

TRIBUNALE DI VITERBO SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura n. 5 / 2012 GIUDICE DELEGATO dr.ssa Clelia Testa Piccolomini

PROPRIETA' SUPERFICIARIA - [REDACTED]

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta architetto **Francesca Catania**

con studio in: **(00191) Roma, via Raffaele Cappelli n. 43.**

in data **14 febbraio 2013** è stata nominata per la valutazione di 141 box e 4 magazzini, siti Largo Millesimo (Policlinico Gemelli), 8 box e 4 magazzini siti in via S. Angela Merici (Africano):

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Gli immobili, oggetto del pignoramento, consistono in:

1- Nr. 141 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in zona Largo millesimo con accesso da rampa carrabile al nr. civ.29 di via Montebruno

- Comune: Roma
- Località: "quartiere Torvecchia"
- Via Montebruno n. 29
- Piano: S1-S2

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Roma al foglio 360,
BOX AUTO

particella 2762 -- categoria C/6 -- classe 6 -- Z.C. 5

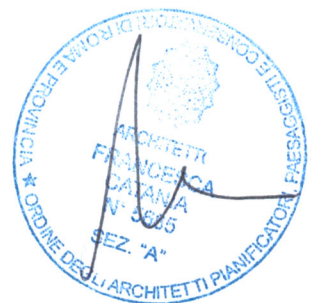
sub 1	consistenza 27 mq.	R.C. Euro 165,94
sub 2	consistenza 20 mq.	R.C. Euro 122,92
sub 3	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 4	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 5	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 7	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 9	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 10	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 11	consistenza 18 mq.	R.C. Euro 110,63
sub 12	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 13	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 14	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 17	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 18	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 19	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 20	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 21	consistenza 24 mq.	R.C. Euro 147,50
sub 23	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 25	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 26	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 32	consistenza 26 mq.	R.C. Euro 159,79
sub 34	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 37	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33



sub 43	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 45	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 46	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 47	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 48	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 49	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 50	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 57	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 58	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 59	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 60	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 62	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 64	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 65	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 66	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 67	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 81	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 82	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 83	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 84	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 85	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 86	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 87	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 88	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 89	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 90	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 91	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 92	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 93	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 94	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 95	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 96	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 98	consistenza 22 mq.	R.C. Euro 135,21
sub 99	consistenza 22 mq.	R.C. Euro 135,21
sub 100	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 101	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 102	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 103	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 104	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 105	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 106	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 107	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 108	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 109	consistenza 24 mq.	R.C. Euro 147,50
sub 111	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 112	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 113	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 114	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 115	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 116	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 117	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 118	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48
sub 119	consistenza 17 mq.	R.C. Euro 104,48



sub 120	consistenza 25 mq.	R.C. Euro 153,65
sub 121	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 122	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 123	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 124	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 125	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 126	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 127	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 128	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 129	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 131	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 132	consistenza 24 mq.	R.C. Euro 147,50
sub 133	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 134	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 135	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 136	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 137	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 138	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 139	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 140	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 141	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 143	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 146	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 147	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 148	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 149	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 150	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 151	consistenza 24 mq.	R.C. Euro 147,50
sub 152	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 153	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 154	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 155	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 156	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 164	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 165	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 166	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 167	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 168	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 169	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 170	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 171	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 172	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 173	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 174	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 175	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 176	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 177	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 178	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 179	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 180	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 181	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 182	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 183	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33



sub 184	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 185	consistenza 20 mq.	R.C. Euro 122,92
sub 186	consistenza 18 mq.	R.C. Euro 110,63
sub 187	consistenza 18 mq.	R.C. Euro 110,63
sub 188	consistenza 31 mq.	R.C. Euro 190,52
sub 189	consistenza 31 mq.	R.C. Euro 190,52
sub 190	consistenza 30 mq.	R.C. Euro 184,38
sub 191	consistenza 30 mq.	R.C. Euro 184,38
sub 192	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 98,33
sub 193	consistenza 28 mq.	R.C. Euro 172,08
sub 194	consistenza 39 mq.	R.C. Euro 239,69
sub 195	consistenza 31 mq.	R.C. Euro 190,52

MAGAZZINI

particella 2762 -- categoria C/2 -- classe 3 -- Z.C. 5

sub 502	consistenza 13 mq.	R.C. Euro 49,68
sub 503	consistenza 8 mq.	R.C. Euro 30,57
sub 504	consistenza 13 mq.	R.C. Euro 49,68
sub 505	consistenza 9 mq.	R.C. Euro 34,40

2- Nr. 8 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in via S. Angela Merici con accesso da rampa carrabile al nr. civ.148 di via Costantino Maes

- Comune: Roma
- Località: "Nomentano"
- Via Costantino Maes n. 148
- Piano: S1-S2

- Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Roma al foglio 581,

BOX AUTO

particella 504 -- categoria C/6 -- classe 7 -- Z.C. 3

sub 4	consistenza 15 mq.	R.C. Euro 122,40
sub 18	consistenza 14 mq.	R.C. Euro 114,24
sub 19	consistenza 14 mq.	R.C. Euro 114,24
sub 42	consistenza 14 mq.	R.C. Euro 114,24
sub 66	consistenza 14 mq.	R.C. Euro 114,24
sub 67	consistenza 16 mq.	R.C. Euro 130,56
sub 70	consistenza 14 mq.	R.C. Euro 114,24

SI SPECIFICA CHE IL BOX CENSITO AL NCEU DI ROMA AL FOGLIO 581, PARTICELLA 504,SUB 53 E' STATO OGGETTO DI COMPRAVENDITA CON ATTO DEL [REDACTED] E CHE PERTANTO AD OGGI RISULTA INTESSTATO A :ANGELINI CARLO -PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 E OPERA ROMANA PER LA PRESERVAZIONE DELLA FEDE E LA PROVISTA DI NUOVE CHIESE A ROMA CON -DIRITTO DEL CONCEDENTE 1/1

MAGAZZINI

particella 504 -- categoria C/2 -- classe 7 -- Z.C. 3

sub 71	consistenza 6 mq.	R.C. Euro 35,95
sub 72	consistenza 4 mq.	R.C. Euro 23,96
sub 73	consistenza 4 mq.	R.C. Euro 23,96
sub 74	consistenza 24 mq.	R.C. Euro 105,36



PROVENIENZA

- 1- **Nr. 141 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in zona Largo millesimo con accesso da rampa carrabile al nr. civ.29 di via Montebruno**
Con atto

Con atto del notaio in Viterbo, dott. Luigi Annibaldi in data 20/05/2005 la" EDIL TUSCIA 88 S.r.l. trasferisce alla [REDACTED] " il diritto di superficie sul parcheggio in corso di costruzione nel sottosuolo dell'area sita in Roma , Largo Millesimo, via Torvecchia e via Montebruno, individuata al Catasto Terreni di Roma al foglio 360, particella 2762 per il periodo di 90 anni a decorrere dalla data del 26 maggio 2003. (atto [REDACTED] con il quale "[REDACTED] trasferisce alla "[REDACTED]" il diritto superficario per 90 anni)

- 2- **Nr. 8 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in via S.Angela Merici con accesso da rampa carrabile al nr. civ.148 di via Costantino Maes**

Con atto del notaio in Roma dott. [REDACTED] ROMA" trasferisce alla [REDACTED] per il periodo di 90 anni a decorrere dalla data dell'atto il diritto di superficie dell'area sita in territorio del Comune di Roma individuata in Catasto terreni al foglio 581, particella 504, con l'obbligo di realizzare un parcheggio.

VERIFICHE IPOTECARIE

- 3- **Nr. 141 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in zona Largo millesimo con accesso da rampa carrabile al nr. civ.29 di via Montebruno**
- 4- **Nr. 8 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in via S.Angela Merici con accesso da rampa carrabile al nr. civ.148 di via Costantino Maes**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: (*ipoteca legale, volontaria, giudiziale*)

IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data: 27/07/2009

al numero particolare: 83995

IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data: 17/07/2012

al numero particolare: 10127

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

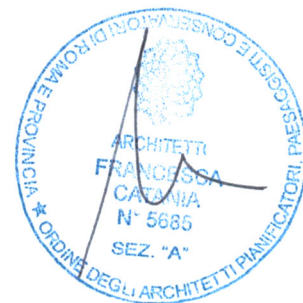
iscritta in data: 21/02/2013

al numero particolare: 13796

DATI URBANISTICI

- 1- **Nr. 141 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in zona Largo millesimo con accesso da rampa carrabile al nr. civ.29 di via Montebruno**

- ◆ La costruzione è stata realizzata in base a concessione edilizia n.1397 del 11/12/2002



e successiva variante con Permesso di Costruire nr. 926 del 11/09/2003 in conformità alla L.122/89 (Tognoli). Fine lavori prot. Nr. 32863 del 5 luglio 2007

2- Nr. 8 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in via S.Angela Merici con accesso da rampa carrabile al nr. civ.148 di via Costantino Maes

◆ La costruzione è stata realizzata in base a permesso di costruire n.586 del 09/06/2005 e successiva voltura P.d.C. nr.112 del 13/02/2006. DIA del 19/04/2006. DIA del 26/02/2008. Fine lavori del 17 aprile 2008.

METODOLOGIA DI STIMA

Per fornire una stima attendibile, dopo aver acquisito tutte le informazioni, nonché effettuati i sopralluoghi e le misurazioni, esaminati i luoghi, si ritiene di dover tenere conto dei valori ricavandi dall'applicazione della metodologia di seguito riportata al fine di ricavare il valore del diritto di superficie:

FORMULA ESTIMATIVA

$$Vds = \frac{(R-S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:

R= Reddito immobile ritraibile dal Superficiario

S= Spese medie annue affrontate dal Superficiario

n= Durata in anni del Diritto di Superficie come da Atto di compravendita

m= Anno intermedio a cui fare riferimento per la stima

q= (1+r) dove r si assume pari a 3% per cui q= /1+0,03) cioè q= 1,03

S¹= Spese per la costruzione (come quantificate in atto)

S²= Spese occorrenti per l'estinzione del diritto di Superficie e per quelle relative all'eventuale ripristino dello stato dei luoghi

Per ricavare il valore "R" della presente formula estimativa si è fatto riferimento ai dati riportati dalla quotazione immobiliare dell'agenzia del territorio per quanto riguarda il reddito annuo dell'immobile ricavando un valore medio pari a 11,50€/mq.x mese

Le spese medie annue corrispondenti al valore "S" si quantificano pari al 25%

La durata del diritto di superficie è data dalla sottrazione dai 90 anni stabiliti in atto sottraendo il tempo già trascorso.

Le spese per la costruzione si valutano pari a quanto riportato e valutato in atto indicizzate al 2013.

R	=	€ 342.930,00		Reddito Immobile
S	=	25%	€ 85.732,50	Spese media annue affrontate dal Superficiario
n	=	90	80	Durata in anni del Diritto di Superficie
m	=	10		anno intermedio a cui fa riferimento la stima
q	=	1,3%	1,03	(1+r) ove r si assume pari a 3%
S1	=	€ 3.601.940,00		Spese iniziali relative alla costruzione dell'immobile indicizzate al 2013 e proporzionate agli immobili oggetto di stima
S2	=	€ 1.200.000,00		Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie ed eventuale ripristino

	2.479.612,95				1.200.000,00
Vds =	-----	-	3.601.940,00	-	-----
	0,32				10,64



4.052.848,34

Dal calcolo sopra riportato si è arrivata al valore percentuale del valore di mercato corrispondente al diritto di superficie pari a circa 60% .

Pertanto si procederà a stimare il valore del diritto di superficie ricavandolo come percentuale sul valore di mercato come indicato dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

CALCOLO DI STIMA

1- Nr. 141 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in zona Largo millesimo con accesso da rampa carrabile al nr. civ.29 di via Montebruno

BOX AUTO

sub 1	consistenza 27 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 43.750,00€
sub 2	consistenza 20 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 32.400,00€
sub 3	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 4	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 5	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 7	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 9	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 10	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 11	consistenza 18 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 29.160,00€
sub 12	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 13	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 14	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 17	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 18	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 19	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 20	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 21	consistenza 24 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 38.880,00€
sub 23	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 25	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 26	consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 32	consistenza 26 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 42.120,00€
sub 34	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 37	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 43	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 45	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 46	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 47	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 48	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 49	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 50	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 57	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 58	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 59	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 60	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 62	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 64	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 65	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 66	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€



sub 67 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 81 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 82 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 83 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 84 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 85 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 86 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 87 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 88 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 89 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 90 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 91 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 92 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 93 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 94 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 95 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 96 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 98 consistenza 22 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 35.640,00€
sub 99 consistenza 22 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 35.640,00€
sub 100 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 101 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 102 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 103 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 104 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 105 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 106 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 107 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 108 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 109 consistenza 24 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 38.880,00€
sub 111 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 112 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 113 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 114 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 115 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 116 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 117 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 118 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 119 consistenza 17 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 27.540,00€
sub 120 consistenza 25 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 40.500,00€
sub 121 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 122 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 123 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 124 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 125 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 126 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 127 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 128 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 129 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 131 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 132 consistenza 24 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 38.880,00€
sub 133 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 134 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 135 consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€



sub 136	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 137	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 138	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 139	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 140	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 141	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 143	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 146	consistenza 16 mq x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 147	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 148	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 149	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 150	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 151	consistenza 24 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 38.880,00€
sub 152	consistenza 16 mq. .x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 153	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 154	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 155	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 156	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 164	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 165	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 166	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 167	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 168	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 169	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 170	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 171	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 172	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 173	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 174	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 175	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 176	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 177	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 178	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 179	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 180	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 181	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 182	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 183	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 184	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 185	consistenza 20 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 32.400,00€
sub 186	consistenza 18 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 29.160,00€
sub 187	consistenza 18 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 29.160,00€
sub 188	consistenza 31 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 50.220,00€
sub 189	consistenza 31 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 50.220,00€
sub 190	consistenza 30 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 48.600,00€
sub 191	consistenza 30 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 48.600,00€
sub 192	consistenza 16 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 25.920,00€
sub 193	consistenza 28 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 45.360,00€
sub 194	consistenza 39 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 63.180,00€
sub 195	consistenza 31 mq. x 2.700,00€/mq x 60%= 50.220,00€



VALORE TOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE DEI BOX

€. 4.025.710,00

(Euro quattromilioniventicinquemilasettentodieci/10)

MAGAZZINI

sub 502	consistenza 13 mq.x 1.000,00€/mq x 60% = 7.800,00€
sub 503	consistenza 8 mq. x 1.000,00€/mq x 60% = 4.800,00€
sub 504	consistenza 13 mq. x 1.000,00€/mq x 60% = 7.800,00€
sub 505	consistenza 9 mq. x 1.000,00€/mq x 60% = 5.400,00€

VALORE TOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE DEI MAGAZZINI

€. 25.800,00

(Euro venticinquemilaottocento/10)

2- Nr. 8 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in via S.Angela Merici con accesso da rampa carrabile al nr. civ.148 di via Costantino Maes

BOX AUTO

sub 4	consistenza 15 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 33.300,00€
sub 18	consistenza 14 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 31.080,00€
sub 19	consistenza 14 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 31.080,00€
sub 42	consistenza 14 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 31.080,00€
sub 66	consistenza 14 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 31.080,00€
sub 67	consistenza 16 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 35.520,00€
sub 70	consistenza 14 mq. x 3.700,00€/mq x 60%= 31.080,00€

VALORE TOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE DEI BOX

€. 224.220,00

(Euro duecentoventiquattromiladuecentoventi/00)

MAGAZZINI

sub 71	consistenza 6 mq. x 1.300,00€/mq x 60%= 4.680,00€
sub 72	consistenza 4 mq. x 1.300,00€/mq x 60%= 3.120€
sub 73	consistenza 4 mq. x 1.300,00€/mq x 60%= 3.120€
sub 74	consistenza 24 mq. x 1.300,00€/mq x 60%= 18.720€

VALORE TOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE DEI MAGAZZINI

€. 29.640,00

(Euro ventinovemilaseicentoquaranta/00)



RIEPILOGO VALORI IMMOBILI RIFERITO AL DIRITTO DI SUPERFICIE

1- Nr. 141 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in zona Largo millesimo con accesso da rampa carrabile al nr. civ.29 di via Montebruno

Box auto	4.025.710,00 €
<u>Magazzini</u>	<u>25.800,00 €</u>
TOTALE	4.051.510,00 €

2-Nr. 8 box auto e nr.4 magazzini siti al piano interrato di un complesso Parrocchiale sito in via S.Angela Merici con accesso da rampa carrabile al nr. civ.148 di via Costantino Maes

Box auto	224.220,00 €
<u>Magazzini</u>	<u>29.640,00 €</u>
TOTALE	253.860,00 €

Roma 14 marzo 2013

Il Consulente Tecnico



ALLEGATI:

- 1) visure catastali per attualità;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) copie fine lavori;
- 4) servizio fotografico (due fotografie esterne del bene ed almeno due interne);
- 5) copia ispezioni ipotecarie
- 6) verbale.