

**TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N° 60/2017**

ELABORATO PERITALE

GW TRADING RE S.R.L. Sede in ROMA CF: 02339220184

Curatore fallimentare Avv.to Michele Fasano

G.D. Dott. Marco Genna

tecnico incaricato: Arch. Eleonora De Matteis

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. A/16814
C.F. DMTLNR72A59H501R - P. Iva 11735901008
con studio Viale J. F. Kennedy n.50 - 00043 - Ciampino (Rm)
mobile +39 3280324794
email: eleonora.dematteis72@gmail.com
pec: e.dematteis@pec.archrm.it

Ciampino 10/06/2022

Indice generale

1) PREMESSA.....	3
2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI LOTTI.....	7
4) DESCRIZIONE LOTTO B dal n. 1 al n. 12.....	9
5) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEI BENI.....	24
6)ALLEGATI.....	24

1 PREMESSA

In data 16/03/2019 la sottoscritta Eleonora De Matteis, nata a Roma il 19/01/1972, residente in Viale J. F. Kennedy, 50 Ciampino (Rm) Cod. Fisc. DMTLNR72A59H501R, iscritta all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al n. 16814, riceveva dalla Società P.B.G. S.R.L. con sede Via Dei Tulipani, 13/a 00041 Albano Laziale (RM) – Italia la nomina quale perito estimatore dei beni del compendio fallimentare immobiliare dell'impresa GW TRADING RE S.R.L. sede legale: Via Stefano Jacini 68 00191 ROMA (RM) con C.F. 02339220184.

Accettato l'incarico conferitogli e preso atto dell'entità dei beni del presente procedimento, la scrivente si recava, previo accordi con la Società P.B.G., in data 10/09/2021, presso gli immobili dell'Impresa, siti nel Comune di Roma al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare.

In momenti successivi si è proceduto ad alcune operazioni di rilievo e all'accesso agli atti presso il Comune di Roma IX Dipartimento e Municipio II, per il reperimento delle autorizzazioni urbanistiche, mentre in data 28/04/2022 è stata verificata l'eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE FALLIMENTARE E FORMAZIONE DEI LOTTI (A e B)

Al fine di migliorare la fruibilità della perizia la scrivente ritiene corretto suddividere in più lotti il compendio immobiliare oggetto del fallimento in funzione dell'ubicazione, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e della loro destinazione d'uso, e in più precisamente in 2 lotti di seguito definiti:

LOTTO A: VIA DELLA CAMILLUCCIA N° 589 A E 589 B;

LOTTO B: VIA PAOLO FRISI N° 21.

2.1 LOTTO B1 –(F.539 N. 353 Sub. 664) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S2, interno 14

Il lotto è costituito da:

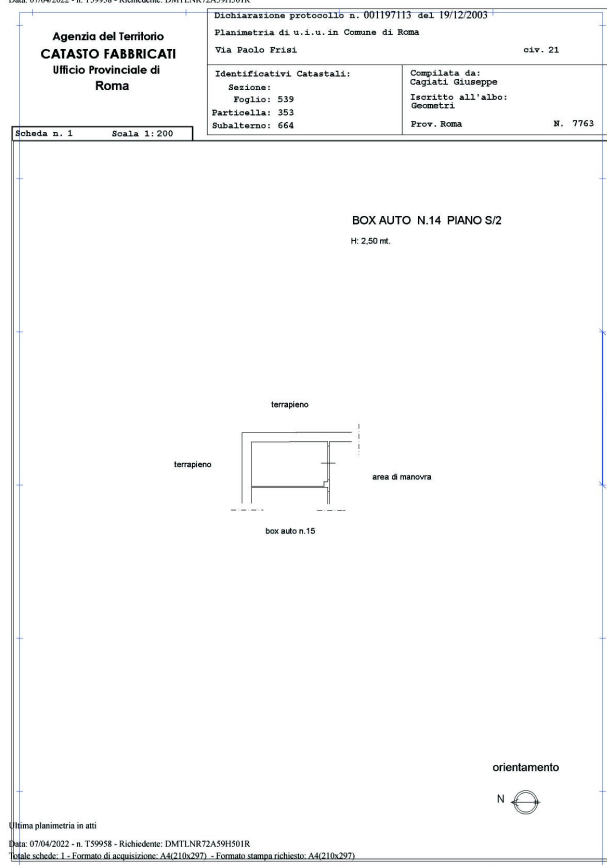
1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

1. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		539	353	664	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 piano: S2 interno: 14;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Data: 07/04/2022 - n. T59958 - Richiedente: DM1LN72A59H501R



Planimetria catastale



foto

2.2 LOTTO B2- (F.539 N. 353 Sub. 672) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S2, interno 22

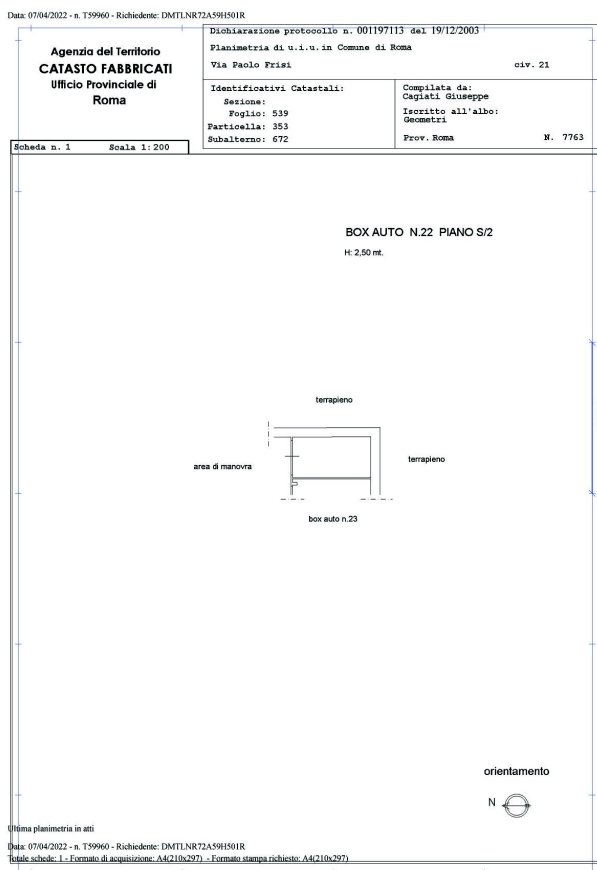
Il lotto è costituito da :

1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

2. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		539	353	672	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 22 Piano S2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										
		Mod.58										



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B3 –(F.539 N. 353 Sub. 674) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S2, interno 24

Il lotto è costituito da :

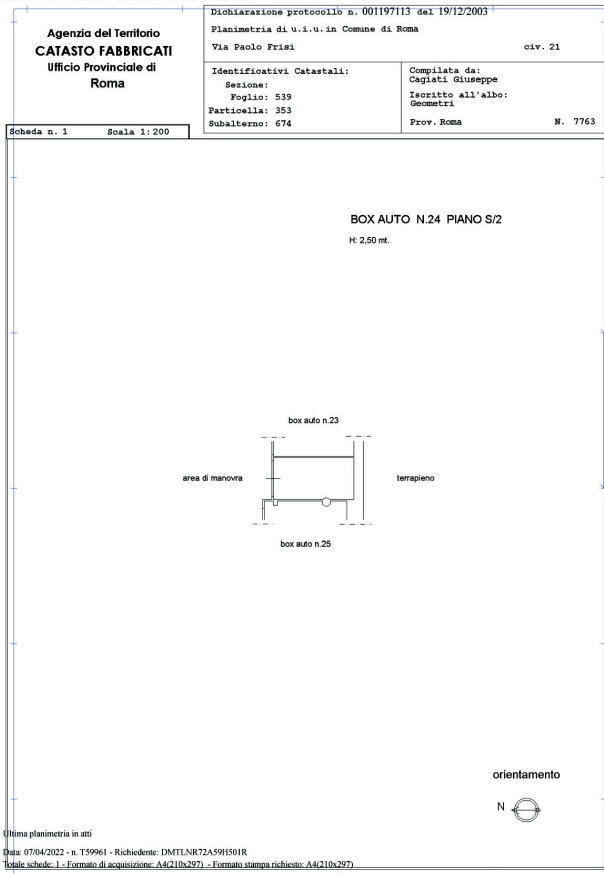
1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

3. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		539	353	674	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 24 Piano S2										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Data: 07/04/2022 - n. T59961 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R



Planimetria catastale

foto

2.3 LOTTO B4 –(F.539 N. 353 Sub. 677) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S2, interno 27

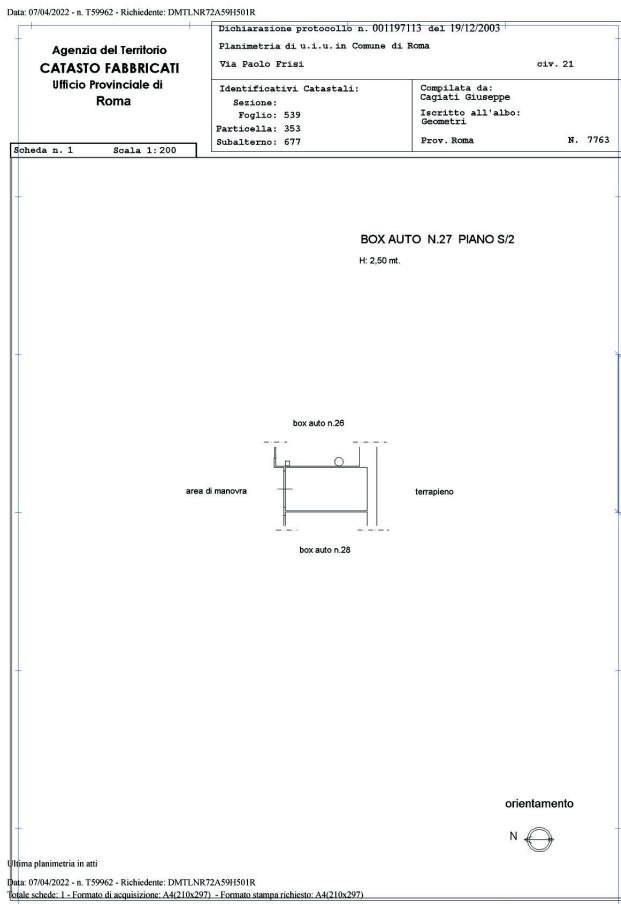
Il lotto è costituito da :

1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

4. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		539	353	677	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 27 Piano S2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										
		Mod.58										



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B5 –(F.539 N. 353 Sub. 679) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 29

Il lotto è costituito da :

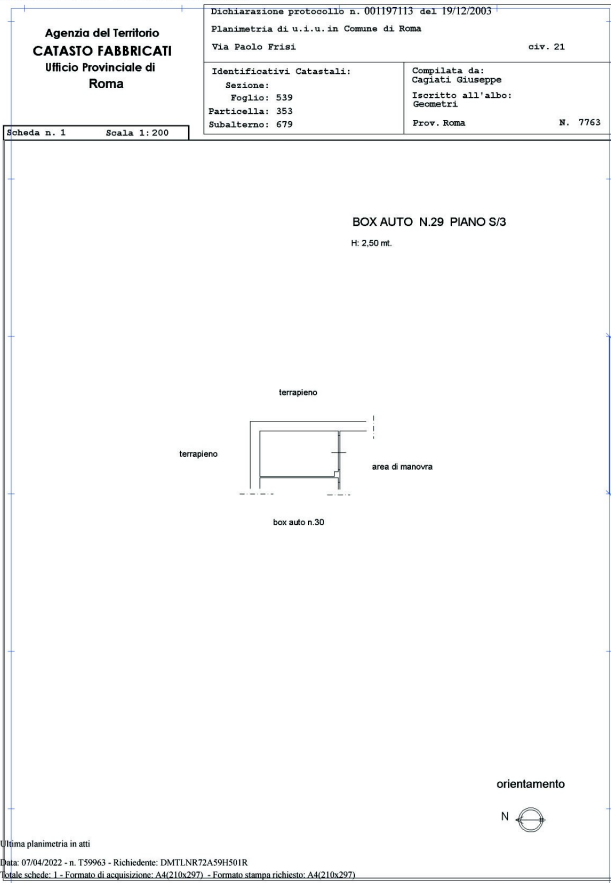
1. un box auto.
- 2.

Questo lotto è definito catastalmente così:

5. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		539	353	679	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 29 Piano S3										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										
		Mod.58										

Data: 07/04/2022 - n. T59963 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B6 –(F.539 N. 353 Sub. 685) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 35

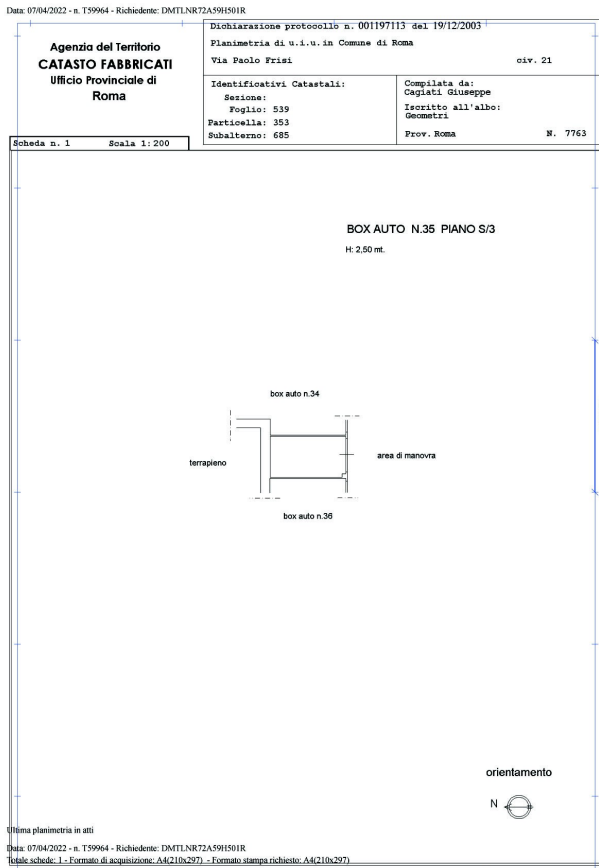
Il lotto è costituito da :

1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

6. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		539	353	685	3		C/6	9	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 144,35	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 35 Piano S3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B7 –(F.539 N. 353 Sub. 686) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 36

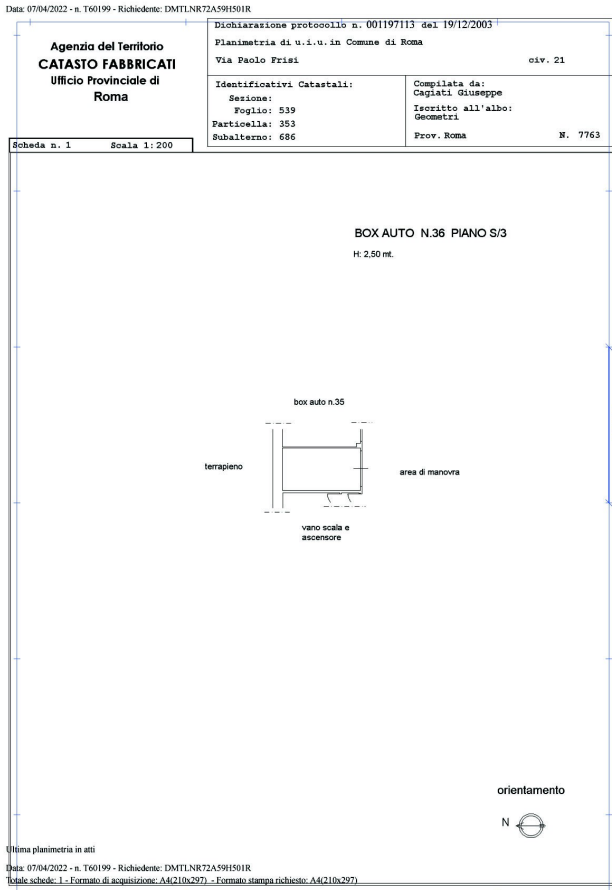
Il lotto è costituito da :

1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

7. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		539	353	686	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 36 Piano S3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B8 –(F.539 N. 353 Sub. 687) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 37

Il lotto è costituito da :

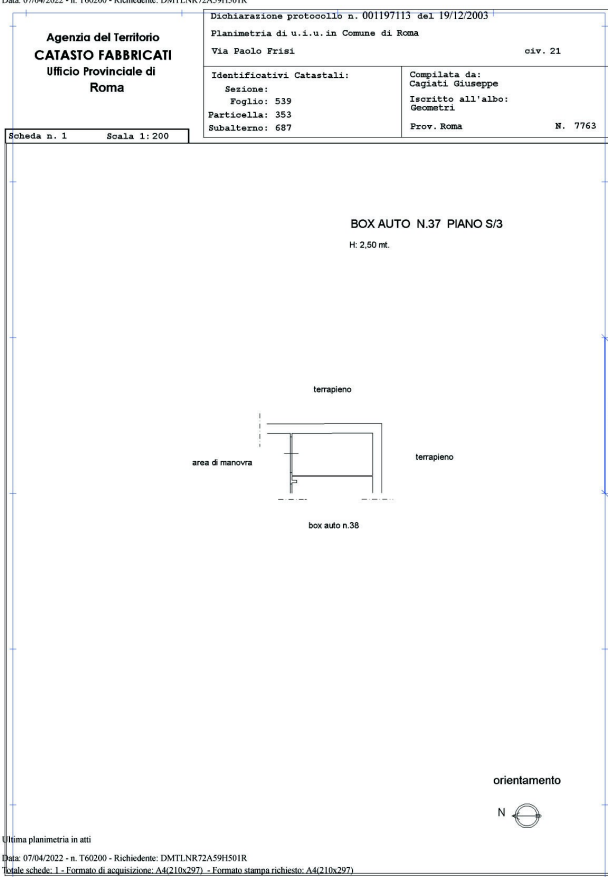
1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

8. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		539	353	687	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 37 Piano S3											
Notifica							Parita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Data: 07/04/2022 - n. T60200 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B9 –(F.539 N. 353 Sub. 688) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 38

Il lotto è costituito da :

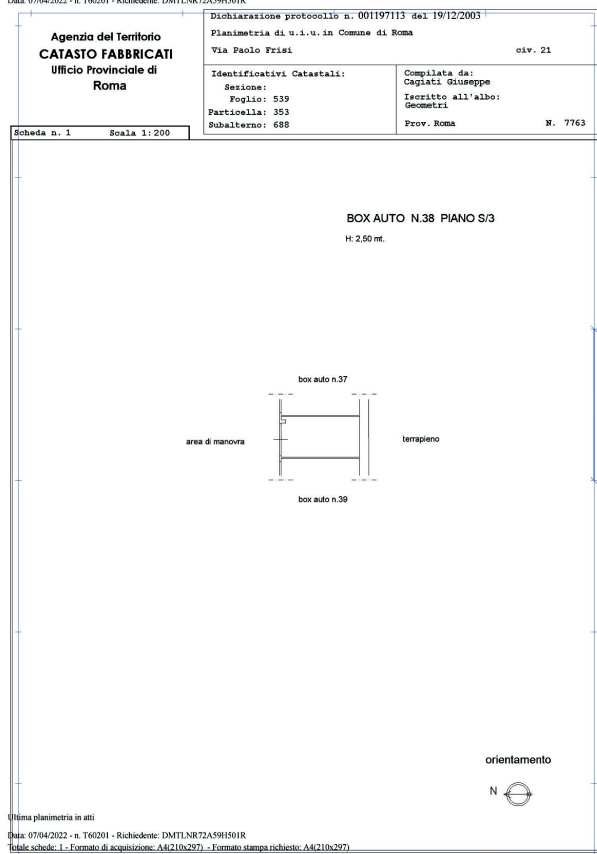
1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

9. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		539	353	688	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 38 Piano S3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Data: 07/04/2022 - n. T60201 - Richiedente: DMITLNR72A59H501R



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B10 –(F.539 N. 353 Sub. 689) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 39

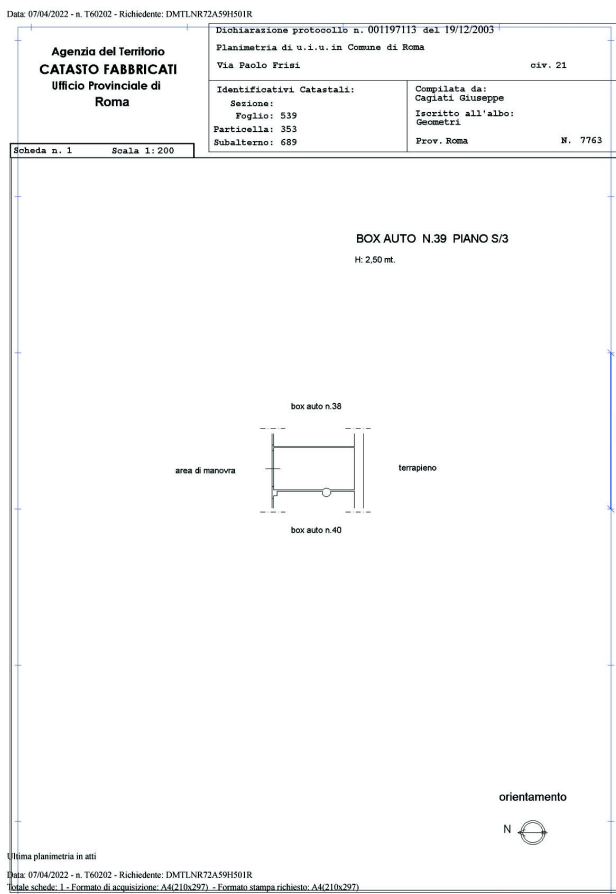
Il lotto è costituito da :

1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

10. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		539	353	689	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n.21 Interno 39 Piano S3										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										
		Mod.58										



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B11 –(F.539 N. 353 Sub. 692) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 42

Il lotto è costituito da :

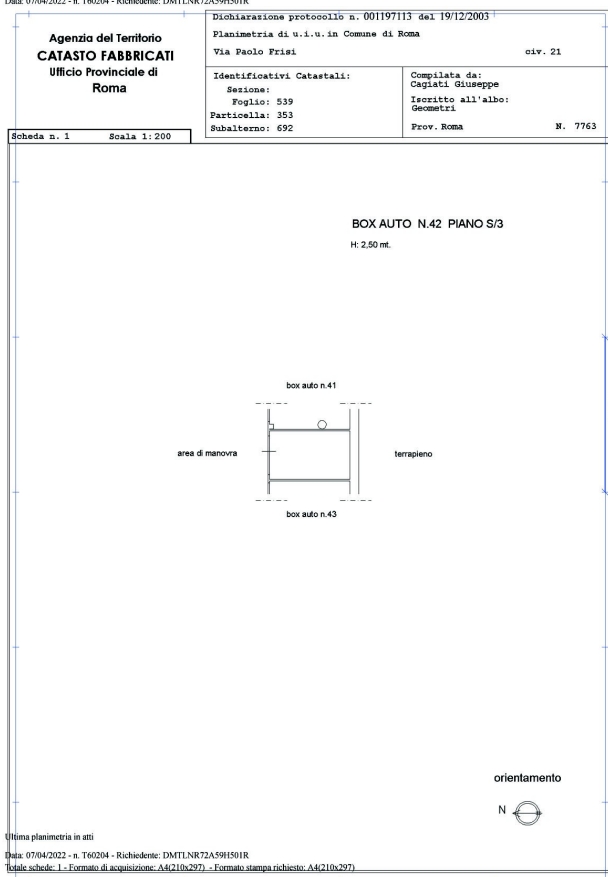
1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

11. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		539	353	692	3		C/6	9	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 177,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 42 Piano S3												
Notifica							Partita						Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)												

Data: 07/04/2022 - n. T60204 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R



Planimetria catastale



foto

2.3 LOTTO B12 –(F.539 N. 353 Sub. 693) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21 piano: S3, interno 43

Il lotto è costituito da :

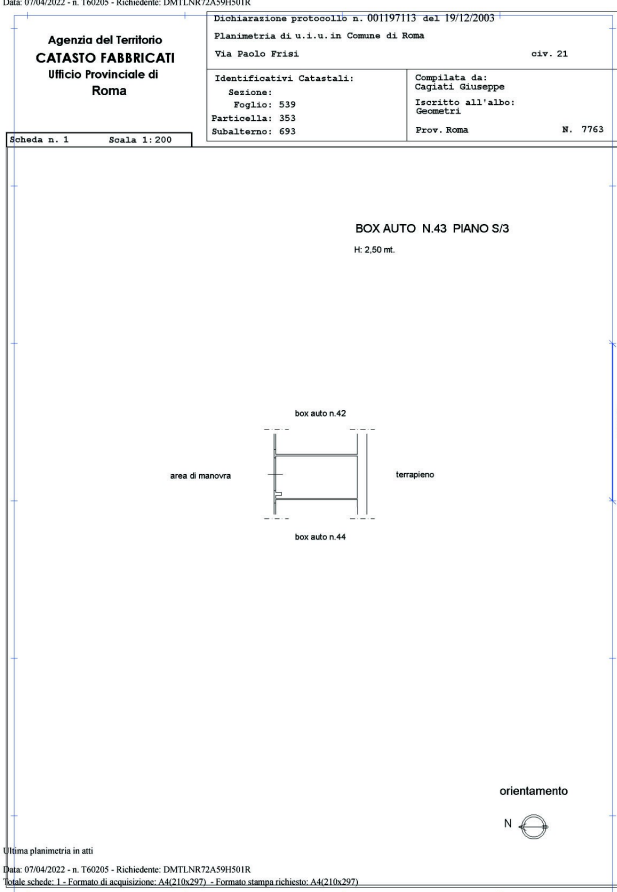
1. un box auto.

Questo lotto è definito catastalmente così:

12. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		539	353	693	3		C/6	9	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PAOLO FRISI n. 21 Interno 43 Piano S3											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Data: 07/04/2022 - n. T60205 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R



Planimetria catastale



foto

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in merito agli immobili del Lotto B presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio risulta che per gli immobili del presente lotto sono presenti le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/02/2005 - Registro Particolare 9978 Registro Generale 15287
Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Repertorio 60678 del 17/06/2004
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. ANNOTAZIONE del 18/04/2007 - Registro Particolare 32344 Registro Generale 77091
Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Repertorio 65066 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 24814 del 2002
3. TRASCRIZIONE del 30/05/2007 - Registro Particolare 35737 Registro Generale 100580
Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 76593/17100 del 25/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 08/01/2010 - Registro Particolare 523 Registro Generale 1208
Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 81944/19980 del 18/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 13724 Registro Generale 59866
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 128967/46263 del 13/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da 100 - IPOTECA VOLONTARIA
6. TRASCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 14696 Registro Generale 24637
Pubblico ufficiale ANTONIO TROTTA Repertorio 130416/47285 del 21/01/2011
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
7. TRASCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 82137 Registro Generale 129105
Pubblico ufficiale TROTTA ANTONIO Repertorio 131815/48234 del 21/10/2011
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
8. TRASCRIZIONE del 09/10/2012 - Registro Particolare 71309 Registro Generale 98218
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 13118 del 24/07/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO
Documenti successivi correlati:Annotazione n. 7777 del 04/06/2019 (CANCELLAZIONE)
9. ISCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 1885 Registro Generale 9738
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8765/9717 del 25/01/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

4 DESCRIZIONE DEL LOTTO B: (F.539 N. 353) COMUNE DI ROMA in Via Paolo Frisi n. 21.

4.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA

I beni del Lotto B dal n. 1 al n. 12 si trovano nel comune di Roma (RM) precisamente nel Municipio II e nello specifico nel Quartiere Pinciano.

Il Quartiere III Pinciano è una zona signorile che si estende attorno alla seicentesca Villa Borghese, caratterizzata da musei e giardini molto frequentati. Nella Galleria Borghese sono esposte sculture di Bernini, mentre la Galleria nazionale d'arte moderna e contemporanea vanta opere di Van Gogh e Modigliani. Explora, Il Museo dei Bambini di Roma, propone attività interattive educative per i più piccoli. Sulla Via Flaminia si alternano caffè e pizzerie per famiglie. Lo stabile, è situato in una parte del quartiere collinare a ridosso del più famoso Quartiere Parioli, in un dedalo di vie e viali alberati, palazzi signorili e parchi con rigogliosi giardini, tutto questo rende l'area elegante ed estremamente curata. In questa parte del quartiere troviamo soluzioni abitative di pregio ed eleganti, che si sono conservate nel tempo. Nei primi anni del Ventesimo Secolo vennero erette eleganti palazzine e villini, inseriti in contesti verdi signorili, edificazioni che, tutt'oggi, rimangono simbolo storico e culturale di epoche passate visibile nel rione. Il quartiere, da sempre residenza di facoltosi, commercianti ed imprenditori nonché personaggi televisivi, negli anni è stato al centro di film, riviste e libri.

4.2 BOX

I beni del Lotto B dal n. 1 al n. 12 si trovano nel comune di Roma (RM) precisamente in via Paolo Frisi n. 21, in uno stabile degli anni '30. I beni sono dislocati nei piani interrati costruiti successivamente ai primi anni 2000. Essi sono dei box per auto o moto.

L'accesso ai box avviene attraverso una rampa da via Paolo Frisi con la quale sono collegati i tre piani; abbiamo inoltre una rampa secondaria che collega l'ingresso principale dello stabile per poter effettuare comodamente operazioni di carico e scarico.

I box sono distribuiti su di una pianta rettangolare in cui al centro abbiamo l'area di manovra. Per accedere ai box troviamo sia delle scale di servizio ed un ascensore.

La struttura in cls armato, costruttivamente intercalata da pilatri e travi, si presenta in buono stato di conservazione. Il manufatto sotterraneo è stato concepito per ottenere in uno spazio contenuto tutti i servizi al fine di renderlo comodamente fruibile per autovetture da città. Inoltre è dotato di tutti gli standard di sicurezza ed è ben areato da un pozzo di aerazione di buone dimensioni che dà luce sino al terzo piano sottostrada. La pavimentazione è in cemento industriale e presenta in alcune parti delle difformità dovute più che altro alla mancanza di manutenzione ordinaria. Ogni box è dotato di luce e serranda elettrica.

TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N° 60/ 201



Ingresso parcheggio interrato da via Paolo Frisi



vista d'insieme

4.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano regolarmente in possesso dell'impresa GW TRADING RE S.R.L. sede legale: Via Stefano Jacini 68 00191 ROMA (RM) con C.F. 02339220184., Proprieta' 1/1 con Atto del 18/12/2009 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 81944 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 523.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 08/01/2010.

4.4 PRATICHE EDILIZIE

Presso il comune di Roma, inizialmente è stato presentato un progetto per l'edificazione del palazzo il 28/06/1938 ed approvato con il n. 245141 il 30/09/1938, successivamente è stata presentata una richiesta per la trasformazione della copertura da terrazza a tetto con una Licenza Edilizia n. 9354 del 18/05/1954. La costruzione dei box è stata autorizzata con una D.I.A. del 08.08.2002 Prot. n. 39601 (Ex Municipio XV, oggi II) e successiva variante in municipio del 16.12.2003.

Per quanto concerne la DIA la sottoscritta ha fatto richiesta di accesso agli atti presso il Municipio di competenza (protocollo CB/2022/39589 del 12/04/2022, Repertorio n. 4655 del 12/04/2022) che ha risposto di non avere presso i propri archivi la copia cartacea della suddetta autorizzazione. (25/05/2022 prot. n. 58040 vedi allegati).

4.5 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, come precedentemente affermato l'amministrazione comunale non ha più in suo possesso la documentazione attestante l'autorizzazione della costruzione dei box. Quindi la scrivente può solo constatare lo stato dei luoghi. Per quanto concerne la conformità catastale si denotano errori di graficizzazione di alcuni box nei quali non sono riportate delle riseghe e di alcune altezze.

Valutazione costi pratiche amministrative e catastali

Il costo della pratica catastale per regolarizzare l'immobile in oggetto è di seguito specificata:

1. Spese tecniche per ogni box difforme in: **€ 500,00**

Rimangono escluse la cassa previdenziale del professionista e l'IVA dovuta per legge e tutti gli oneri annessi e connessi alla pratica suddetta.

4.6 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Vengono qui di seguito proposte le consistenze di tutti i vari vani costituenti gli immobili oggetto di stima, riportando le superficie lorda di ciascun box.

SUPERFICI LORDE EQUIVALENTI

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	sup. Equivalente (mq)
Piano secondo interrato			
Box (interno 14)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 22)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 24)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 27)	14,00	1,00	14,00
Piano secondo interrato			
Box (interno 29)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 35)	13,00	1,00	13,00
Box (interno 36)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 37)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 38)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 39)	14,00	1,00	14,00
Box (interno 42)	16,00	1,00	16,00
Box (interno 43)	14,00	1,00	14,00

SOMMANO

169,00 mq

4.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Visti i valori normali unitari proposti dal Mercato e dall'Osservatorio Immobiliare, visto lo stato dei luoghi, il valore unitario adottato è:

Valore normale unitario adottato = €/mq 3.250,00

Piano secondo interrato

B1 Box (interno 14)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B2 Box (interno 22)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B3 Box (interno 24)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B4 Box (interno 27)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00

Piano secondo interrato

B5 Box (interno 29)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B6 Box (interno 35)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 13,00 mq = € 42.250,00
B7 Box (interno 36)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B8 Box (interno 37)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B9 Box (interno 38)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B10 Box (interno 39)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00
B11 Box (interno 42)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 16,00 mq = € 52.000,00
B12 Box (interno 43)	Valore normale = €/mq 3.250,00 x 14,00 mq = € 45.500,00

SOMMANO

€ 549.250,00

4.8 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Riduzione del valore per spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 3.000,00**

4.9 PREZZO BASE D'ASTA

Riduzione del valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale:

Prezzo base d'asta = € 546.250,00

4.10 VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO B

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente valuta l'attuale valore del compendio immobiliare dell'impresa GW TRADING RE S.R.L. sede legale: Via Stefano Jacini 68 00191 ROMA (RM) con C.F. 02339220184 sia di complessivi **€ 546.250,00**

5 VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEI BENI LOTTO B

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente valuta l'attuale valore del compendio immobiliare di complessivi **€546.250,00** di seguito distinti:

LOTTO B1	€ 45.500,00
LOTTO B2	€ 45.500,00
LOTTO B3	€ 45.000,00
LOTTO B4	€ 45.500,00
LOTTO B5	€ 45.500,00
LOTTO B6	€ 41.750,00
LOTTO B7	€ 45.000,00
LOTTO B8	€ 45.500,00
LOTTO B9	€ 45.000,00
LOTTO B10	€ 45.000,00
LOTTO B11	€ 51.500,00
LOTTO B12	€ 45.500,00

6 ALLEGATI

Si allegano i seguenti allegati:

Allegati del Lotto B: Documentazione fotografica;
Annunci commerciali;
Planimetrie Catastali;
Visure Catastali;
Estratto di mappa;
Risposta Comune.

Ciampino, 10/06/2022

In fede
arch. Eleonora De Matteis

