

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato : Dott. Umberto Gentili**

**Curatore : Prof. Avv. Emmanuele Francesco Maria Emanuele**

**Fallimento GICO Costruzioni S.p.A.**

**N. 1218/04**

**Aggiornamento al Marzo 2013 dei valori degli immobili della GICO Costruzioni S.p.A.**

**\*\*\* \*\***

Ill.mo Signor Giudice,

il sottoscritto Ing. Lello Anav, con studio in Roma Via Martucci 20 è stato incaricato di determinare il valore aggiornato a Febbraio-Marzo del 2013

- **A) dell'immobile sito in Roma Via del Gesù 58-59, adibito a Supermercato**
- **B) di N° 3 Uffici** siti in Roma Via Galati 48 e 56
- **C) di un locale "Autorimessa"** sito in Roma Via Galati 24

**\*\*\* \*\***

**A) Aggiornamento al Marzo 2013 della stima del valore dell'immobile sito in Roma Via del Gesù 58-59**

L'immobile oggetto di stima si trova nel centro storico di Roma, in una strada compresa tra C.so Vittorio Emanuele II° , P.zza del Gesù, Via del Plebiscito, P.zza della Minerva.

Trattasi di un grande locale al piano stradale, più un piano soppalco.

Il locale al piano stradale si sviluppa soprattutto in senso perpendicolare alla strada, avendo l'accesso da due sole porte ( N.i 58 e 59 ).

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si rimanda alla consulenza già depositata il 21/12/2010.

La superficie **totale** del locale al piano terreno, comprese le murature esterne ed interne ( superficie commerciale ) è di **mq. 739,60**.

La superficie **interna** del locale, escluse le murature esterne ma comprese quelle interne, è di **mq. 675,60**.

La superficie **netta** calpestabile ( escluse tutte le murature interne, i pilastri, le scale di accesso al soppalco ) è di **mq. 644,20**.

Con riferimento alle piante allegate alla precedente Consulenza, in fondo al locale, lato destro, vi è il riquadro R<sub>1</sub>-R<sub>2</sub>-R<sub>3</sub>-R<sub>4</sub> della superficie di 30,00 mq (netto mq. 23,90 ), chiuso e inutilizzabile dal locatario.

Detto riquadro è stato venduto dalla GICO alla Regione Lombardia in data 23/12/1998 ; la Delegazione di Roma della Regione Lombardia ha gli uffici al 1° piano del fabbricato ( con ingresso da Via del Gesù 57 ) e nel riquadro si trovano gli impianti per il condizionamento e il riscaldamento dell'aria , a servizio degli uffici siti al 1° piano.

Si fa notare che, per il locale al piano stradale, date le grosse dimensioni delle murature (esterne ed interne ) la differenza tra la superficie commerciale ( mq. 739,60) e la superficie netta calpestabile ( mq. 644,20 ) è di ben 95,40 mq.

Su disposizione dei VV FF nel locale è stata realizzata una "via di fuga" (vedi pianta catastale All. 3) che occupa una superficie di circa mq. 47,00 per cui la superficie effettivamente utilizzabile è di mq.  $644,20 - 47,00 = \text{mq } 597,20$ .

Le altezze del locale nella prima zona **a-b-c-d** ( vedi pianta All. 2 ) nei punti più alti delle coperture “ a padiglione “ sono mt. 4,60 e mt. 4,88; le altezze del locale nella zona **e-f-g-h** nei punti più alti delle coperture “ a padiglione “ sono mt. 5,19 ; l’altezza nella zona **i-l-m-n** è di mt. 2,54 (infatti al di sopra della zona i-l-m-n è stato realizzato il soppalco adibito ad ufficio) ; l’altezza del locale nella restante zona **o-p-q-r-s-t-u-v** varia da mt. 3,81 a mt. 3,85.

La superficie complessiva ( comprese le murature esterne ) **del piano soppalco** è di **mq. 142,80**, e la superficie calpestabile è di **mq. 104,30** ; si osservi che al centro del locale soppalco vi è il riquadro **z1-z2-z3-z4** chiuso da pareti e inaccessibile delle dimensioni  $3,00 \times 2,50 = \text{mq. } 7,50$

Si accede alla zona soppalcata mediante scala metallica.

Il soppalco indicato in pianta ( All. 2 ) con **S-T-U-V** (e sovrastante i-l-m-n al piano terra ) è costituito da un ambiente all’arrivo delle scale, più due ambienti (di cui uno adibito ad ufficio e l’altro a spogliatoio) , più due servizi igienici.

Il soppalco ha un’altezza di mt 2,60 ed è areato mediante impianto di aria forzata.

### **1) Nuove indagini di mercato**

Il valore di mercato di un immobile commerciale "locato a reddito" risente oggi, quanto mai in precedenza , delle dinamiche relative ai mercati finanziari .

Le grosse difficoltà che gli operatori incontrano oggi nell’accedere al finanziamento bancario influiscono sensibilmente sul valore dell’immobile.

Due anni fa il tasso applicato dalle banche sul finanziamento per l’acquisto di immobili, era pari ad 1-1,5% su Euribor, ( e quindi un tasso "finito" del 3% ) ; oggi il tasso richiesto dalle banche è del 4-4,5% su Euribor, che comporta un tasso "finito" del 6% circa.

Ne consegue che gli operatori possono investire solo su immobili che rendano più del 6%

Il sensibile aumento del costo del denaro porta ad una richiesta di percentuale sul reddito da investimento immobiliare sensibilmente più elevata che in passato; di fatto se due anni fa era ipotizzabile l'acquisto di un immobile di qualità e centrale in una grande città al 4,5 % di reddito, oggi il reddito richiesto è di circa il 7%.

Ho chiesto informazioni sull'andamento del mercato immobiliare a due esperti del campo, i quali mi hanno fornito le seguenti indicazioni :

- secondo il Direttore alle vendite ( sede di Roma ) della Soc. Immobiliare Case Piperno srl da due anni a oggi il valore degli immobili importanti è sceso del 15- 18%. e il reddito lordo richiesto dall'eventuale acquirente è del 7- 7,2 % sul capitale investito.

- secondo il Responsabile del "Gruppo Immobiliare 23 srl" ( sede di Roma ) da due anni a oggi il valore degli immobili importanti è sceso del 16- 19 %. e il reddito lordo richiesto dall'eventuale acquirente è del 7- 7,3 % sul capitale investito.

## **2) Valore aggiornato al Marzo 2013 dell'immobile in funzione del prezzo in €/mq di superficie calpestabile**

Nella precedente consulenza del 21/12/2010 erano stati applicati, alle **superfici calpestabili** i seguenti prezzi:

- superficie al piano terra (vendita prodotti vari )	5.800 €/mq
- superficie al piano terra (attualmente adibita a "via di fuga ")	4.000 €/mq
- superficie soppalco	2.700 €/mq

ottenendo il valore dell'immobile pari a :

$$597,20 \times 5.800 + 47,00 \times 4.000 + 104,30 \times 2.700 = \mathbf{€3.933.370,00.}$$

Il mercato immobiliare negli ultimi due anni ha subito una forte contrazione delle transazioni che ha portato, di conseguenza, a una diminuzione del valore dei beni rispetto a due anni fa.

Nella allegata pubblicazione *Nomisma* “Osservatorio sul Mercato Immobiliare- Estratti 13 Grandi Città, Novembre 2012”, relativamente a **Roma**, tra l’altro, si legge:

*Nel secondo semestre del 2012 prosegue, anzi si aggrava la congiuntura negativa del mercato immobiliare capitolino. Ad influenzare negativamente tutti i comparti è soprattutto il brusco arretramento della domanda, non favorita dagli interventi di austerità fiscale e bancaria.*

*...lo scarso interesse degli investitori...nei confronti degli immobili non residenziali della città di Roma ha determinato, a fine settembre 2012, una caduta dell’attività transattiva nell’ordine del 43%...*

*La consapevolezza che il nuovo scenario sarà lungo e complesso sta inducendo gli operatori verso una maggiore disponibilità a rivedere al ribasso i propri valori di riserva ...e ad ampliare lo sconto in fase di trattativa (oltre il 15%) anche nelle zone centrali o considerate di pregio”*

In base alle “Nuove indagini di mercato” e ai dati forniti da *Nomisma*, si applicherà al prezzo per mq.i di superficie calpestabile (€**3.933.370,00.**) di cui alla consulenza del 21/12/2010 un ribasso del 15% per cui

il valore del Supermercato ad oggi scende da € 3.933.000,00 a € **3.343.000,00**

### **3) Valore aggiornato dell’ immobile in funzione del reddito**

Nella precedente relazione, il canone mensile di affitto era di € **13.027,10** (oltre Iva) e il canone annuo di €156.325,00 era stato capitalizzato ad un reddito **lordo** del 4,5%, ottenendo così il valore € 3.473.894,00

L'attuale canone mensile di affitto, secondo quanto comunicatomi dal Dott. Mingrone , collaboratore del Curatore, è di € **14.041,00** con un reddito annuo quindi di € **168.492,00** e si fa presente che il contratto è valido dal 30/10/2002 al 29/10/ 2014

In base alle “ Nuove indagini di mercato “ un reddito lordo del 4,5% non è più attuale , cercando gli investitori unità che diano un reddito **lordo** intorno al 7%, percentuale che trova riscontro anche nel già citato e allegato Osservatorio di *Nomisma* per Roma –Centro ove il rendimento per la locazione è indicato in 7,2%, per i locali commerciali di dimensioni medie.

Nel caso in oggetto , trattasi di locale di **grosse** dimensioni per cui il tasso di rendimento dovrebbe essere superiore al 7,2% ; si deve però tenere in conto che il contratto ( vecchio di 11 anni quindi con canone **basso** ) è quasi alla sua scadenza per cui , ai fini della valutazione in funzione del reddito, si considererà un reddito **lordo** del 6% ottenendo così un valore di  $€168.492,00 * 100/6 =$  **€2.808.000**

( se si considerasse un reddito lordo del 7,2 % il valore scenderebbe a 2.340.000 )

Si tenga presente che dal reddito **lordo** vanno detratti i seguenti oneri fiscali :

- IRPEF (se proprietà persona fisica ) o IRES ( se proprietà Società)
- IRAP
- Addizionale Regionale (se proprietà persona fisica )
- Addizionale comunale (se proprietà persona fisica )
- IMU

Si deduce che il reddito netto è di circa il 50% del reddito lordo per cui per un reddito lordo del 6 % il netto risulta pari al 3%. circa.

Il tasso del 3% risulta inferiore a quello corrisposto oggi dai principali Istituti Bancari sui “time deposit” per un importo di 3.000.000,00 €; per detto capitale depositato , le banche oggi offrono un tasso pari al 3,5 – 4 %,

con una tassazione estremamente più interessante di quella derivante da un canone di locazione.

#### **4) Conclusioni: prezzo stimato per l'immobile al Marzo 2013**

Stanti i valori aggiornati sia per un prezzo a mq ( €3.343.000,00 ) che in funzione del reddito (€2.808.000 ) ma considerando che, (pur esistendo una servitù di passaggio attraverso il locale a favore della Regione Lombardia ) a Ottobre 2014 il contratto dovrebbe essere rinnovato ad un canone superiore a quello attuale, si ritiene che oggi, il valore dell'immobile sia di **€3.000.000,00** ( tre milioni ) .

A proposito della stipulazione di nuovo contratto, si ritiene doveroso raccomandare al Curatore che un Legale riesamini le clausole contenute nel contratto vigente e in particolar modo ( se esistente ) quella relativa al “tempo” prima del quale il proprietario deve dare al locatario “ disdetta “ per la liberazione del locale.

Secondo la Legge vigente il proprietario deve dare “ disdetta “ **prima di un anno** dallo scadere del contratto e alla liberazione del locale deve versare al locatario **18 mensilità** quale “ avviamento commerciale “

Se allo scadere del contratto invece il locatario vuol lasciare spontaneamente il locale , nulla il proprietario deve al locatario.

Un'indagine esplorativa circa le intenzioni dell'attuale locatario è quanto mai opportuna.

Si puntualizza che al momento attuale è **sconsigliabile** vendere, per cui, se possibile, la vendita del locale dovrebbe essere procrastinata fino ad Ottobre 2014 , data del rinnovo del contratto e, si spera, di un miglioramento economico della situazione nazionale.

**B) Aggiornamento al Marzo 2013 della stima del valore degli immobili siti in Via Galati 48 e 56**

\*\*\* \*\*

I 3 immobili siti in Roma Via Vito Giuseppe Galati , oggetto della precedente consulenza del 17/1/2011 sono i seguenti :

- appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48  
(così censito al N.C.E.U. del Comune di Roma :  
Foglio 608 – Particella 769 - **Sub 27** )
- appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48  
(così censito al N.C.E.U. del Comune di Roma :  
Foglio 608 – Particella 769 - **Sub 28**)
- appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 56  
(così censito al N.C.E.U. del Comune di Roma :  
Foglio 608 – Particella 769 - **Sub 4**

Via Vito Giuseppe Galati si trova nella zona denominata “ Colli Aniene “ ed è una strada perpendicolare a Viale Sacco e Vanzetti.

Viale Sacco e Vanzetti è una strada a sua volta perpendicolare a Viale Palmiro Togliatti la quale è una via di grande scorrimento veloce.

**La zona** dove sorgono le unità immobiliari oggetto di stima, è urbanisticamente realizzata con moderni complessi a più piani (adibiti a negozi, uffici, e abitazioni ) separati fra loro da ampi spazi.

**Nella zona** si notano molti complessi edilizi, i quali presentano corpi di fabbrica avanzati ( costituiti da piano terra e primo piano ) e sul retro fabbricati più alti.



Nei corpi avanzati il piano terra è destinato a negozi, e il primo piano a uffici; i fabbricati alti sul retro, sono destinati ad abitazioni.

Le larghe vie di scorrimento come Viale Palmiro Togliatti e Viale Sacco e Vanzetti, conferiscono alla zona un aspetto moderno e commerciale.

**Via Galati**, non è interessata da traffico veloce e non è commerciale come le strade precedentemente indicate, ma parimenti presenta vari complessi, separati tra loro da ampi spazi.

Le tre unità immobiliari oggetto di stima, adibite ad uffici, si trovano al primo piano di un corpo avanzato rispetto al complesso del quale fanno parte. Detto corpo avanzato è costituito da un piano terra adibito a negozi e da un primo piano nel quale trovansi appunto le tre unità.



*Via Galati 54*

Le tre unità affacciano su Via Galati e ,di là di questa strada, su un grandissimo parco verde .



Le tre unità immobiliari costituiscono attualmente un unico grande ufficio, che fungeva da Sede della GICO spa.; esse sono tuttavia **divise catastalmente** e possono essere separate in ogni momento, avendo ciascuna ingressi propri.

**Si rimanda** alla Consulenza del 17/1/2011 già depositata per la descrizione dei 3 immobili.

## 1) Aggiornamento dell' indagine di mercato

Al fine di conoscere ad oggi i prezzi di mercato per uffici, ho rinnovato l'indagine mediante colloqui con i rappresentanti delle stesse Agenzie Immobiliari della zona, già consultati nel Dicembre 2010.

In particolare ho avuto nuove informazioni dai rappresentanti dell'Agenzia Tecnocasa sita in Via dei Durantini 22/b e dall'Agenzia Studio Casa sita in Via Sante Bargellini 69.

Per **uffici** liberi della zona , della superficie intorno ai 100 mq sono stati forniti i seguenti prezzi di vendita :

- \* Tecnocasa : 1.900 €/mq ( a Dic 2010 : 2.200 €/mq )
- \* Studio Casa : 2.100 €/mq ( a Dic 2010 : 2.500 €/mq )

con un ribasso quindi rispetto al Dicembre del 2010 di circa il 15%

Detti rappresentanti delle Agenzie mi hanno tuttavia detto che **oggi** le trattative per acquisto di uffici sono **completamente ferme**.

**Ho chiesto altresì informazioni** sull'andamento del mercato immobiliare a due esperti del campo, i quali mi hanno fornito le seguenti indicazioni :

- secondo il Direttore alle vendite ( sede di Roma ) della Soc. Immobiliare Case Piperno srl da due anni a oggi il valore degli uffici è sceso del 15- 18%.
- secondo il Responsabile del "Gruppo Immobiliare 23 srl" ( sede di Roma ) da due anni a oggi il valore degli uffici è sceso del 16- 20%

Il mercato immobiliare negli ultimi due anni ha subito una forte contrazione delle transazioni che ha portato , di conseguenza, a una diminuzione del valore dei beni rispetto a due anni fa.

Nella allegata pubblicazione *Nomisma* “Osservatorio sul Mercato Immobiliare- Estratti 13 Grandi Città , Novembre 2012”, relativamente a **Roma** , tra l’altro, si legge :

*Nel secondo semestre del 2012 prosegue, anzi si aggrava la congiuntura negativa del mercato immobiliare capitolino. Ad influenzare negativamente tutti i comparti è soprattutto il brusco arretramento della domanda , non favorita dagli interventi di austerità fiscale e bancaria.*

*...lo scarso interesse degli investitori...nei confronti degli immobili non residenziali della città di Roma ha determinato, a fine settembre 2012, una caduta dell’attività transattiva nell’ordine del 43%...*

*La consapevolezza che il nuovo scenario sarà lungo e complesso sta inducendo gli operatori verso una maggiore disponibilità a rivedere al ribasso i propri valori di riserva ...e ad ampliare lo sconto in fase di trattativa ( oltre il 15% ) anche nelle zone centrali o considerate di pregio ”*

## **2) Valori attribuiti nella precedente consulenza del 17/1/2011**

Con la consulenza del **17/1/2011** venivano attribuiti ai 3 appartamenti i seguenti valori:

\* Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48 (sub 27 ) :  
Superficie commerciale **mq. 214** - prezzo **2.300 €/mq.** **Valore €492.000**

\* Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48 (sub 28 ):  
Superficie commerciale **mq. 240.** - prezzo **2.250 €/mq.** **Valore €540.000**

\* Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 56 (sub 4):  
Superficie commerciale **mq. 403** - prezzo **2.100 €/mq.** **Valore €846.000**

### 3) Valori dei 3 Uffici aggiornati al Marzo 2013

Tenuto conto che gli uffici oggetto di stima, come relazionato nella Consulenza del 17/1/2011 si trovano in buone condizioni e in ottima posizione relativamente alla zona nella quale sorgono., ma sono di grosse dimensioni, si applicherà una diminuzione dei prezzi stimati nel Dicembre 2010 tra 13% e il 15% per cui i valori aggiornati che vengono attribuiti agli appartamenti sono i seguenti:

\* Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48 (sub 27) :

Superficie commerciale **mq. 214**

prezzo Dic. 2010 : 2.300 €/mq

**prezzo aggiornato : 2.000 €/mq      Valore aggiornato €428.000**

\* Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48 (sub 28) :

Superficie commerciale **mq. 240.**

prezzo Dic. 2010 : 2.250 €/mq

**prezzo aggiornato : 1.950 €/mq      Valore aggiornato €468.000**

\* Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 56 (sub 4):

Superficie commerciale **mq. 403 –**

prezzo Dic. 2010 : 2.100 €/mq

**prezzo aggiornato : 1.785 €/mq      Valore aggiornato €719.000**

### **C) Aggiornamento al Marzo 2013 del valore dei locali Autorimessa siti in Via Galati 24**

Gli immobili, attualmente vuoti, siti in Roma Via Vito Giuseppe Galati 24, ad uso precedentemente della GICO come autorimessa e deposito materiali, sono catastalmente divisi in 5 unità, ma allo stato formano un unico locale; si trovano al di sotto del livello stradale, e ad essi si accede mediante rampa carrabile dal N° civico 24 della strada.

Via Vito Giuseppe Galati si trova nella zona denominata “ Colli Aniene “ ed è una strada perpendicolare a Viale Sacco e Vanzetti.

Le larghe vie di scorrimento come Viale Palmiro Togliatti e Viale Sacco e Vanzetti, conferiscono alla zona un aspetto moderno e commerciale.

**Via Galati**, non è interessata da traffico veloce e non è commerciale come le strade precedentemente indicate, ma parimenti presenta vari complessi, separati tra loro da ampi spazi.

**Si rimanda** per la descrizione dell'immobile alla precedente consulenza del 25/1/2011, alla quale sono allegate la pianta dello “stato attuale “ ( All. 1 ) e una pianta ( All. 2 ) che prevede una suddivisione dell'attuale locale in 4 box e un magazzino

Si accede ai locali oggetto di stima dopo aver sceso una rampa carrabile dal cancello di Via Galati 24.

Le 5 unità immobiliari oggetto di stima, sono contraddistinte **catastalmente** dalla “categoria C/6 “ (posti auto ) ma si fa subito notare, come verrà qui di seguito chiarito, che in effetti i “ Posti auto “ **3** ( sub 18 ) , **4** ( sub 19 ) e **5** ( sub 20 ) di cui alle piante catastali, **non** hanno in effetti accesso dalla corsia al termine della rampa e sono quindi inutilizzabili come “ Posti auto”.

La pianta ( All. 1 della precedente consulenza) è relativa alle 5 unità , unite e comunicanti fra loro , come sono attualmente .

La lunghezza complessiva del locale è di circa 36,20 mt e la profondità ( in senso perpendicolare alla corsia di accesso) è di 9,00 mt (escluse le murature ) ; però a una distanza di mt. 17,90 dal punto A, la corsia termina ( vedi All.1 ) per l'esistenza del muro di un fabbricato , per cui per altri 18,30 mt. circa, il residuo locale non ha accessi e **prosegue tutto all'interno del fabbricato.**

### **1) Identificazione catastale**

Anche se attualmente l'immobile è costituito da un unico ambiente ( All. 1 ) esso è catastalmente costituito da 5 unità, tutte censite al N.C.E.U. del Comune di Roma al **Foglio 608** **Particella 516** con le seguenti specifiche:

- Posto auto 1 ( All. 3-4 ) : Sub 16 cat. c/6 consistenza **86 mq** rendita €453,04
- Posto auto 2 ( All. 5-6 ) : Sub 17 cat. c/6 consistenza **83 mq** rendita €437,23
- Posto auto 3 ( All. 7-8 ) : Sub 18 cat. c/6 consistenza **86 mq** rendita €453,04
- Posto auto 4 (All. 9-10 ) : Sub 19 cat. c/6 consistenza **45 mq** rendita €237,05
- Posto auto 5 (All. 11-12): Sub 20 cat. c/6 consistenza **45 mq** rendita €237,05

Attualmente il Posto auto 1 ( sub 16) ha due serrande di accesso dalla corsia in piano dopo la rampa carrabile e il Posto auto 2 ( sub 17 ) ha un accesso da una porta in ferro ( foto 4).

Gli altri 3 Posti auto non possono avere accessi dalla corsia.

## 2) Aggiornamento dell'indagine di mercato

Ho rinnovato l'indagine di mercato, mediante colloqui con i rappresentanti di alcune Agenzie Immobiliari della zona, già consultati nel Dicembre 2010.

In particolare ho avuto informazioni dai rappresentanti dell'Agenzia Punto Immobiliare, sita in Via Sacco e Vanzetti 161/b, dell'Agenzia Tecnocasa sita in Via dei Durantini 22/b e dall'Agenzia Studio Casa sita in Via Sante Bargellini 69.

Il prezzi dei box della superficie di circa 18 mq che nel Dicembre 2010 erano stati indicati intorno ai 1.600 €/mq **sono oggi scesi di circa il 20%**

## 3) Valore attribuiti nella precedente consulenza del 25/1/2011

Per ottimizzare lo spazio dell'immobile, con riferimento alla pianta All. 2 della precedente consulenza, tutto il locale è stato ipotizzato come divisibile mediante tramezzature da eseguire, in 4 box e un magazzino.

La valutazione fu fatta secondo il seguente criterio, e con riferimento alle planimetrie All. 1 e All. 2 della precedente Consulenza:

- il Posto auto **1** è stato valutato come diviso materialmente in due box : 1a e 1b
- il Posto auto **2** è stato valutato come diviso materialmente in due box : 2a e 2b ai quali si può accedere mediante l'apertura di due vani nella muratura.
- i Posti auto **3-4-5** sono stati valutati come un unico ambiente indivisibile destinato (previe le opportune variazioni catastali) a magazzino o deposito, con ingresso da realizzarsi in fondo alla corsia e da ricavarsi dal box 2b.

**Le spese** per le opere di divisione e apertura vani nella muratura, sono state considerate ( vedi precedente Consulenza ) in **26.000 €**



**Con la Consulenza del 25/1/2011** venivano stimati i seguenti valori:

box 1a : mq 37,30 x 1600	=	59.680
box 1b : mq 43,70 x 1600	=	69.920
box 2a : mq 38,20 x 1600	=	61.120
box 2b : mq 40,00 x 1600	=	64.000
locale deposito mq 173 x 1000	=	<u>173.000</u>
<b>totale</b>	<b>€</b>	<b>427.720</b>

a cui vanno detratte le spese sopra indicate per **€ 26.000.**

**Valore stimato nel Gennaio 2011**

428.000 - 26.000 = **€ 402.000 ( quattrocento due mila )**

#### **4) Valore dell'immobile aggiornato al Marzo 2013**

Come è risultato dall'indagine di mercato , si applicherà ai prezzi del Dicembre 2010 una riduzione del 20% , sia ai box che al magazzino .

Il prezzo dei box scenderà quindi da 1.600 €/mq a 1.280 €/mq e il prezzo del magazzino scenderà da 1.000 €/mq a 800 €/mq.

Pertanto si ha :

box 1a : mq 37,30 x 1.280 =	48.000
box 1b : mq 43,70 x 1.280 =	56.000
box 2a : mq 38,20 x 1.280 =	49.000
box 2b : mq 40,00 x 1.280 =	51.000
locale deposito mq 173 x 800 =	<u>138.000</u>
<b>totale</b>	<b>€ 342.000</b>

a cui vanno detratte le spese sopra indicate per **€ 26.000.**

**Valore attuale dell'immobile 342.000 - 26.000 = € 316.000**  
(Trecentosedicimila )

Si precisa che per quanto concerne la proposta di divisione del locale , la stessa dovrà essere oggetto dei seguenti accorgimenti tecnici

- ottenimento delle autorizzazioni da parte delle competenti autorità
- identificazione dell'esatta posizione dei componenti strutturali ed impiantistici dell'edificio prima del posizionamento di aperture di vani e tramezzi di separazione

Con Osservanza

Ing. Lello Anav

Roma 5/3/2013