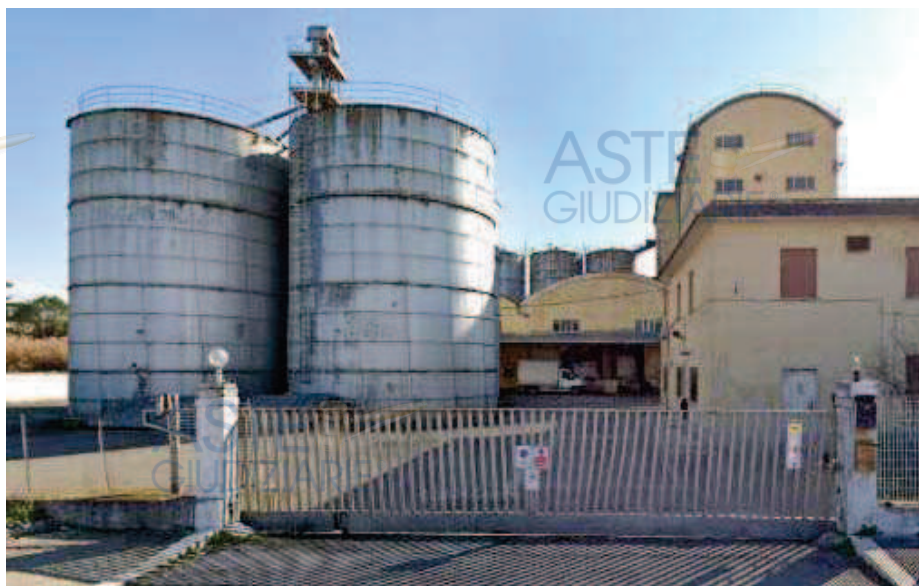


COMPLESSO INDUSTRIALE IN ROMA, VIA TIBURTINA N. 1120, IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO 293, PARTICELLA 489 SUB 502, PARTICELLA 126 SUB 502, PARTICELLA 489 SUB 503 CATEGORIA D7-FOGLIO 293, PARTICELLA 489 SUB 2-5 CATEGORIA A/4

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATA ELABORAZIONE

23.09.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FIRMA E TIMBRO DEL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO.

La sottoscritta Arch. **Cristina Trani**, nata a Formia il 24 Luglio 1973, codice fiscale TRNCST73L64D708G, ivi residente e domiciliato in Via Valbondione n.109, 00188 Roma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia al numero 14644, redige il presente **Rapporto di Valutazione** che ha per oggetto il **complesso di fabbricati ad uso industriale**, siti in **Roma, Via Tiburtina n. 1120**, censiti in Catasto Fabbricati al **foglio 293, particella 489 sub502, particella 126 subalterno 502, particella 489 sub 503** Categoria D7- foglio 293, particella 489 subalterni 2-5 Categoria A/4

SCOPO DELLA STIMA.

Scopo della presente valutazione è determinare il più probabile valore al quale può essere messo in vendita il complesso industriale in oggetto. La stima, quindi, prende in riferimento gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto, a prescindere dalla specifica destinazione ed utilizzazione.

UBICAZIONE.

Gli immobili in oggetto sono localizzati nella periferia est della città, lungo la Via Tiburtina, a breve distanza dal Grande Raccordo Anulare, in zona denominata Tor Cervara, come illustrato nella figura che segue.

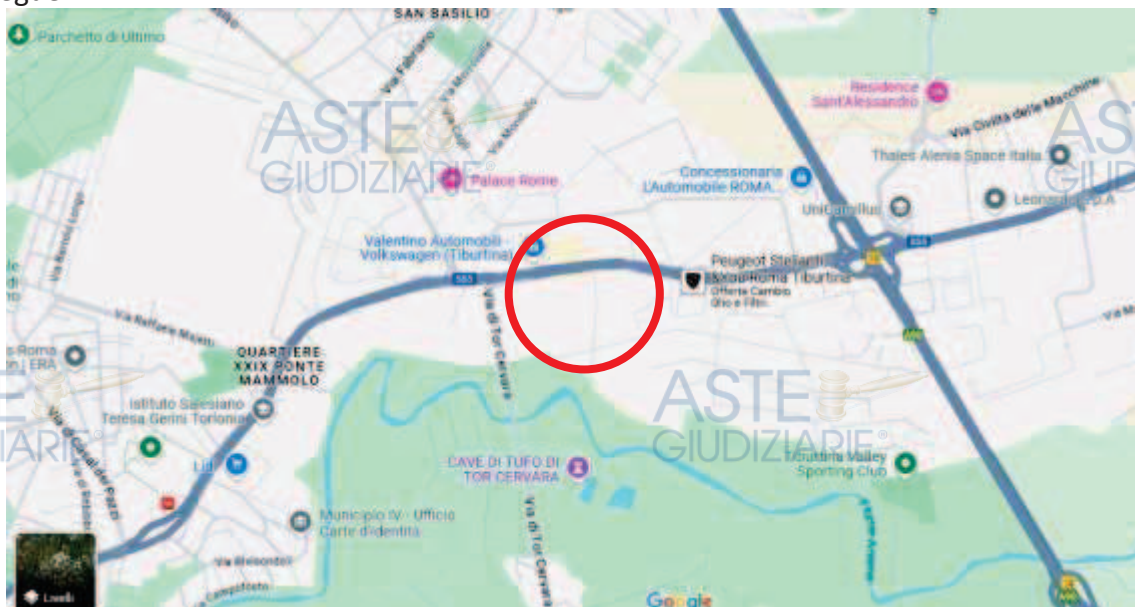


Fig. 1 localizzazione

In particolare, l'area si trova affacciata sulla strada consolare Tiburtina, a poca distanza dall'arteria del Grande Raccordo Anulare ed delimitata da Via di Tor Cervara, Via Tiburtina e Via Tivoli.

La zona è a forte vocazione industriale, tanto che è altresì nota come la "Tiburtina Valley", ed è caratterizzata dalla prevalenza di insediamenti industriali, localizzati lungo l'asse della Via Tiburtina, come illustrato nella figura che segue.



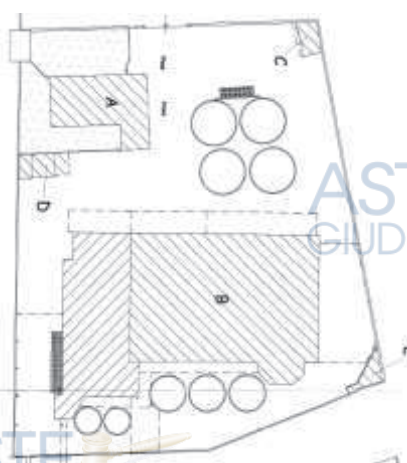
Fig. 2 Ubicazione e confini

La zona è fornita di una viabilità strategica per le destinazioni industriali e commerciali, dotata di infrastrutture e servizi pubblici all'uso destinati, nonché servita in modo più che sufficiente dalla rete dei trasporti pubblici urbani, con alcune linee di autobus sulla via consolare e la non distante stazione Rebibbia, capolinea della Metropolitana Linea B.

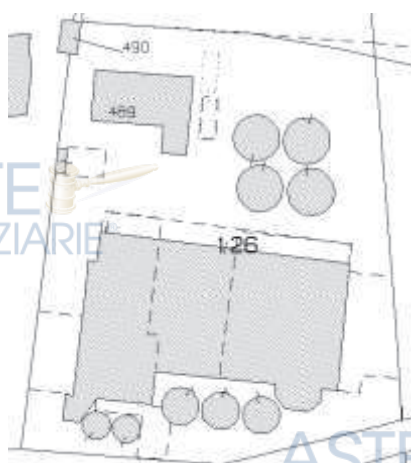
DESCRIZIONE GENERALE.

Oggetto della presente valutazione è un complesso industriale, sito in Roma, Via Tiburtina n. 1120, già destinato ad oleificio, costituito da un lotto di terreno di forma pentagonale, per un'estensione di mq 5.760,00 e tre corpi di fabbrica, denominati convenzionalmente edificio A ed edificio B, più alcuni manufatti minori, denominati edifici C e D, nonché nove silos per il deposito di prodotti di lavorazione.

Nella figura che segue si riporta una planimetria generale del lotto, con l'identificazione dei fabbricati e uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'attribuzione dei dati censuari di foglio e particella.



Planimetria generale



Estratto di Mappa Catastale



Aerofoto Google Maps

Fig. 3 Confronto planimetria generale, estratto di mappa ed aerofoto Google Maps

DATI CATASTALI.

Il complesso è censito in Catasto Fabbricati al foglio 293, particelle:

- particella 489 subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A74, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 93,00 rendita catastale euro 525,49.
- particella 489 subalterno 5, zona censuaria 6, categoria A74, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 112,00 di cui mq 103,00 coperti, rendita catastale euro 525,49
- particella 126 subalterno 502 graffata con particella 489 subalterni 502 e 503, piano T-1-2-3-4-5, zona censuaria 6, categoria D/7, rendita catastale euro 41.500,18.

I dati catastali derivano dai seguenti atti di aggiornamento:

- denuncia di variazione Docfa n. 340680.1/2022 del 01/08/2022 per esatta rappresentazione grafica.
- variazione catastale d'ufficio protocollo RM0451192, n. 206985.1/2020, del 29.12.2020 per variazione di classamento;
- denuncia di variazione catastale Docfa protocollo RM0059675, n. 23452.1/2020, del 11.02.2020 per divisione-variazione di toponomastica.

Si segnala che l'identificazione catastale degli immobili non segue l'identificazione cartografica, laddove l'edificio A è individuato dalla particella 489 e l'edificio B dalla particella 126, poiché la parte di opificio con annessi uffici a servizio della produzione è unitamente individuata dalla particella 126 sub 502, graffata con la particella 489 sub 503 e 504, mentre le due abitazioni sono individuate con la particella 489 e subalterni 2 e 5.

TITOLARITÀ.

Il complesso immobiliare in oggetto è proprietà della Società

, in virtù dei seguenti atti traslativi, elencati in ordine cronologico inverso, dal più recente al più remoto:

- 03.08.2015: Atto a rogito notaio Camilla Chiusoli, repertorio 996, raccolta 703, con cui la società . viene trasformata in società per azioni cambiando la propria ragione sociale in “ ” mantenendo la propria sede in .
- 05.05.2015: Atto a rogito notaio Carlo Vico di Bologna, repertorio 127227, raccolta 38698, con cui la società modifica la propria ragione sociale in . e la sede trasferita in .
- 27.01.2005: Atto a rogito notaio Carlo Vico di Bologna, repertorio 100009, raccolta 24411, con cui la società modifica la propria ragione sociale in ..
- 09.11.2001: Atto atto di conferimento di ramo d'azienda, a rogito notaio Carlo Vico di Bologna, repertorio 90579/19921 in cui la società , ha conferito il complesso industriale in oggetto, alla società

CONFINI.

Il complesso industriale in oggetto confina con Via Tiburtina, area industriale particelle 1357 e 1358, fosso di Marco Simone o di Pratolungo, strada privata di confine con area industriale particella 127, priva di toponomastica, Via Tivoli.

DESCRIZIONE ANALITICA

Lo stabilimento industriale ha accesso tramite un cancello carrabile e pedonale dal numero civico 1120. E' costituito dalla palazzina uffici denominata edificio A, che è il primo fabbricato affacciato sull'asse stradale della Via Tiburtina, elevata per due piani e composta dal piano terra ad uso uffici e dal piano primo con due appartamenti, per una superficie coperta di mq 486,00. Nella parte posteriore è localizzato il capannone industriale, articolato in due corpi di fabbrica distinti:

- un edificio di cinque livelli, composto dai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto, adibito a pulitura e macinazione dei prodotti, avente un'altezza massima di mt 10,00 circa ed una superficie coperta di mq 1.044,00;
- un altro edificio su due livelli, ad uso magazzini e depositi, per una superficie coperta complessiva di mq 1.495,00.

Completano il complesso industriale, sette silos, aventi un volume complessivo di mc 6.658,00.

Al fine di una più esaustiva illustrazione del complesso industriale, si producono le fotografie riportate di seguito, estratte dai portali "Google Maps" e "Google Earth".



Fig. 4 Fotografia aerea Google Maps



Fig. 5 Fotografia aerea Google Earth vista frontale anteriore da Via Tiburtina



Fig. 6 Fotografia aerea Google Earth vista laterale da Via Tivoli



Fig. 7 Fotografia aerea Google Earth vista posteriore dal fosso



Fig. 8 Fotografia aerea Google Earth vista laterale



Fig. 9 Foto da angolo tra Via Tiburtina e strada privata



Fig. 10 Foto anteriore da Via Tiburtina



Fig. 11 Foto anteriore da Via Tiburtina



Fig. 12 Foto anteriore da Via Tiburtina



Fig. 13 Foto anteriore da Via Tiburtina



Fig. 14 Foto laterale da Via Tivoli



Fig. 15 Foto laterale da Via Tivoli



Fig. 16

CONSISTENZE DIMENSIONALI_SUPERFICIE COPERTA

Nella tabella che segue si riportano le consistenze dimensionali distinte per la destinazione d'uso dei vari immobili.

Corpo	Particella	Superficie mq	Volume mc	Destinazione d'uso
A	126	426,00	10,19	
A1	126	36,00	806,00	
A2	126	34,00	762,00	
A3	126	2,00	51,00	
Parziale corpo		498,00	1.629,19	farinerie mulino
B	126	353,00	3.331,00	
B1	126	6,00	58,00	
B2	126	46,00	545,00	
C	126	639,00	5.623,00	
Parziale corpo		1.044,00	9.557,00	magazzino farine
F1	489	220,00	1.518,00	
F2	489	26,00	96,00	
Parziale corpo		246,00	1.614,00	uffici
S1	126	65,00	871,00	
S2	126	65,00	871,00	
S3	126	65,00	871,00	
S4	126	65,00	871,00	
S5	126	45,00	812,00	
S6	126	45,00	812,00	
S7	126	45,00	812,00	
S8	126	22,00	369,00	
S9	126	22,00	369,00	
Parziale corpo		439,00	6.658,00	silos

Nella tabella seguente, invece, vengono riassunte le dimensioni catalogate per destinazione d'uso:

CORPO	Particella	Superficie (m ²)	Volume (m ³) Totale
A	126	426	10,187
A1	126	36	806
A2	126	34	762
A3	126	2	51
B	126	353	3331
B1	126	6	58
B2	126	46	545
C	126	639	5623
S1	126	65	871
S2	126	65	871
S3	126	65	871
S4	126	65	871
S5	126	45	812
S6	126	45	812
S7	126	45	812
S8	126	22	369
S9	126	22	369
F1	489	220	1518
F2	489	26	96
		2227	19458,187

Area scoperta pertinenziale 3.780,00 (*)

(*) superficie lotto particella 127 mq 6.007,00 – ingombro fabbricati mq 2.227,00 = mq 3.780,00

Consistenze complesso industriale _ Superficie commerciale

Destinazione d'uso	superfici mq	
Destinazione industriale	1.495,00	Complesso molitorio su 5 livelli
Destinazione industriale	1.044,00	Corpo B-C magazzino
Destinazione uffici e servizi	436,00	Corpo F _superfici distribuite su due livelli
Destinazione accessori	439,00	Silos
Area pertinenziale	378,00	
TOTALE	3.792,00	

TITOLI EDILIZI

Il complesso industriale è stato edificato a partire dagli anni cinquanta, con una serie di licenze edilizie che vanno da quella originaria dal 1956, alle successive per varianti ed ampliamenti, fino all'anno 1985, nonché ad una concessione in sanatoria del 1986 ed infine ad una SCIA dell'anno 2012. Si riportano di seguito gli estremi dei sopra enunciati titoli autorizzativi:

- Licenza n.1344/Ar del 16.10.1956 progetto n° 30683/55 (Progetto per la costruzione di stabilimento industriale – molino ad alta macinazione)
- Licenza n.1545/Ar del 11.11.1958 progetto n° 19189/58 (Ampliamento stabilimento industriale)
- Licenza n.676/Ar del 19.08.1960 progetto n° 249/60 (Variante stabilimento industriale)
- Licenza n.1086/Ar del 03.12.1960 progetto n° 32202/60 (Variante stabilimento industriale)
- Licenza n.84/E del 25.02.1963 progetto n° 52550/61 (Ampliamento stabilimento industriale serbatoi in c.a e molino)
- Licenza n.644 del 04.04.1967 progetto n° 11758/65 (Ampliamento stabilimento industriale)
- Licenza n.172 del 26.02.1970 progetto n° 35190/68 (Variante stabilimento industriale serbatoi di ferro)
- Licenza n.173 del 26.02.1970 progetto n° 16056/68 (Rinnovo licenza n. 644/67)
- Licenza n.414 del 30.05.1975 progetto n° 31125/71 (Ampliamento silos)
- Licenza n.629 del 28.02.1979 progetto n° 38515/73 (Costruzione silos su Via Tivoli)
- Licenza n.142/C del 23.02.1985 progetto n° 4128/82 (Costruzione deposito grano su Via Tivoli)
- Concessione in sanatoria Comune di Roma Circostrizione del 27/3/1986 n. 10309 progressivo 0196531009
- SCIA n. 81796 del 12.10.2012 c/o Municipio Roma V (opere interne e altri lavori minori)

DESTINAZIONE URBANISTICA.

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in zona *"Sistemi e regole, città da ristrutturare, tessuti prevalentemente per attività"*.

Nella figura che segue si riporta uno stralcio cartografico del PRG.

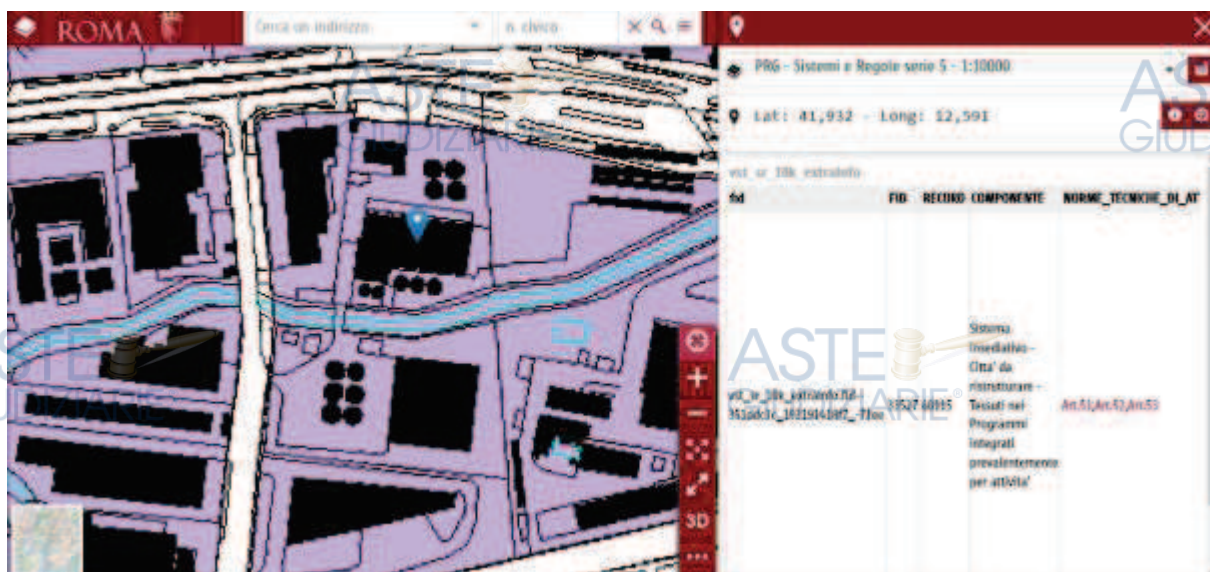


Fig. 17 Stralcio cartografico e legenda PRG

REGIME VINCOLISTICO

In base al PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il lotto presso cui è ubicato il complesso edilizio, risulta interessato da specifico vincolo idrogeologico, afferente gli affluenti del fiume Aniene, come si evince dalle tavole A e B del PTPR Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, di cui si riportano alcuni stralci.

In particolare, in Tavola A l'area è situata in *"Paesaggio degli Insediamenti Urbani"* e *"Coste marine, lacuali e corsi d'acqua"*, mentre in Tavola B trovasi in ambito *"Aree urbanizzate del PTPR"* e *"Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua"*.



Fig. 18 Stralcio Tavola A del PTPR Lazio con legenda

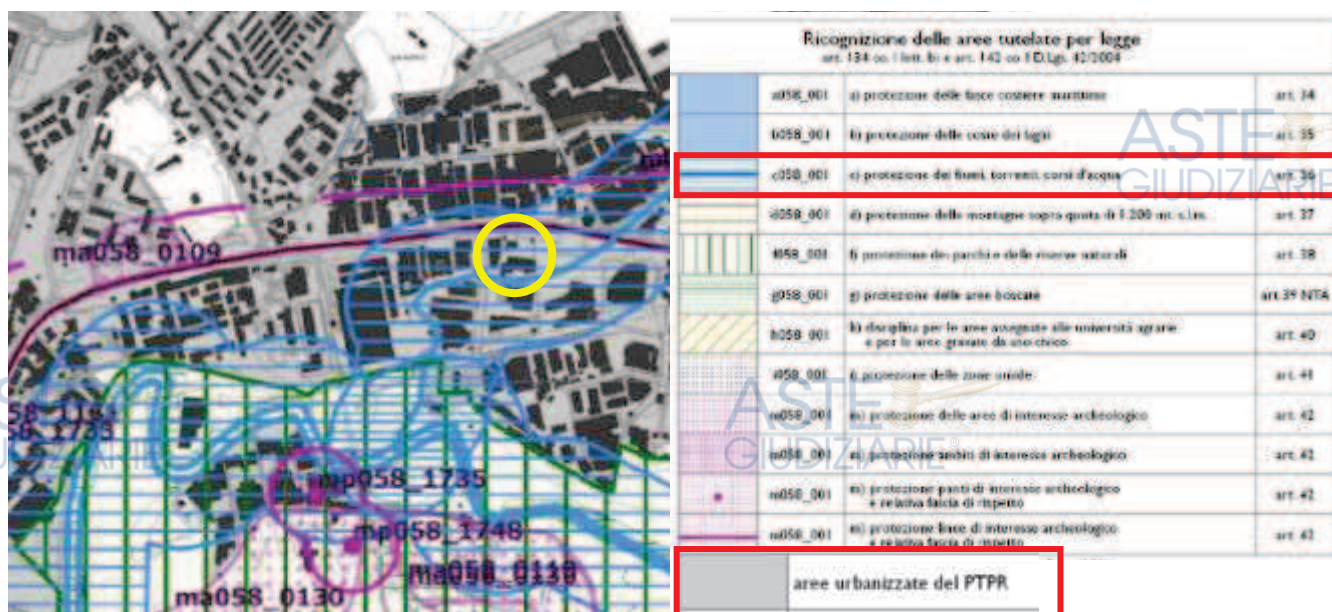


Fig. 19 Stralcio Tavola B del PTPR Lazio con legenda

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Prima di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del bene in trattazione sembra opportuno premettere alcune considerazioni generali con riferimento, nello specifico, alla particolare natura del complesso immobiliare in argomento costruito per esigenze industriali.

Il complesso consiste in una serie di fabbricati e manufatti accessori, suddivisi in blocchi di diversa consistenza e volumetria, nonché forma e dimensioni, destinati a mulino, magazzino e lavorazione farine, uffici.

Il compendio è sito in una zona semicentrale della città di Roma, su una delle arterie stradali principali con una forte presenza di fabbricati commerciali, attività produttive e residenziali, posizione quindi strategica in cui si prevedono interventi finalizzati alla localizzazione e riqualificazione in chiave moderna del sistema produttivo romano.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione tecnico-estimativa per determinare il più probabile valore di mercato e del valore di locazione, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili, per caratteristiche. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, del compendio in questione.

Si procede infine alla verifica dei valori attribuiti, attraverso il metodo di capitalizzazione, operando il confronto tra il valore dell'immobile e la sua redditività.

INDAGINI DIRETTE

RILEVAZIONE COMPARABILI DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

A. Quotazioni OMI

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'ufficio tecnico erariale di Roma, nella «microzona» in cui ricade il complesso oggetto di stima, hanno rilevato che immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto a quello della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA - Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)

Codice di zona: E9

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	500	750	3,5	5,3

Mediante i valori OMI si ricava il valore normale del bene immobile, secondo le seguenti formule:

Valore normale = valore normale unitario (€/mq) x superficie commerciale (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

Valore normale unitario OMI = (val OMI max + val OMI min) / 2

VMA = Valore normale unitario OMI = (750 + 500) / 2 = **625 €/mq**

VLA = Valore medio di locazione = (5,3 + 3,5) / 2 = **4,4 €/mq mese**

Valore di mercato ordinario del complesso = €/mq 625 x mq 3.792,00 = **€ 2.370.000**

Valore di locazione mensile ordinario del complesso = €/mq 4,4 x mq 3.792,00 = **€ 16.685 in cifra tonda**

**Magazzino - Deposito in
Vendita**

Via Tiburtina 00156, Roma (RM)

Zone: Ponte Mammolo, San Basilio, Tor Cervara

Quartiere: Tor Cervara

€ 2.850.000Riferimento: PRESTIGIOSO MAGAZZINO CON UFFICI VIA
TIBURTINA

Bagni: 3+

Totale piani: 1

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 4.840 m²

Posti Auto: 50

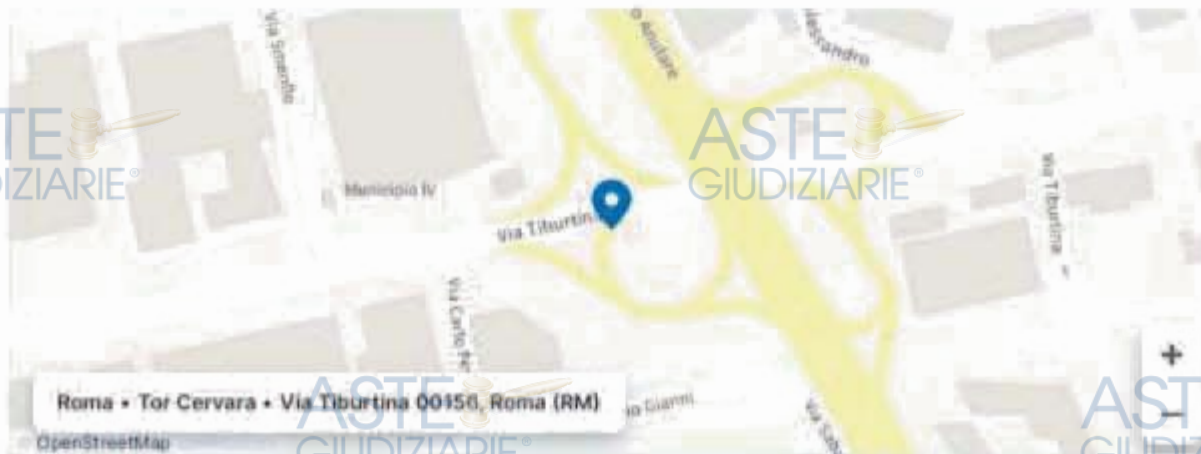
Spese condominio: € 100/mese

Anno di costruzione: 1960

Garage: 50

Impianto di allarme: Sì

Descrizione: Mariani Real Estate Investments è lieta di proporVi in vendita un complesso di 4 capannoni commerciali D/8 attigui alla Via Tiburtina all'interno del grande raccordo anulare oltre uffici in buono stato manutentivo. L'immobile è all'interno di una zona a prevalente destinazione industriale. L'immobile si presenta tamponato in laterizio a blocchi faccia vista. Le finiture interne sono di buona qualità con pavimentazione...



Superficie commerciale mq 4.840

Valore di mercato euro 2.850.000 / 4.840 = euro/mq 589

Capannone in Vendita

Via Tiburtina 00156, Roma (RM)

Zone: Ponte Mammolo, San Basilio, Tor Cervara

Quartiere: Tor Cervara

€ 3.800.000

Riferimento: CAP-TIBURTINA-CAP



Locali: 5

Alt. Sottotrave: 5 m

Totale piani: 2

Bagni: 3

Anno di costruzione: 1967

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 3.777 m²

Disponibilità: libero

Classe energetica C Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: ****Capannone in Vendita - Tiburtina, Roma**** Situato fronte strada Tiburtina, all'interno del Grande Raccordo Anulare (GRA) di Roma, proponiamo in vendita un complesso immobiliare di Mq 3.620 complessivi. Questo immobile rappresenta un'ottima opportunità per attività di laboratorio, vendita all'ingrosso e magazzino con uffici, grazie alla sua versatilità e categoria catastale suddivisa tra D8 e D7. Il piano terra di...



Superficie commerciale mq 3.777

Valore di mercato euro 3.800.000 / 3.777 = **euro/mq 1.006**

Capannone in Vendita

Grande Raccordo Anulare 00131, Roma (RM)

Zone: Ponte Mammolo, San Basilio, Tor Cervara

Quartiere: Tor Cervara

€ 1.500.000Riferimento: PRESTIGIOSO LABORATORIO PROSSIMITA'
RACCORDO

Locali: > 5

Alt. Sottotrave: 7 m

Totale piani: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Impianto di allarme: Sì

Bagni: 3

Anno di costruzione: 2000

Posti Auto: 15

Spese condominio: € 1/mese

Superficie: 1.200 m²

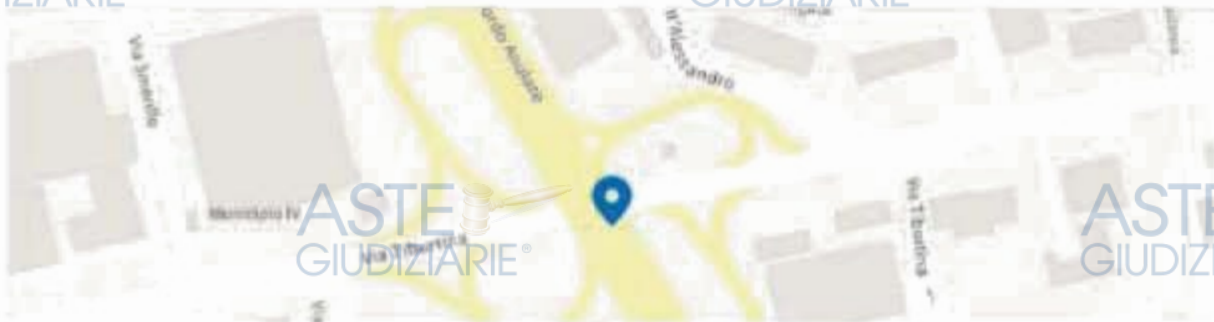
Disponibilità: libero.

Garage: 15

Reception: Sì

Classe energetica **G**Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Mariani Real Estate Investments è lieta di proporvi in vendita un laboratorio artigianale di 1200 mq prossimità Tiburtina a 1 km dal Grande Raccordo Anulare. L'immobile presenta un'altezza di 7 metri, pavimento industriale, grandi vetrate per illuminazione naturale, corte esterna con doppio cancello ed ottimo spazio di manovra bilici; doppia serranda per carico e scarico bilici. Presenza di show room, Silos recupero...



Superficie commerciale mq 1.200

Valore di mercato euro 1.500.000 / mq 1.200 = euro/ mq 1.250

Capannone in Vendita

Via Pieve Torina 00100, Roma (RM)

Zone: Ponte Mammolo, San Basilio, Tor Cervara

Quartiere: San Basilio

€ 1.100.000

Riferimento: 1004-142



Locali: > 5

Alt. Sottotrave: 6 m

Garage: 10

Bagni: 3+

Anno di costruzione: 1960

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 1.400 m²

Posti Auto: 10

Cablato: Sì

Descrizione: Rif: 1004-142 - Immobile a reddito: In zona Tiburtina, altezza GRA Grande Raccordo Anulare - Via Pieve Torina è in vendita un capannone industriale categoria D7 di circa 1400 metri quadri interni. È circondato da un ampio cortile esterno adibito a parcheggi ed area carico e scarico con una superficie di circa 1500 metri quadrati. Completamente ristrutturato nel 2009 sia internamente che esternamente, dotato di nuo...



Superficie commerciale mq 1.400

Valore di mercato euro 1.1000.000 / mq 1.400 = **euro/ mq 786**

Dal confronto dei risultati, deriva che :

VMB = Valore normale unitario COMPARABILI= (589 + 1.006 + 1.250 + 786) / 4 = 908 €/mq**Valore di mercato ordinario del complesso = €/mq 908 x mq 3.792,00 = € 3.443.136**

VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Valore immobile $V = R / i$

R = Reddito annuo

i = tasso capitalizzazione

VLA = Valore medio di locazione = $(5,3 + 3,5) / 2 = 4,4 \text{ €/mq mese}$

Valore di locazione mensile ordinario del complesso = $\text{€/mq } 4,4 \times \text{mq } 3.792,00 = \text{€ } 16.685 \text{ in cifra tonda}$

$i = \text{€ } 16.685 / 4,4 \text{ €} = 6,9\%$

$V = R/i = \text{€ } 16.685 \times 12 \text{ mesi} / 6,9\% = \text{€ } 2.901.739$

La differenza rispetto al valore capitale per l'unità immobiliare, determinato sulla base dell'indagine di mercato ed in ragione del procedimento sintetico comparativo adottato, si ritiene possa rientrare nell'alea di variazione ammissibile dei valori.

CONCLUSIONI E VALUTAZIONE FINALE

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

Valore di mercato ordinario del complesso = $(VMA + VMB) / 2$

Valore di mercato ordinario del complesso = $\text{€/mq } (625 + 908) / 2 \times \text{mq } (3.414,00 + 378) =$
 $\text{€/mq } 767 \times \text{mq } 3.792 = \text{€ } 2.908.464$

Si fa presente che il giudizio di stima a cui si è pervenuti, che attribuisce all'immobile in esame il valore sopra riportato, ha carattere puramente previsionale non rappresentando il prezzo di vendita dell'immobile che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Per giungere alla definizione del valore di liquidazione del complesso immobiliare in argomento, **in condizioni di esigenza di vendita forzata**, occorre discostarsi dal risultato a cui si è giunti in termini di "definizione del valore di mercato". Tali condizioni modificano infatti le situazioni indicate nella definizione del valore di mercato.

In tale ipotesi si ritiene di procedere all'adeguamento della stima con un abbattimento forfettario che la scrivente ritiene pari al 15%, dovuto a:

- Particolare destinazione d'uso originaria del complesso oggetto di stima
- Impossibilità di poter fornire garanzia per i beni costituenti il complesso oggetto di stima

Si ritiene pertanto di poter correttamente attribuire all'unità immobiliare in oggetto, a seguito della svalutazione, il seguente valore:

€ 2.908.464 – 15% = 2.471.800

VALORE LOTTO: euro 2.470.000,00 in cifra tonda (diconsi euro duemilioniquattrocentosettantamila)