

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO CONS. DR.SSA LUCIA CATERINA ODELLO

CURATORE DOTT. STEFANO VISCOGLIOSI

**Fallimento n. 997/2015**

**IMPRESA COSTRUZIONI PAVIA SRL**

PERIZIA ESTIMATIVA

**PERITO ESTIMATORE**

DOTT. GIOVANNI VARZI - GEOMETRA  
ALBO PROFESSIONALE DEI GEOMETRI DI ROMA N. 8835  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA  
ESPERTO IN ESTIMO CIVILE E INDUSTRIALE

STUDIO: VIA LUIGI RIZZO, 47 - 00136 ROMA  
TEL. 06.39754231 FAX 06.39744567



**PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE**

Con lettera e mail del 26 febbraio 2016, il Dott. Stefano VISCOGLIOSI, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 997/2015, comunicava allo scrivente Geometra Dott. Giovanni VARZI, libero professionista con studio in Roma, Via Luigi Rizzo n. 47, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Roma al n° 8835, la nomina conferita dal Sig. G.D. Cons. Dr.ssa Lucia Caterina ODELLO, quale perito estimatore nella procedura in epigrafe.

Ricevuta la documentazione e le informazioni necessarie dal Dott. Viscogliosi in un successivo incontro, lo scrivente c.t.u. espone il proprio parere tecnico in ordine alla stima del più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili riportati nella premessa all'istanza di nomina del 9 febbraio 2016 e precisamente:

*“Che la fallita società è (proprietaria) dei seguenti bene immobili, siti in San Martino Siccomario (PV) in via Lombardia 30 e Via Piemonte 11, costituiti da due edifici accatastati quali depositi (Cat. catastale D/7) e meglio identificati, il primo al foglio 13 particella 1644 sub.1 e particella 1879 sub.14, mentre il secondo al foglio 13, particella 793-1644 sub.2 e particella 1879 sub.15”.*

Dagli atti consegnati, la IMPRESA COSTRUZIONI PAVIA S.r.l. risulta fallita il 18 novembre 2015.

**ACCESSI ED INDAGINI PERITALI**

Allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente ha eseguito il sopralluogo, per prendere cognizione delle consistenze e caratteristiche degli immobili, nella data del 17 giugno 2016. In detta data si è utilmente proceduto ad effettuare l'accesso agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Roma e dell'Agenzia del Territorio di Roma per visionare i documenti che interessano gli immobili in questione.

In date diverse sono state eseguite anche ricerche di mercato tramite l'acquisizione di informazioni presso enti e operatori del settore immobiliare, utili al caso in questione.

Dalla comparazione di tutte le informazioni e documenti resi disponibili e acquisiti, nonché dalle risultanze dei sopralluoghi, il sottoscritto ha formulato il parere al quesito posto come appresso.

## QUESITI

Nell'istanza di nomina viene richiesto al consulente quanto segue:

*“Verificare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cpc, segnalando immediatamente alla curatela gli atti mancanti e/o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti agli atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisire le mappe censuarie che siano ritenute necessarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della predetta documentazione da parte dell’Amministrazione competente.*

*Descrivere, previo necessario accesso, l’immobile indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, ecc.);*

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella trascrizione della sentenza di fallimento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nella trascrizione non hanno mai identificato il bene immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nella trascrizione del fallimento sono erronei ma consentono l’identificazione del bene; c) se i dati indicati, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del complesso immobiliare;*

*Precedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*Indicare l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale.*

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica vigente, descriva dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 46, comma 5° del DPR 6.6.2001, n. 380 e 40 comma 6° della Legge 47/85;*

*Dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo nell'ultimo caso alla loro formazione;*

*Accertare se l'immobile sia libero o occupato, acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla sentenza di fallimento; verificare se risultino registrati presso l'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12DL 21.3.1978 n. 191; qualora risultino atti opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*Indicare l'eventuale esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; accerti l'esistenza di eventuali vincoli od oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o non risulteranno opponibili al medesimo), rilevate l'esistenza di diritti demaniali (di superficie, o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

*Produrre la certificazione energetica dell'immobile ed ogni altra certificazione richiesta dalla Legge per gli impianti installati;*

*Determinare il valore dell'immobile con espressa o compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili al fallimento i soli contratti di locazione;”.*

**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in San Martino Siccomario, un comune lombardo di circa 6.000 abitanti, a media densità abitativa, sito a sud rispetto alla città di Pavia della cui Provincia fa parte, sviluppato lungo la strada Statale 35 dei Giovi e si estende per circa 14 km<sup>2</sup> ad un'altitudine di circa 63 m s.l.m..

Il contesto in cui ricade l'immobile presenta un tessuto urbano misto contraddistinto da edifici residenziali e commerciali; nel complesso, le costruzioni presenti in loco, risultano ben inserite nell'ambiente circostante.

La zona è sufficientemente servita da strutture pubbliche e da mezzi pubblici di superficie quali autobus, con destinazione extraurbana verso i centri cittadini limitrofi e la città di Pavia; l'accessibilità agli immobili è garantita da una rete stradale composta da strade comunali, provinciali e statali.

Si rinvia all'allegato rilievo fotografico **doc. 1** per una migliore osservazione d'insieme dei luoghi.

**STATUS CATASTALE**

Da ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia risulta che le unità immobiliari sono censite in Comune di San Martino Siccomario al Nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.) come segue:

Foglio 13, Particella 1644 Sub. 1 - Particella 1879 Sub. 14 – Categoria D/7 – Rendita 882,80 € - via Lombardia, 30

Foglio 13, Particella 793-1644 Sub. 2 - Particella 1879 Sub. 15 – Categoria D/7 – Rendita 870,00 € - via Piemonte, 11

**CONFINI**

L'unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14) nel suo insieme confina: a nord/ovest altra proprietà, a nord/est con il cortile ad uso esclusivo, a sud/est con il cortile ad uso esclusivo facente parte dell'unità di via Piemonte e a sud/ovest con altra proprietà.

L'Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15) nel suo insieme confina: a nord/ovest con il cortile ad uso esclusivo, a nord/est con la via Piemonte, a sud/est e a sud/ovest con altra proprietà.

<b>STATUS URBANISTICO</b>
---------------------------

Al fine di esaminare la situazione urbanistica odierna del fabbricato, e poter così valutare le eventuali capacità edificatorie della proprietà, è stata eseguita un'analisi dello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di San Martino Siccomario, dal quale si evince che:

- in merito all'elaborato "Azzonamento - Tav. C1 del PdR" risulta che l'edificio in questione rientra nei "Tessuti moderni ad alta densità" regolato dall'Art. 25 delle Norme del PdR ovvero:
- gli interventi di ristrutturazione con aumento di Slp e ampliamento si attuano rispettando le seguenti condizioni: l'aumento di Slp non può superare rispettivamente il 20% e il 15% della Slp esistente
- gli interventi di demolizione e ricostruzione si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri: If 0,30 mq/mq
- gli interventi di ristrutturazione con aumento di Slp e ampliamento seguono le caratteristiche del contesto urbano
- gli interventi di demolizione e ricostruzione si attuano rispettando i seguenti parametri: Ip = 10 %, H max = preesistente o 10 m
- gli interventi di nuova edificazione si attuano rispettando i seguenti parametri: Ip = 10 %, H max = 10 m, Da = 2 alberi/100 mq Sf

Si ritiene comunque doveroso precisare che, al fine di determinare eventuali possibilità di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, si rende necessario uno studio approfondito della situazione e delle direttive di intervento; valutando ogni aspetto burocratico, legislativo e normativo. È estremamente importante precisare che i limiti massimi dei parametri urbanistici d'intervento sopra indicati, potranno essere utilizzati esclusivamente per ristrutturazioni importanti o ampliamenti volumetrici dell'intero fabbricato, comprese quindi anche le porzioni confinanti, presenti nel lotto.

Relativamente al compendio immobiliare, presso l'Archivio comunale, con l'ausilio di un impiegato messo a disposizione per l'occasione, è stata rilevata la presenza delle seguenti pratiche urbanistiche:

- Pratica edilizia n. 14/1976 con prot. 379 presentata da Moroni e Zanattieri per "l'apertura di una porta su fabbricato esistente Via Piemonte";
- D.I.A. prot. 9194 del 26.7.2003 per "opere interne ed annessione mediante chiusura di un portico di unità immobiliare sita in Via Piemonte". La fine lavori risulta dichiarata in data 4.3.2004.

Si allega stralcio della documentazione consegnata dal Comune di San Martino Siccomario (PV).

Si precisa che in catasto i due immobili risultano attualmente censiti nella categoria D/7: "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni." Dalla visura eseguita nell'archivio comunale non sono state rilevate pratiche relative alla legittimità urbanistica e per cambio d'uso. Nei titoli di provenienza, invece, del 6.10.1987 in particolare il rogito agli atti del notaio Grisi di Pavia rep. 31464/11597 in favore di Giovanni Palestra, i locali vengono individuati con destinazione "magazzino" e facenti parte di un edificio i cui lavori hanno avuto inizio in data anteriore al 1.9.1967 e parzialmente costruite con licenza n. 137/121/1971 del 29.7.1971 che, però, come già detto, non è stata rintracciata dall'impiegato comunale nell'archivio. Negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. sopra citata, inoltre, i locali principali vengono tutti definiti come "deposito" così come anche nella planimetria catastale.

A tal fine è opportuno precisare che l'ultimo comma dell'art.40 della legge 47/85 prevede che "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito (per tale ragioni appare opportuno acquisire un parere legale che non attiene allo scrivente; si evidenzia comunque che il fallimento è del 2015) per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge".

In merito alle "ragioni del credito" la lettura della norma farebbe pensare ad una obbligazione "datata", anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore della L. 47), ma la prassi precisa che, stante il richiamo dell'intera normativa della Legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n.724 (in vigore dal 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n.269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, quella del 2003.

In merito a quanto sopra riportato è altresì opportuno sottolineare che il sopra citato dettato individua astrattamente la possibilità di acquisire il titolo in sanatoria. Questo in quanto non possono sussistere certezze in merito all'assenso che, comunque, spetta sempre all'Ente preposto (leggasi Comune di San Martino Siccomario) a seguito di istruttoria che lo stesso svolgerà e valuterà.

Peraltro, avvisato il Curatore Fallimentare dell'incongruenza rilevata, lo stesso ha inviato una e mail al rappresentante della società fallita che però non ha fornito alcuna risposta (cfr. allegato doc. 6).

Nell'incertezza urbanistica rilevata, lo scrivente CTU, nel restare a completa disposizione per eventuali integrazioni alla presente relazione, ritiene ragionevole e prudentiale attribuire agli immobili un valore per "magazzini" o depositi" opportunamente aumentandolo per tutte le migliorie apportate.

<b>DESCRIZIONE BENI IMMOBILI</b>
----------------------------------

I beni oggetto della seguente relazione tecnica sono siti, come precedentemente descritto, in Comune di San Martino Siccomario (PV) con accesso dal civico n. 30 di Via Lombardia per l'edificio identificato al Sub. catastale 14 e dal civico 11 di via Piemonte per l'edificio e i porticati identificati al Sub. catastale 15 precisamente tra le due strade principali, ovvero la Via Roma e la Strada Statale dei Giovi 35, in prossimità dell'incrocio che porta al maggiore asse viabilistico della tangenziale ovest.

L'edificio a cui si accede da Via Lombardia è un'unità immobiliare sita al piano terra all'interno di un edificio disposto su due piani, identificata



catastalmente come “D/7” ad uso della Ditta, avente ingresso carrabile e cortile esclusivo rispetto alle altre proprietà. Ad oggi risulta utilizzato interamente come “ufficio” principale della Ditta, in ottimo stato di manutenzione, recentemente ristrutturato, interamente arredato e dotato di tutti i sistemi impiantistici necessari (riscaldamento, condizionamento, elettrico, dati, ecc.).

L’edificio in via Piemonte è costituito da un locale anch’esso identificato catastalmente come “D/7” e utilizzato come “deposito”, con aderente un lungo porticato che accoglie il deposito esterno di materiale ad uso della Ditta e un cortile dotato di ingresso carraio esclusivo.

<b>CARATTERISTICHE</b>
------------------------

Unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14)

In fase di sopralluogo è stato possibile desumere che per quanto riguarda l’unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14) è presente un involucro di tipo tradizionale composto da muratura portante, pilastri in cemento armato all’interno dell’immobile, divisori interni in mattoni forati, solaio pavimentato verso terra e solaio interpiano verso un’altra unità immobiliare; si precisa, inoltre, che non è stato possibile definire la stratigrafia delle murature esterne per dedurre la presenza o meno di isolamento termico ma si presuppone che data la destinazione d’uso, si tratti di pareti in mattoni semplicemente intonacate. Internamente l’immobile presenta finiture di buona qualità: tramezzature tinteggiate con idropittura, porte interne in legno verniciato grigio, pavimento in gres porcellanato, bagni con sanitari e rubinetteria di tipo standard, frutti elettrici recenti; in linea generale, tutti i materiali utilizzati risultano di medio/alta qualità e in ottimo stato manutentivo.

L’unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti utili alla destinazione d’uso per la quale viene utilizzata, ovvero ufficio: fornitura di energia elettrica, collegamenti alla rete idrica, gas, telefonica, fognaria, riscaldamento e condizionamento autonomo con ventilconvettori.

Esternamente l’immobile si presenta intonacato e pitturato. I serramenti esterni sono in pvc, con vetri doppi e dotati di oscuramento interno mediante tendaggi; la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il cancello carraio su via Lombardia è di tipo metallico, automatizzato e dotato di porta di ingresso pedonale.

Il cortile esclusivo presenta una pavimentazione in ciotolato con motivi in pietra ed è presente una soglia in pietra e una tettoia in vetro e metallo in corrispondenza dell'ingresso all'unità.

Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15)

In fase di sopralluogo è stato possibile desumere che per quanto riguarda l'unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15) è presente un involucro di tipo tradizionale composto da muratura portante in mattoni forati, divisori interni in mattoni forati, solaio pavimentato verso terra e solaio di copertura in legno con soprastanti tegole di copertura. Internamente l'immobile presenta finiture di bassa qualità tipiche di un locale ad uso deposito.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di collegamento alla rete idrica e fognaria, e di impianto di riscaldamento con tradizionale caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, in quanto alcuni locali vengono occasionalmente utilizzati come ufficio.

Esternamente l'immobile si presenta intonacato e pitturato. I serramenti esterni sono in metallo, con vetri doppi e dotati di oscuramento esterno mediante persiane; la porta di ingresso è in metallo.

Il cancello carraio su via Piemonte è di tipo metallico, non automatizzato. Il cortile esclusivo non risulta pavimentato.

<b>STATO D'USO</b>
--------------------

Unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14)

Al momento del sopralluogo è stato possibile accertare che l'unità immobiliare e i relativi locali accessori presentano uno stato buono di conservazione. Risultano eseguiti interventi manutentivi straordinari recenti, probabilmente risalenti alla pratica DIA presentata nel luglio 2003 per modifiche interne e chiusura di una parte di portico.

Alla data di sopralluogo (17.6.2016), l'unità nel suo complesso è risultata, se pur non utilizzata, in buono stato di conservazione.

L'Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15)

Al momento del sopralluogo (17.6.2016) è stato possibile accertare che l'unità immobiliare e i relativi locali accessori presentano uno medio stato di conservazione.

Risultano eseguiti interventi manutentivi straordinari recenti, probabilmente risalenti alla DIA presentata nel luglio 2003. Il portico risulta in buono stato di conservazione così come il cortile ad uso esclusivo.

#### CONSISTENZE

Facendo salve le note tolleranze di rilievo, sono state rilevate le seguenti consistenze:

L'Unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14) presenta la seguente consistenza:

- Edificio Deposito Superficie Netta = 146,8 mq
- Altezza Netta = 3,00 m
- Edificio Deposito Superficie Lorda = 172 mq
- Area coperta Superficie = 25 mq
- Cortile esclusivo Superficie = 30 mq

L'Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15) presenta la seguente consistenza:

- Edificio Deposito Superficie Netta = 50 mq
- Altezza media Netta = 2,70 m
- Edificio Deposito Superficie Lorda = 65 mq
- Portico Superficie = 200 mq
- Cortile esclusivo Superficie = 400 mq

#### STATO DI POSSESSO

Nella data di sopralluogo peritale, eseguito in data 17 giugno 2016, il compendio immobiliare è risultato non utilizzato e libero da persone mentre erano presenti materiali ed attrezzature di vario genere.

#### VINCOLI, PROPRIETÀ

Come rilevato nella certificazione notarile del Notaio Pennacchio di Roma, la società fallita "Impresa Costruzioni Edili S.r.l." risulta aver

acquistato il compendio immobiliare in questione con atto stipulato in data 28/11/2005 n. 52483/28353 del Notaio Giuseppe Gallotti.

#### **METODOLOGIA ADOTTATA - CENNI SUL CRITERIO DI STIMA SCELTO**

Circa i criteri di valutazione, il metodo di stima seguito è costituito dal procedimento **sintetico-comparativo**, articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi, con caratteristiche simili od assimilabili a quelle in esame. Sono state consultate pertanto banche dati, listini e pubblicazioni specialistiche.

Si è quindi tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche delle rispettive zone relativamente all'assetto urbanistico (servizi e collegamenti), al contesto ambientale ed economico - sociale, alle condizioni di mercato. Hanno inoltre influito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi come la tipologia, la struttura e lo stato di manutenzione e conservazione, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, la razionalità distributiva degli spazi interni, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture.

I risultati così ottenuti sono stati poi verificati sulla base della conoscenza ed esperienza professionale dello scrivente tecnico.

Si precisa, inoltre, che stante la particolarità del caso il compendio verrà considerato ai fini estimativi libero da contratto di locazione.

#### **CRITERIO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Con particolare riferimento al D.P.R. 138/98, la superficie commerciale dei manufatti (SR) è stata determinata dalla somma della superficie calpestabile interna, dell'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e considerando la metà della superficie dei muri a confine con altri immobili adiacenti.

Per comodità operativa il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito tramite un rilievo dimensionale fatto sui luoghi e la successiva verifica di alcuni elaborati grafici acquisiti e/o presenti in atti della procedura e messi a disposizione dello scrivente.

Le superfici commerciali sono risultate le seguenti.

**Unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14)**

Calcolo superficie commerciale - Immobile Via Lombardia (Sub. 14)					
Destinazione d'uso	Piano	Superficie Reale Lorda [mq]	Altezza [m]	Coeff. Di Ponderazione	Superficie Commerciale [mq]
Deposito (uso ufficio)	Terra	172	3,00	100%	172
Area coperta	Terra	25	-	35%	8,75
Cortile esclusivo	Terra	30	-	15%	4,5
<b>TOTALE</b>					<b>185,25</b>

**Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15)**

Calcolo superficie commerciale - Immobile Via Piemonte (Sub. 15)					
Destinazione d'uso	Piano	Superficie Reale Lorda [mq]	Altezza [m]	Coeff. Di Ponderazione	Superficie Commerciale [mq]
Deposito	Terra	65	3,00	100%	65
Portico	Terra	200	-	50%	100
Cortile esclusivo	Terra	400	-	15%	60
<b>TOTALE</b>					<b>225</b>

**RISPOSTA AL QUESITO - VALUTAZIONI**

Il sottoscritto perito, tenendo conto dei dati e delle informazioni disponibili, delle considerazioni effettuate, dei coefficienti di differenziazione, delle condizioni particolari e dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre dell'anno 2016, salvo errori od omissioni, dopo le operazioni peritali considera equa e congrua la seguente stima finale del valore commerciale dei beni oggetto di valutazione, riferita al secondo semestre del 2016:

**Unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14)**

Sulla base delle considerazioni circa lo stato manutentivo e il reale utilizzo dell'unità immobiliare, si può valutare il bene considerando un potenziale Prezzo di Vendita pari a **950 €/mq**. Non trovando sufficienti valori di "locali deposito" per la comparazione estimativa, tale prezzo è stato individuato prendendo il valore medio di mercato di immobili assimilabili (ad es.

“capannoni industriali”), anche di località limitrofe, fornito dall’Agenzia dell’Entrate – O.M.I. - pari a 630 €/mq e incrementando del 50%.

Calcolo valore di mercato - Immobile Via Lombardia (Sub. 14)					
Destinazione d'uso	Superficie Reale Lorda [mq]	Coeff. Di Ponderazione	Superficie Commerciale [mq]	Prezzo di mercato [€/mq]	Valore di Mercato
Deposito (uso ufficio)	172	100%	172	950,00	163.400,00 €
Area coperta	25	35%	8,75	950,00	8.312,50 €
Cortile esclusivo	30	15%	4,5	950,00	4.275,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>185,25</b>	<b>950,00</b>	<b>175.987,50 €</b>

Per quanto sopra il più probabile Valore di Mercato 175.987,50 € che si può opportunamente arrotondare in **176.000,00 €**

### Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15)

Con le stesse modalità estimative sopra citate, il potenziale prezzo di Vendita è stato individuato in medio **756 €/mq**. Non trovando sufficienti valori di “locali deposito” per la comparazione estimativa, tale prezzo è stato individuato prendendo il valore medio di mercato di immobili assimilabili (ad es. “capannoni industriali”), anche di località limitrofe, fornito dall’Agenzia dell’Entrate – O.M.I. - pari a 630 €/mq e incrementando del 20%.

Calcolo valore di mercato - Immobile Via Piemonte (Sub. 15)					
Destinazione d'uso	Superficie Reale Lorda [mq]	Coeff. Di Ponderazione	Superficie Commerciale [mq]	Prezzo di mercato [€/mq]	Valore di Mercato
Deposito	65	100%	65	756,00	49.140,00 €
Portico	200	50%	100	756,00	75.600,00 €
Cortile esclusivo	400	15%	60	756,00	45.360,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>225</b>	<b>756,00</b>	<b>170.100,00 €</b>

\*: non sono state considerate parti di cui non si è rintracciato idoneo titolo abilitativo edilizio.

Più probabile Valore di Mercato 170.100,00 € che si può opportunamente arrotondare in **170.000,00 €**

### **POSSIBILITÀ DI VENDERE IN PIÙ LOTTI**

Se pur le due unità immobiliari hanno distinti censimenti catastali e accessi autonomi, ad avviso dello scrivente l’eventuale vendita disgiunta (in due lotti) appare anti economica considerata la loro attuale complementarità.

**RISPOSTA AL QUESITO - VALUTAZIONI**

Il sottoscritto perito, tenendo conto dei documenti e delle informazioni disponibili, delle considerazioni effettuate, dei coefficienti di differenziazione, delle condizioni particolari e dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre dell'anno corrente, dopo le operazioni peritali considera i più probabili Valori commerciali di Mercato sono i seguenti:

Unità immobiliare in Via Lombardia (Sub. 14) € **176.000,00** (euro centosettantaseimila/00).

Unità immobiliare in Via Piemonte (Sub. 15) € **170.000,00** (euro centosettantamila/00).

**ALLEGATI**

- all. doc. 1** : Rilievo fotografico;
- all. doc. 2** : verbale di sopralluogo;
- all. doc. 3** : Documentazione catastale;
- all. doc. 4** : Documentazione urbanistica;
- all. doc. 5** : Stralcio listino valori OMI;
- all. doc. 6** : informativa e mail.

Il sottoscritto perito incaricato, ritenendo di aver concluso con la presente perizia tecnica il proprio operato, resta a disposizione per eventuali chiarimenti necessari.

Roma li 9 ottobre 2017

*Il Perito Estimatore*  
**DR. GIOVANNI VARZI - GEOMETRA**

