanti, ha superficie utile di mq. 74,60 e superficie raggugiata di mq. 74,60 e superficie utile corretta di mq. 70,87, stato di manutenzione buona ed è libero.

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

$$\text{mq. } 70,87 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 120.479,00$$

26) Locale servizio-magazzino B/7 int. 13

Il locale servizio-magazzino è situato al piano 7° int. 13 della

scala B con accesso da Via Bruxelles n. 21, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 251, è costituito da due locali con pavimentazione in battuto di cemento ed annesso terrazzo, soffitto e pareti non tinteggiati, infissi interni ed esterni in metallo, impianto elettrico solo predisposto senza frutti, superficie utile mq. 155,40, superficie lorda ragguagliata mq. 79,70, libero.

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

$$\text{mq. } 79,70 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 55.790,00$$

27) Locale servizio-magazzino C/7 int. 13

Il locale servizio-magazzino è situato al piano 7° int. 13 della scala C con accesso da Via Bruxelles n. 15, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 254, 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 mq. 155,40, superficie lorda ragguagliata mq. 79,70, libero.

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

$$\text{mq. } 79,70 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 55.790,00$$

28) Locale servizio-magazzino D/7 int. 13

Il locale servizio-magazzino è situato al piano 7° int. 13 della scala D con accesso da Via Bruxelles n. 9, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 257, 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 mq. 155,40, superficie lorda ragguagliata mq. 79,70, libero.

Assunto nella stima comparativa diretta un valore di 700,00

€/mq., il valore dell'immobile è:

$$\text{mq. } 79,70 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 55.790,00$$

29) Locale servizio-magazzino E/7 int. 13

Il locale servizio-magazzino è situato al piano 7° int. 13 della scala E con accesso da Via Bruxelles n. 1, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 260, 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 mq. 155,40, superficie lorda ragguagliata mq. 79,70, libero.

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

$$\text{mq. } 79,70 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 55.790,00$$

30) Locale servizio-magazzino F/7 int. 13

Il locale servizio-magazzino è situato al piano 7° int. 13 della scala F con accesso da Via Bruxelles n. 33, è distinto al catasto al f. 70 p.lla 114 sub. 263. 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 mq. 131,79, superficie lorda ragguagliata mq. 75,00, libero.

