

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Fabio De Palo
C.G. Avv. Andrea Granzotto
C.P. N. 13/2015 di PLAUTO S.r.l. in liq.
C.T.U. Arch. Luca PUNZI

CONSULENZA TECNICA
STIMA DEI BENI DI PLAUTO Srl in liquidazione

RELAZIONE

Roma, 24.04.2015

INDICE

<u>1. PREMESSA</u>	<u>pag. 5</u>
<u>2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI</u>	<u>pag. 7</u>
<u>3. STIMA DEI PRODOTTI FINITI IN ATTESA DI VENDITA</u>	<u>pag. 8</u>
CRITERI DI STIMA	pag. 8
3.1. BOX SCARPANTO	pag. 9
3.2. BOX THOVEZ	pag. 16
3.3. BOX GALATI	pag. 23
3.4. BOX S.FELICE CIRCEO	pag. 30
3.5. BOX DI DONO	pag. 36
3.6. LOCALI ACCADEMIA DEGLI AGIATI	pag. 46
3.7. LOCALI GIUSTINIANO IMPERATORE	pag. 53
3.8. LOCALI PENAZZATO/ALTOBELLI	pag. 60
3.9. LOCALI GREGORIO VII	pag. 66
<u>4. STIMA DEI PRODOTTI IN FASE DI COMPLETAMENTO</u>	<u>pag. 79</u>
CRITERI DI STIMA	pag. 79
4.1. CANTIERE LODI	pag. 81
4.2. CANTIERE PENAZZATO/SOREL	pag. 94
4.3. CANTIERE TOVAGLIERI	pag. 103
<u>5. STIMA DEI PRODOTTI IN CONVENZIONE</u>	<u>pag. 114</u>
CRITERI DI STIMA	pag. 114
5.1. ANAGNI	pag. 116
5.2. STAZIONE OSTIA LIDO	pag. 125

5.3. PACCHIAROTTI	pag.136
5.4. NOBILIORE	pag.146
5.5. VI MIGLIO	pag.155
5.6. BANZI	pag.163
5.7. RENZINI	pag.173
6. STIMA PROGETTI PRIVI DI CONVENZIONE	pag.185
CRITERI DI STIMA	pag.185
6.1. CASTELLI ROMANI	pag.186
6.2. PIAZZA PIO XI	pag.192
6.3. PIAZZA ANKARA	pag.198
6.4. CIRCONVALLAZIONE NOMENTANA 3	pag.203
6.5. SUVERETO	pag.208
6.6. MASSINI	pag.214
6.7. GOTTARDO	pag.220
6.8. CARABELLI	pag.225
7. CONCLUSIONI	pag.230

8. ALLEGATI**A. ALLEGATI RELATIVI AI PRODOTTI FINITI IN ATTESA DI VENDITA**

Allegati a 3.1. BOX SCARPANTO

Allegati a 3.2. BOX THOVEZ

Allegati a 3.3. BOX GALATI

Allegati a 3.4. BOX S.FELICE CIRCEO

Allegati a 3.5. BOX DI DONO

Allegati a 3.6. LOCALI ACCADEMIA DEGLI AGIATI

Allegati a 3.7. LOCALI GIUSTINIANO IMPERATORE

Allegati a 3.8. LOCALI PENAZZATO/ALTOBELLI

Allegati a 3.9. LOCALI GREGORIO VII

B. ALLEGATI RELATIVI AI PRODOTTI IN FASE DI COMPLETAMENTO

Allegati a 4.1. CANTIERE LODI

Allegati a 4.2. CANTIERE PENAZZATO/SOREL

Allegati a 4.3. CANTIERE TOVAGLIERI

C. ALLEGATI RELATIVI AI PRODOTTI IN CONVENZIONE

Allegati a 5.1. ANAGNI

Allegati a 5.2. STAZIONE OSTIA LIDO

Allegati a 5.3. PACCHIAROTTI

Allegati a 5.4. NOBILIORE

Allegati a 5.5. VI MIGLIO

Allegati a 5.6. BANZI

Allegati a 5.7. RENZINI

D. ALLEGATI RELATIVI AI PROGETTI PRIVI DI CONVENZIONE

Allegati a 6.1. CASTELLI ROMANI

Allegati a 6.2. PIAZZA PIO XI

Allegati a 6.3. PIAZZA ANKARA

Allegati a 6.4. CIRCONVALLAZIONE NOMENTANA 3

Allegati a 6.5. SUVERETO

Allegati a 6.6. MASSINI

Allegati a 6.7. GOTTARDO

Allegati a 6.8. CARABELLI

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Fabio De Palo

C.G. Avv. Andrea Granzotto

C.P. N. 13/2015 di PLAUTO S.r.l. in liq.

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.PREMESSA

L'illustrissimo Giudice Relatore Dott. Fabio De Palo del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare – ha conferito al sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, la nomina di perito in data 27 Marzo 2015 formulando il seguente quesito:

“Provveda il C.T.U. alla stima dei beni indicati nel piano e nella proposta concordataria di PLAUTO S.r.l. in liquidazione con particolare riguardo alla loro valutazione attuale”.

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava sopralluoghi presso i beni oggetto di perizia in data 14 e 16 Aprile 2015 ed eseguiva rilievi fotografici e riscontri tra la situazione reale degli immobili e i progetti approvati al fine di valorizzare i cespiti a tutt'oggi ancora in carico alla

società interessata dal Concordato Preventivo, costruttrice di vari parcheggi interrati a Roma.

Si è proceduto, al fine di schematizzare i risultati della valutazione, ad accorpare i beni oggetto di stima in quattro gruppi, divisi per stato di avanzamento delle procedure burocratiche e dei lavori:

1. Nel primo gruppo si individuano i "Prodotti finiti in attesa di vendita", cioè le autorimesse concretamente realizzate e terminate in tutte le opere previste, all'interno delle quali vengono stimati i beni residui ancora in proprietà della società oggetto del Concordato Preventivo.

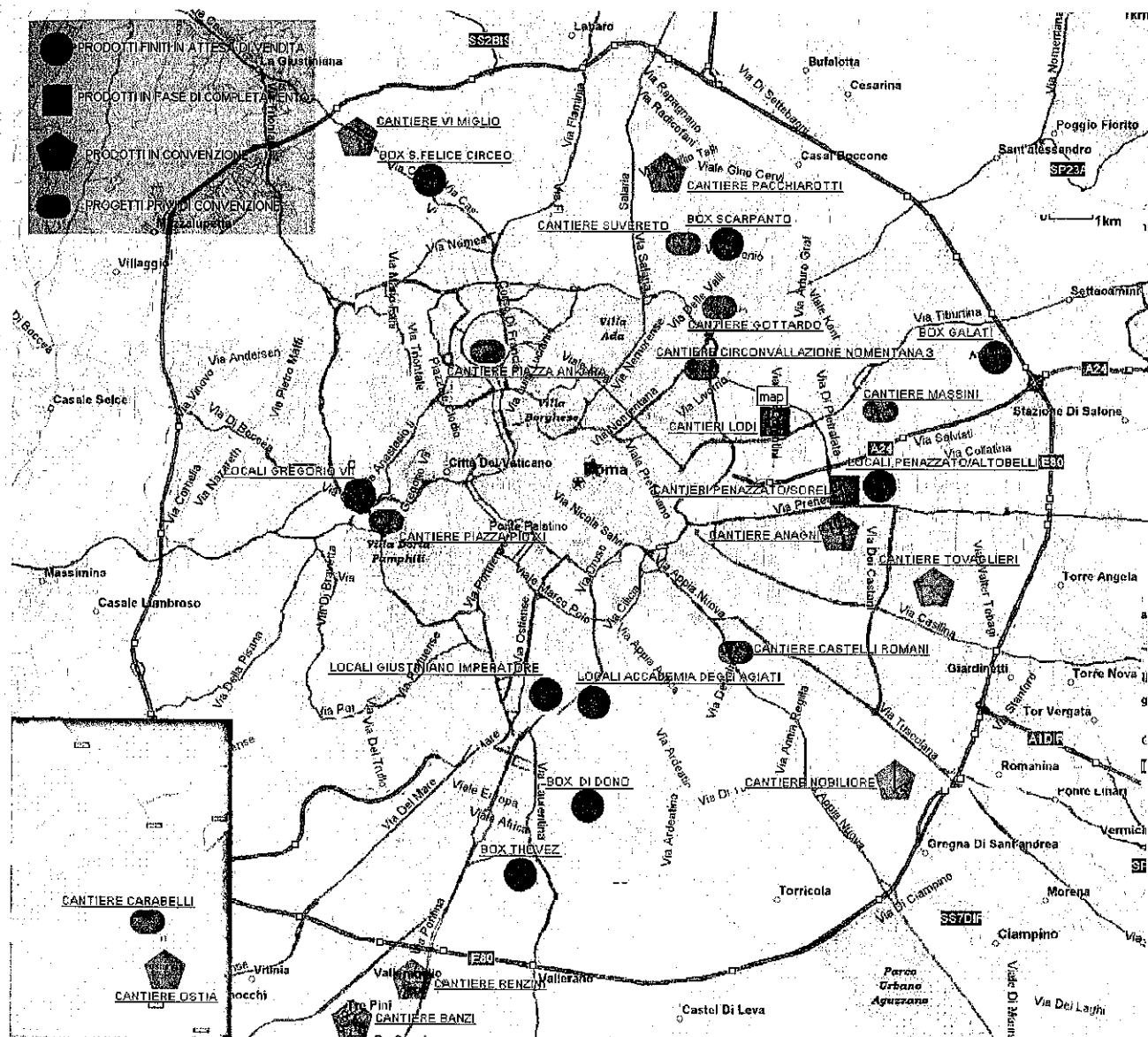
2. Nel secondo gruppo sono compresi i "Prodotti in fase di completamento", quindi le autorimesse i cui le opere edili sono state parzialmente realizzate e che vengono quindi valutate nello stato attuale di avanzamento dei lavori.

3. Nel terzo gruppo sono analizzati i "prodotti in Convenzione", considerando le autorimesse per le quali è terminato l'iter autorizzativo ed è stata rilasciata la Convenzione Comunale, ma per le quali non sono stati ancora iniziati i lavori; per questo gruppo verrà valutato il valore attuale della Convenzione ottenuta.

4. Nel quarto gruppo si prenderanno in esame i "progetti privi di Convenzione", cioè le autorimesse per le quali è stato presentato l'iter autorizzativo ma non è stata ancora rilasciata la Convenzione; per questi interventi si valuterà il valore del progetto presentato in relazione agli elaborati prodotti (così come trasmessi al sottoscritto dalla Plauto s.r.l.).

2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si è elaborato uno schema grafico riassuntivo delle localizzazioni degli interventi divisi per stato di avanzamento delle procedure burocratiche e dei lavori, come sopra specificato, e che di seguito si riporta al fine di meglio localizzare gli interventi.



3. STIMA DEI PRODOTTI FINITI IN ATTESA DI VENDITA

CRITERI DI STIMA

Per la stima delle autorimesse finite in attesa di vendita è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento a beni esistenti con caratteristiche simili e che siano localizzati in prossimità dell'area interessata. Per quanto riguarda le indagini di mercato, si procederà alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona e network internet al fine di analizzare i prezzi richiesti per i box in vendita in diritto di superficie: in mancanza di tali dati, si prenderanno in considerazione i valori riferiti a box in piena proprietà applicando idonei coefficienti di riduzione.

I valori ottenuti dall'indagine verranno analizzati e comparati calcolando un valore medio per ottenere il più probabile valore di mercato attuale per il bene oggetto di stima. Tale dato verrà messo in relazione con i valori di mercato minimi e massimi individuati per la zona dall'Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

Si effettuerà una ponderazione tra i valori calcolati per ottenere una stima del valore in €/mq per l'autorimessa in questione; a tale valore si apporterà poi un deprezzamento del 15% dato che, per l'autorimessa, il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni.

Dopo aver calcolato la superficie commerciale totale dei box si moltiplicherà la questa per il prezzo unitario stabilito e si giungerà al valore di stima complessivo per l'autorimessa al finito.

3.1. BOX SCARPANTO

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'autorimessa, di cui fanno parte n. 42 box auto, si colloca nel Comune di Roma, in Via Scarpanto, nel quartiere Monte Sacro (III Municipio), in zona Val Melaina. Disposta su due livelli interrati, la struttura è costituita da un totale di 246 posti auto, di cui 200 privati ed è realizzata in cemento armato. Il volume occupato è di 20.922,55 mc e la superficie lorda di parcheggio è pari a 3.481,68 mq.

Gli accessi all'autorimessa sono dislocati in Via Gorgona, 1 in entrata, e Via Stampalia, 2 in uscita, mentre gli ingressi pedonali sono garantiti da un ascensore e due corpi scala. A livello strada, una piazza pedonale, classificata come zona N del P.R.G., sovrasta il complesso. Il sito in cui si colloca il fabbricato è servito da mezzi pubblici di superficie e dalla rete metropolitana B1 con fermata Jonio. L'area dell'autorimessa è di proprietà comunale per la convenzione stipulata in data 25 ottobre 2002 Rep. 174379 Racc. 29464 tra la Romana Costruzioni 91 s.r.l., attuale Plauto s.r.l. e il Comune di Roma.

Dati progettuali:

Numero livelli	Posti auto Box	Sup. lorda parchamento	Volume massimo da realizzare
2	42	3.481,68 mq	20.922,55 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'autorimessa interessata è identificata catastalmente al foglio n. 267, Particella 934 - sub.ni da 1 a 200.

Dati urbanistici e edilizi

- Il Piano Urbano Parcheggi è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione C.S. n. 2671/89, ai sensi della legge n.122/89, nell'ambito del programma all'art. 9 co. 4, è previsto il P.U.P. n. 318, che interessa Via Scarpanto.
- La "Società Romana Parcheggi 91 S.r.l.", come concessionario, redige la Presa d'Atto dell'approvazione del progetto D.G.C. n. 4958 del 29/12/98. Viene autorizza la stipula della Convenzione, con la successiva consegna dell'area, con Verbale di consegna Dip. III prot.13572 del 31/12/2002, e l'inizio dei lavori.
- La Convenzione stipula l' Atto Notaio G. Intersimone rep. 173479, racc. 29464 del 25.10.2002, per la concessione del diritto di superficie, con il Comune di Roma.
- La Società Romana Parcheggi 91 presenta un progetto di variante in corso d'opera (prot. 24679/03 e successive integrazioni) per diversa sistemazione superficiale e con un aumento dei posti auto pari a 246 rispetto ai 200 previsti dalla scheda del P.U.P.
- Deliberazione G.C. n. 557 del 26710/2005, di modifica della D.G.C. 4958/98.

- Viene approvata la variante di progetto, con D.D. N. 1696 del 06/10/2005, e viene autorizzata la stipula con la Società dell'Atto Modificativo della Convenzione.
- Stipula dell'Atto Modificativo della Convenzione, Notaio Interstimone rep.183594, racc. 34330 del 29/11/2005.
- Viene stipulato l'Atto di Fusione da Romana Parcheggio 91 S.r.l. a PLAUTO S.r.l., rep.185998, racc. 35471 del 19/10/2006.
- Presa d'Atto della realizzazione del progetto di variante con D.D. 64 del 17/04/2009
- Il 10 marzo 2003 segna l'inizio dei Lavori.
- Il Progetto Strutturale viene presentato in data 17/01/2003 prot. 35889, con integrazione presentata in data 24/06/2005 prot. 35889.

Autorizzazioni

- Il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi con prot. n. 171408 con validità fino al 25 luglio 2014.
- L'attestazione di imbocco in fogna è stata rilasciata da Acea Ato2 il 17/08/2006, prot. 17204.
- La richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità è stata presentata in data 02/11/06 prot. Dip. IX n. 74247.
- Deroga al vincolo di pertinenzialità - Ordinanza del Sindaco di Roma n. 200 del 13 luglio 2009.

Sintesi Convenzione

Con la Convenzione stipulata in data 25 ottobre 2002 Rep. 174379 Racc. 29464 tra la Romana Costruzioni 91 s.r.l., attuale Plauto s.r.l. e il Comune di Roma veniva concesso il diritto di superficie dell'area e relativo sottosuolo per la durata di 90 anni in favore della Società. La convenzione prevedeva la realizzazione e la gestione dell'area per un parcheggio e la costituzione dei vincoli anche pertinenziali. Il corrispettivo per il diritto di superficie è stato determinato in Lire 848.754.720 per l'utilizzazione esclusiva di 90 anni e per la durata di 25 anni il concessionario dovrà occuparsi della manutenzione dell'area a sue spese.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale, l'autorimessa è stata completata.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1
Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/VALMELAINA -TUFELLO (VIA MONTE RESEGONE)

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 98

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1850	2600	L	-	-	-

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.850,00 €/mq e un valore massimo di 2.600,000 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1200,00
2	1294,00
3	1389,00
4	1400,00
5	1400,00
6	1467,00

7	1520,00
8	1583,00
9	1667,00
10	1687,00
11	1800,00
12	1833,00
13	1833,00
14	2080,00
15	2133,00
16	2166,00
17	2222,00
18	2230,00
19	2250,00
Totale	33.154,00
Media	33.154,00/19= 1.744,50

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.200,00 €/mq a un massimo di 2.250,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori di mercato ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.744,50 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto

superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.744,50 €/mq - 15% = **1.482,82 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	26	15	390,00
B	1	17	17,00
C	15	22	330,00
TOTALE	<u>42</u>		737,00

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$390,00 \text{ mq} + 17,00 \text{ mq} + 330,00 \text{ mq} = \mathbf{737,00 \text{ mq}}$$

Valore complessivo autorimessa

$$737,00 \text{ mq} \times 1.482,82 \text{ €/mq} = 1.092.842,00 \text{ €} \text{ che si arrotonda a } \mathbf{1.090.000,00 \text{ € (Unmilionenovantamila Euro)}}$$

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.2 BOX THOVEZ

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'autorimessa interrata, di cui fanno parte n° 15 box oggetto di perizia, si sviluppa su due livelli interrati comprendenti n.°61 box privati ed è situata nel Comune di Roma, in Largo Enrico Thovez 31, attuale Municipio IX, quartiere EUR, zona Ferratella.

La struttura è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v., da travi e solai prefabbricati in c.a.p. e il suo perimetro è stato realizzato con una paratia continua di pali in c.a.. Il sito di intervento si contorna di edifici residenziali da 6 e 9 piani, di un parcheggio a raso di superficie ed è servito con mezzi di superficie e la rete metropolitana B con fermata Laurentina.

Dati progettuali:

Numero livelli	Posti auto Box	Sup. ingombro	Volume
2	15	1.257,60 mq	7.590,13 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'autorimessa è identificata catastalmente al Foglio n°884, particelle 35, 52 e 53, confinante con Dino Campana. Le Unità Immobiliari sono state accatastate al N.C.E.U. di Roma al foglio n° 884, particelle nn. 362 sub. da 1 a 62.

Dati urbanistici e edilizi

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122, il Programma Urbano Parcheggi prevedeva la realizzazione di un parcheggio in Largo Enrico Thovez P.U.P. 430/91, su proposta della società Romana Costruzioni 91 a.r.l.

- Il progetto è stato approvato con Deliberazione n. 472 del 5 agosto 1997 dalla Giunta Comunale ed è stata autorizzata la concessione, a favore della Romana Costruzioni 91 a.r.l., del diritto di superficie per la durata di 90 anni con successiva stipula della Convenzione per la cessione dell'area.
- Con Atto a Rogito Notai dr. Giorgio Intersitmone in Roma del 05 agosto 1997 Rep. 156708 Racc. 21683 (Convenzione), il Comune di Roma concedeva alla Società il diritto di superficie dell'area in Largo Enrico Thovez.
- Nulla Osta di competenza Comune Dip. VII mobilità e Trasporti con prot. n. 1284 del 16.3.99.
- Il deposito Strutturale presso il Genio Civile della Regione Lazio è avvenuto in data 3/12/1999 con prot. 12871
- Il Collaudo delle strutture è stato depositato presso il Genio Civile della Regione Lazio in data 19.10.2001 con prot. 12871.
- Le opere realizzate sono conformi alle norme previste (legge 13/89 e successive modificazioni) in materia di accessibilità e per il superamento delle barriere architettoniche (art. 77 - 82 del D.P.R. 380/01)

- Per quanto attiene le Norme per la sicurezza degli impianti - D.P.R. 380/01 dall'art. 107 all'art. 121 risultano essere conformi alla legislazione:

- gli impianti di energia elettrica all'interno del fabbricato
 - gli impianti idrosanitari
 - gli impianti di sollevamento di persone e di cose (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE)
 - Impianti di protezione incendi
- La toponomastica (D.P.R. 30maggio 1989 n. 223), è stata rilasciata con attestazione e assegnazione e apposizione dei numeri civici dal Dipartimento IV - U.O. Toponomastica per Via (Viale, Piazza, Corso, ecc.): LARGO ENRICO THOVEZ, passo carrabile n. 31

Autorizzazioni

- Il Certificato di prevenzione incendi CPI del Comando dei VVF è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco con prot. n. 210330 del 20/6/2002.

Sintesi Convenzione

I box auto in Largo Enrico Thovez 31 sono stati realizzati in forza della Convenzione stipulata in data 05 agosto 1997 Rep. 156708 Racc. 21683 tra la Romana Costruzioni 91 a.r.l., confluita nella Plauto s.r.l. ed il Comune di Roma, con la quale veniva concesso il diritto di superficie sull'area. Detta Convenzione autorizzava la realizzazione e la gestione di un parcheggio per la durata di 90 anni e costituiva dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto del realizzando parcheggio.

Le opere erano finalizzate alla realizzazione di un totale di n 92 posti auto, di cui 62 dovevano essere box. Il corrispettivo per il diritto di superficie dell'area comunale è stato determinato in Lire 432.092.880.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale l'autorimessa è stata completata. I lavori eseguiti con Concessione Autorizzazione edilizia n. 204/a rilasciata in data 16 giugno 1999 progetto n.18795/99 in attuazione alla L. n. 122 (PUP) del 24/3/99 sono iniziati il 29/11/99 e terminati il 21/12/2001.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)

Codice di zona: E56

Microzona catastale n.: 127

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2300	3100	L	-	-	-

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.300,00 €/mq e un valore massimo di 3.100,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1056,00
2	1114,00
3	1115,00
4	1250,00
5	1429,00
6	1467,00
7	1615,00
8	1667,00
9	1667,00
10	1667,00
11	1720,00
12	1806,00
13	1964,00

14	2000,00
15	2229,00
16	2250,00
17	2250,00
18	2333,00
Totale	30599,00
Media	30599,00/18= 1.699,94

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.056,00 €/mq a un massimo di 2.333,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.699,94 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.699,94 €/mq - 15% = **1.444,95 €/mq**.

Tale dato viene ulteriormente confermato nella sua validità come ordine di grandezza da un valore riscontrato per un box in diritto di superficie presente nella zona di analisi corrispondente a 1.333,00 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale e stima dei box

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	4	16	64,00
B	4	17	68,00
C	3	24	72,00
D	2	25	50,00
E	2	26	52,00
TOTALE	15		306,00

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$(64,00 + 68,00 + 72,00 + 50,00 + 52,00) \text{ mq} = 306,00 \text{ mq}$$

Valore complessivo autorimessa

306,00 mq x 1.444,95 €/mq = 442.154,70 € che si arrotonda a

440.000,00 € (Quattrocentoquarantamila Euro)

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.3 BOX GALATI

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'autorimessa interrata, di cui fanno parte n° 2 box oggetto di perizia, è situata nel Comune di Roma, in Via G. Vito Galati, Municipio IV, quartiere Colli Aniene, zona Tiburtina.

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica riuniti in un unico complesso, sottostante un'area pubblica, ed ognuno di essi presenta un solo piano.

Le strutture sono state realizzate in c.a. prefabbricato. Il primo fabbricato "A" si costituisce di 136 posti auto e presenta accessi in via Caleffi, via M. Alicata e via Ernesto Rossi.

Il secondo "B" presenta capacità di parcheggio di 80 posti auto con accessi in via G. Vito Galati n. 25 e via Tito Oro Nobili. Le autorimesse sono sovrastate dal "Parco Aldo Tozzetti".

L'area interessata è servita da mezzi di trasporto in superficie e dalla rete metropolitana B di S.M. del Soccorso.

Dati progettuali:

Autorimesse	Numero piani	Altezza piano	Posti auto Box	Sup. ingombro
A	1	2,70	1	5.000,00 mq
B	1	2,70	1	3.000,00 mq

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

Le due autorimesse "A" e "B" sono state accatastate al Catasto del Comune di Roma al Foglio 608 rispettivamente come: Particella 1061 e Particella 1062.

Dati urbanistici e edilizi

- Deliberazione n. 2574 del 2 agosto 1994 della Giunta Comunale (Convenzione).

Autorizzazioni

- Il Certificato di Collaudo Statico è stato rilasciato il 19 giugno 1996 prot. 84366 Regione Lazio area Genio Civile.
- La richiesta del Certificato di Agibilità è stata presentata con prot. Dip. IX n° 6823 del 09/02/2004
- I Certificati di Prevenzione Incendi sono stati rilasciati, per l'autorimessa "A". con prot. 171473 del 23/04/2007 e , per l'autorimessa "B", con prot. 171472 del 23/04/2007

Sintesi Convenzione

L'autorimessa è stata costruita in forza della convenzione stipulata in data 7 luglio 1995 rep. n. 149801, racc. n. 19504 tra la Plauto Soc. Coop. Edilizia a.r.l., ora Plauto s.r.l. ed il Comune di Roma, con la quale veniva concesso il diritto di superficie dell'area e/o del relativo sottosuolo comunale per la durata di 90 anni decorrenti dal 28/08/1994.

Il protocollo autorizzava la realizzazione e la gestione dei box auto con costituzione di vincoli anche pertinenziali. Il corrispettivo per il diritto di superficie sull'area e dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio è stato determinato in L/mc 41.000.

Tale importo non viene versato ma verrà impiegato per la progettazione e la realizzazione di opere da realizzare finalizzate al miglioramento della vivibilità della zona, alla riqualificazione ambientale, ed altro. Il concessionario si impegna a progettare e realizzare, le suddette opere, secondo le indicazioni dell'Amministrazione, prestando polizza fideiussoria n. 10065225 del 12/08/1994 rilasciata dall'Istituto Polaris Assicurazioni s.p.a. per un importo pari al 100% degli importi non versati.

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 2574 del 2 agosto 1994 ha stabilito la concessione del diritto di superficie sull'area sita in Via Ernesto Rossi - Via Galati per la realizzazione di un parcheggio secondo il progetto esecutivo approvato dalla Conferenza dei Servizi ex art. 4 L. 396/1990 e la stipula della relativa Convenzione in base allo schema tipo approvato con deliberazione del C.C. n 379 del 7/11/1991; il corrispettivo del diritto di superficie sarà determinato con successivo provvedimento deliberativo.

Prima dell'inizio dei lavori, la Soc. Coop. Edilizia a.r.l. dovrà prestare fidejussione od atto equipollente pari al 100% del corrispettivo relativo al diritto di superficie per un importo pari a € 463.464,00.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale, l'autorimessa è stata completata.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/COLLATINO C (VIA GROTTA DI GREGNA)

Codice di zona: D61

Microzona catastale n.: 107

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2100	2700	L	-	-	-

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.100,00 €/mq e un valore massimo di 2.700,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1036,00
2	1083,00
3	1167,00
4	1167,00
5	1207,00
6	1250,00
7	1250,00
8	1294,00
9	1379,00
10	1444,00
11	1471,00
12	1556,00
13	1611,00
14	1639,00
15	1647,00
16	1667,00
17	1692,00
18	1750,00
19	1767,00
20	1882,00
Totale	28.959,00
Media	28.959,00/20= 1.447,95

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con

quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.036,00€/mq a un massimo di 1.882,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.447,95 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando che i due box sono stati dal punto di vista dell'utilizzo trasformati in depositi mediante la sostituzione della porta basculante con una porta tradizionale in ferro e una muratura a blocchetti non intonacata, si deve considerare una svalutazione per i costi di ripristino della configurazione a box auto del 15 %.

Si apporterà poi, come per gli altri casi presi in esame, un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.447,95 €/mq - 30%= **1.013,56 €/mq.**

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A - box 122	1	24	24,00
B - box 69	1	26	26,00
TOTALE	2		50,00

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

24,00 mq + 26,00 mq = 50,00 mq

Valore complessivo dell'autorimessa

50,00 mq x 1.013,56 €/mq = 50.678,25 € che si arrotonda a **50.000,00 €**

(Cinquantamila Euro)

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.4 BOX S . FELICE CIRCEO**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'autorimessa, di cui fanno parte n. 23 box auto oggetto di perizia, è situata nel Comune di Roma, in via San Felice Circeo / via Prossedi 5, XV Municipio, quartiere Cassia Tomba di Nerone. Il parcheggio privato si sviluppa su due piani interrati in un'area.

La struttura del fabbricato si compone di pilasti e travi in c.a., solai prefabbricati in c.a.p. e un perimetro realizzato con una paratia continua di pali in c.a..

Il fabbricato si inserisce in un contesto urbano costituito da edifici residenziali, che si sviluppano fino ad un massimo di 5 piani, ed è sovrastato da una struttura adibita a Centro Anziani, ancora in fase di completamento. L'area è servita da mezzi di superficie che transitano su Via Cassia e le vie limitrofe.

Dati progettuali:

Numero di piani	Altezza totale	Posti auto Box	Sup. ingombro
2	6.70 m	23	1.248 mq

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'autorimessa si sviluppa in un'area di proprietà comunale identificata catastalmente al Foglio n° 209, particella 2141 del N.C.T.

L'edificio è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma al foglio n° 209 particella 2857.

Dati urbanistici e edilizi

- L'autorimessa si inserisce in un'area con destinazione di P.R.G. zona F1 di ristrutturazione urbanistica e rientrante nel Piano Urbano Parcheggi, ai sensi dell'art. 9, co.4, Legge 122/89 come parcheggio privato concesso dal Comune in diritto superficie per 90 anni.

- I parcheggi sono legati a vincolo di pertinenzialità ad immobili compresi nel raggio di influenza di 500 metri.

- L'edificio adibito a Centro Anziani rientra nelle opere finanziate, in parte, con gli oneri concessori del diritto di superficie derivanti dal P.U.P. di via San Felice Circeo, pari ad € 151.578,64. Il costo approvato per i lavori dell'opera è pari a € 323.271,29. Considerata l'insufficienza degli oneri derivanti dal parcheggio San Felice Circeo, il Municipio aveva destinato gli oneri del P.U.P. di via Fabbroni (di altro concessionario) ad integrazione del P.U.P. n. 566 per coprire il costo di realizzazione del centro.

L'incarico era stato affidato alla Società Plauto; la quale con nota del 20 gennaio 2011, prot. Dip. Mobilità 1425, trasmetteva la contabilità dei lavori all'Amministrazione Comunale e chiedeva il versamento degli oneri del P.U.P. di via Fabbroni come previsto dalla Delibera n. 366/08 e dalla D.D. n. 177/08.

- Con Atto di Cessione Credito rep. 6313 - racc. 5158 del 08/06/12, la Società Plauto, per il mancato pagamento degli oneri del P.U.P. di via

Fabbroni, cedeva alla società Sile il credito vantato nei confronti di Roma Capitale pari a € 171.692,65, avendo una riduzione degli oneri concessori dovuti alla Sile per il parcheggio di via R. Guarnieri Carducci con Presa d'Atto della cessione del Credito con D.D. n. 843/2012.

Autorizzazioni

- Il Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Roma con validità fino al 29 ottobre 2015.

Sintesi Convenzione

Il parcheggio è stato costruito in forza della convenzione rep. n. 156162, racc. n. 21487 stipulata in data 18 giugno 1997 tra la Società Green Park S.c.a.r.l. ed il Comune di Roma. La costituzione della convenzione in favore della Green Park S.c.a.r.l. prevede una concessione della durata di 90 anni e un corrispettivo del diritto di superficie dell'area per la costruzione e l'utilizzazione esclusiva del parcheggio determinato in Lire 293.497.180. Tale importo verrà impegnato dal concessionario per la progettazione, la realizzazione delle opere dell'area di influenza dell'autorimessa e per migliorare la viabilità e riqualificare ambientalmente la zona.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale l'autorimessa è stata completata.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le

altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Codice di zona: D30

Microzona catastale n.: 92

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2100	2850	L	10,3	13,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.100,00 €/mq e un valore massimo di 2.850,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1091,00
2	1160,00
3	1167,00
4	1250,00
5	1296,00
6	1500,00
7	1555,50
8	1625,00
9	2000,00
10	2000,00
11	2125,00
12	2200,00
13	2222,00
14	2250,00
15	2357,00
Totale	25.798,5
Media	25.798,50/15= 1.720,00

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.091,00 €/mq a un massimo di 2.357,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.720,00 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% per il fatto che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.720,00 €/mq - 15% = **1.462,00 €/mq**

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	21	16	336,00
B	2	32	64,00
TOTALE	23		400,00

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$$336,00 \text{ mq} + 64,00 \text{ mq} = \mathbf{400,00 \text{ mq}}$$

Valore complessivo dell'autorimessa

$$400,00 \text{ mq} \times 1462,00 \text{ €/mq} = 584.800,00 \text{ € che si arrotonda a}$$

585.000,00 € (Cinquecentottantacinquemila Euro)

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.5 BOX DI DONO**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'autorimessa interrata, di cui n° 26 box auto oggetto di perizia, è collocata nel Comune di Roma, in via Paolo Di Dono 24, VII Municipio, Quartiere Ardeatino / Ottavo Colle. Il fabbricato si costituisce di n° 86 box privati, disposti su un unico livello, per una capacità di parcheggio di 90 posti auto. La struttura è stata realizzata, in parte, con elementi prefabbricati ed, in parte, con elementi gettati in opera. L'area in cui si collocano i box è sovrastata da un giardino confinante con un parcheggio a raso e la chiesa di S. Virgilio a ovest, a sud del parco con uffici ed edifici residenziali (presentano anche attività commerciali) di un'altezza tra i 5 e gli 8 piani. Nella parte est, un percorso veicolare e pedonale unisce la parte sud di via di Paolo Di Dono con quella nord, al di là dei quali si trova l'edificio della Telecom. La posizione in cui si trova l'autorimessa è collegata mediante mezzi pubblici di superficie e la rete metropolitana B con fermata Laurentina.

Dati progettuali:

Numero livelli	Posti auto Box	Sup. lotto	Sup. coperta	Volume
1	26	7.059,70 mq	2.800,57 mq	8.401,71 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'autorimessa è identificata al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 878, particelle 604 e 873.

A seguito di denuncia presentata all'UTE competente, tali particelle hanno assunto all'Urbano la numerazione di particella 1003 del foglio 878, suddivise in subalterni. I subalterni 1,2,3,4 e 91 riguardano beni comuni a tutti i locali dell'autorimessa.

La denuncia è stata presentata in data 19 febbraio 2008 al n. 1776.112008 prot. n. RM0241879 e successivamente è stata presentata una variazione per modifica dell'identificativo, in data 29 aprile 2008.

Dati urbanistici e edilizi

- L'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi prendeva atto della fusione ed incorporazione delle Società Easy Park S.r.l., Romana Parcheggi 91 S.r.l., Green Park S.r.l. e Te.co. S.r.l., nella Plauto S.r.l., con Determinazione Dirigenziale n. 4 del 21 novembre 2006.
- L'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi, in data 27 novembre 2007, ha rilasciato il nulla osta all'inizio dei lavori.
- La Plauto S.r.l. ha trasmesso, in data 17 gennaio 2008, con nota prot. n. EP/239, all'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi, la documentazione relativa alla variante in corso d'opera al progetto di cui al Permesso di costruire n. 911 del 21 settembre 2005, per la redistribuzione degli spazi dell'autorimessa e nella realizzazione delle opere di sistemazione esterna.

- La Plauto S.r.l. ha trasmesso, in data 22 aprile 2008, con nota prot. n. 26235, all'UOT del Municipio XI gli elaborati grafici di progetto esecutivo di variante in corso d'opera.
- Il Municipio XI di Roma ha approvato, in data 11 giugno 2008, con nota prot. n. CM/37643, la variante di progetto con il completamento delle opere di sistemazione esterna del parcheggio, il relativo piano di spesa e ha consentito l'utilizzo degli oneri di concessione per la realizzazione delle stesse.
- La Plauto S.r.l. ha chiesto di rimuovere il vincolo di pertinenzialità, con nota del 19 maggio 2008, acquisita agli atti dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi con prot. n. EP/2535.
- Il direttore dell'Ufficio Speciale Emergenza Traffico e Mobilità ha richiesto, con nota prot. n. 1181/ETM dell'8 aprile 2009, al Municipio XI di esprimersi in merito all'istanza di rimozione del vincolo di pertinenzialità del parcheggio oggetto.
- Il Municipio XI, con nota prot. n. 31720 dell'8 maggio 2009, ha espresso parere favorevole alla rimozione del vincolo di pertinenzialità, a seguito della seduta della Giunta del 28 aprile 2009 - verbale n. 52, per un numero di posti auto pari al 30% dei posti complessivi originariamente previsti dal P.U.P. 435/91.
- Il Direttore dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi, con Ordinanza n. 201 del 13 luglio 2009, è stato autorizzato a sottoscrivere la modifica della Convenzione relativa al parcheggio sito in Via Paolo Di Dono. Il fine era

quello di consentire l'acquisizione dei box auto, per una quota non superiore al 30% della dotazione di parcheggio complessiva del parcheggio, in diritto di superficie o comunque dare la disponibilità dei posti auto anche a privati proprietari di immobili siti nelle zone limitrofe, ad uso abitativo e non, in deroga al vincolo di pertinenzialità previsto dall'art. 9 co. 4 della legge 24 marzo 1989 n. 122, ai sensi dell'art. 4 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 26 settembre 2006 e s.m.i..

- Con Atto Modificativo della Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale sita in via Paolo Di Dono per la realizzazione del parcheggio, le parti hanno modificato l'Atto a Rogito Notaio Giorgio Intersimone già in Roma del 19 novembre 2004, Rep. 180693 - Racc. 32968, e l' Atto a Rogito del Notaio Paolo De Agostini di Roma del 6 maggio 2008 Rep. 49657 - Racc. 13901.

- Il Municipio XI di Roma, con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 17 febbraio 2010, ha approvato il progetto di variante in corso d'opera al permesso di costruire, relativo agli oneri derivanti dalle opere a scomputo per la realizzazione del parcheggio per un importo della spesa di realizzazione delle opere di € 238.761,06.

- Il Collaudo delle strutture è stato depositato presso lo sportello unico del Dip. IX del Comune di Roma in data 20.12.07 con Prot. n. 78296.

- Le opere realizzate risultano conformi alle norme previste dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni per il superamento delle barriere architettoniche (art. 77-82 del D.P.R. 380/01).

- Gli impianti installati nell'edificio, realizzati in modo conforme (Norme di sicurezza degli impianti - D.P.R. 380/01 dall'art. 107 all'art. 121), sono:

- impianti dell'energia elettrica
- impianti idrosanitari
- gli impianti di sollevamento di persone e di cose (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE)
- Impianti di protezione incendi

- Il N.O. per l'edificio costruito ai sensi della Legge 122/89 art. 9 comma 4 di competenza del Dipartimento VII è stato richiesto in data 17/04/2008 con prot. EP/2020.

- E' stata rilasciata dall'ACEA AT02 S.p.a., la certificazione di imbocco in fogna n. 26145 del 11/12/2007 con esito nel depuratore di Roma Sud.

- La Toponomastica (D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223 - Deliberazione della G.C. n. 130 del 14/01/1997) è stata rilasciata, con assegnazione e apposizione dei numeri, dal Dipartimento IV - VI U.O. Area per la Gestione della Toponomastica per Via (Viale, Piazza, Corso, ecc): PAOLO DI DONO, passo carrabile n. 24, numero di protocollo 24889 del 26/07/2007.

Autorizzazioni

- Permesso di costruire n. 911, prot.llo n. 59417 del 21/09/2005 - Istanza n. 18912/05 - Roma Capitale Dipartimento IX - U.O.II, Municipio Roma XI.

- D.I.A. è stata presentata presso la Circoscrizione/Municipio XI con Protocollo n. 78815 del 18.12.2007
- I Vigili del Fuoco hanno dichiarato l'inizio esercizio attività ai sensi dell'art. 3 c. 5 D.P.R. 37/98 con D.I.A. prot. 240773 del 10/04/2008.
- Il Certificato di prevenzione incendi è stato rilasciato in data 12/03/2009 Fasc. n. 13708 (2884/Ost) Prot. n. 020284

Sintesi Convenzione

L'autorimessa interrata di proprietà comunale è stata costruita dalla Romana Parcheggio 91 s.r.l., confluita nella Plauto s.r.l., in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 19 novembre 2004, Rep. 180693 Racc. 32968. La convenzione assicurava il diritto di superficie sull'area, e relativo sottosuolo, per la durata di 90 anni.

Il progetto relativo alla costruzione del parcheggio in Via Paolo Di Dono, Roma, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 3 marzo 2004, con P.U.P. n. 435/91.

Successivamente, la Convenzione è stata autorizzata dal Comune di Roma, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5480 del 19 dicembre 1997, a favore della Romana Parcheggio 91 S.r.l. e, con Atto a Rogito Notaio dr. G. Intersimone del 19 novembre 2004, Rep. 180693 Racc. 32968, è stata stipulata, secondo lo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 226/97.

In data 6 maggio 2008, con Atto di rettifica a rogito del Notaio Paolo De Agostini di Roma - Rep. n. 49657/13901, registrato all'Ufficio delle

Entrate di Roma 2 lo stesso giorno al n. 18017 serie IT, e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 7 maggio 2008 al n. 31892 di formalità, è stato precisato che l'area in concessione consisteva nella superficie catastale di mq. 7.586.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale l'autorimessa è stata completata. L'area è stata consegnata al concessionario in data 3 agosto 2006, come riportato nel verbale del Dipartimento III, i lavori sono iniziati in data 4 settembre 2006 e in data 28 gennaio 2008 sono terminati (Certificato di Regolare Esecuzione dei Lavori redatto in data 3 marzo 2008 e acquisito al protocollo dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi in data 19 maggio 2008 con nota prot. n. EP/2534).

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1
Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)

Codice di zona: D15

Microzona catastale n.: 123

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	2600	3600	L	12	17	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per i box situati in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.600,00 €/mq e un valore massimo di 3.600,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1115,00
2	1225,00
3	1435,00

4	1500,00
5	1571,50
6	1615,00
7	1643,00
8	1657,00
9	1667,00
10	1720,00
11	1781,00
12	1806,50
13	1928,50
14	1964,00
15	2000,00
16	2167,00
17	2228,50
18	2250,00
19	2250,00
20	2300,00
Totale	35.824,00
Media	35.824,00/20 = 1.791,20

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.115,00 €/mq a un massimo di 2.300,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire all'autorimessa sarà di 1.791,20 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei box in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 1.791,20 €/mq -15% = **1.522,52 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	19	15	285,00
B	6	16	96,00
C	1	23	23,00
TOTALE	26		404,00

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere:

$(285,00 + 96,00 + 23,00) \text{ mq} = \mathbf{404,00 \text{ mq}}$

Valore complessivo dell'autorimessa

$404,00 \text{ mq} \times 1.522,52 \text{ €/mq} = 615.098,08 \text{ €}$ che si arrotonda a **615.000,00**

€ (Seicentoquindicimila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.6 LOCALI ACCADEMIA DEGLI AGIATI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

L'autorimessa interrata, di cui fanno parte n° 2 cantine oggetto di perizia, si collocano nel Comune di Roma, in Via Accademia degli Agiati 32, attuale Municipio XI, quartiere EUR zona Montagnola in un corpo di fabbrica costituito da n° 72 box privati, disposti su un unico livello. La struttura è realizzata in cemento armato e, in parte, prefabbricata con getto di completamento. I locali si sviluppano al di sotto di un'area adibita a verde e di un parcheggio a raso, il tutto contornato da palazzi di altezza tra i 5 e i 7 piani. L'area è servita da mezzi di superficie e la rete metropolitana B, con fermata Marconi.

Dati progettuali:

Numero livelli	Posti auto Box	Locali oggetto di perizia	Sup. ingombro	Volume
1	72	2 Cantine	2.699,15 mq	8124,44 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

I locali dei box privati sono identificati catastalmente al Foglio n°845, particella 1032, sub da 1 a 76

Dati urbanistici e edilizi

- Il Programma Urbano Parcheggi, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122, per il triennio 1989-1991, prevedeva la

realizzazione di un parcheggio in via Accademia degli Agiati P.U.P. 81/91, a favore della Plauto s.r.l..

- Con Deliberazione n. 2802 del 3 ottobre 1995 la Giunta Comunale ha approvato la Concessione del diritto di superficie.

- Il diritto di superficie sull'area e/o relativo sottosuolo è stato concesso dal Comune di Roma con Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 11 gennaio 1996 Rep. 151170 Racc. 19976 (Convenzione)

- Il Deposito Strutturale si trova presso il Genio Civile della Regione Lazio in dat 13/10/1997 con prot. 95743

- Il Collaudo delle strutture è stato depositato presso il Genio Civile della Regione Lazio in data 22.01.1999 con prot. 95743.

- Le opere realizzati risultano conformi alle norme previste dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni per il superamento delle barriere architettoniche (art. 77-82 del D.P.R. 380/01)

- Gli impianti installati nell'edificio, realizzati in modo conforme (Norme di sicurezza degli impianti - D.P.R. 380/01 dall'art. 107 all'art. 121), sono:

- impianti dell'energia elettrica
- impianti idrosanitari
- gli impianti di sollevamento di persone e di cose (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE)
- impianti di protezione incendi

- E' stata rilasciata l'Autorizzazione di apertura cavi n. 8845(imbocco fogna)

- La Toponomastica(D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223) è stata rilasciata dalla Circoscrizione XI del Comune di Roma Prot. 39057 del 18.10.1999 la Concessione per la regolarizzazione del Passo Carrabile n. 1485 del 18.10.1999

Autorizzazioni

Il Certificato di prevenzione incendi CPI del Comando dei VVF è stato rilasciato con prot. n. 250988 del 24/6/1999.

Sintesi Convenzione

I locali fanno parte di un'autorimessa interrata di proprietà comunale, costruita in forza della convenzione stipulata in data 11 gennaio 1996 Rep. 151170 Racc. 19976 tra la Plauto s.r.l. ed il Comune di Roma. La convenzione concedeva il diritto di superficie dell'area e/o del relativo sottosuolo per la realizzazione e la gestione di un parcheggio, per un totale di 72 box auto, in favore della Società. Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e l'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata di 90 anni è determinato in Lire 443.988,00. Tale importo non viene versato al Comune ma verrà impiegato dal concessionario per la progettazione e realizzazione di opere da realizzare all'interno dell'ambito di influenza del fabbricato, in modo da migliorare la viabilità della zona. Durante l'intero periodo della concessione, tutte le opere di manutenzione e gli interventi sugli impianti saranno eseguiti a spese del concessionario. Quest'ultimo si dovrà occupare anche della

manutenzione dell'area a verde, sovrastante la struttura, per un periodo di 20 anni.

Stato iter amministrativo

Allo stato attuale l'autorimessa è stata completata. I lavori eseguiti con Concessione Autorizzazione edilizia n. 383/C rilasciata in data 29 aprile 1997 progetto n. 54337/96 in attuazione alla L. n. 122 (PUP) del 24/3/99 sono iniziati il 04/07/97 e terminati il 31/01/1999

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)

Codice di zona: D34

Microzona catastale n.: 78

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3000	3900	L	11,3	14,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per gli immobili situati in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 3.000,00 €/mq e un valore massimo di 3.900,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	3182,00
2	3190,00
3	3215,00
4	3286,00
5	3500,00
6	3500,00
7	3545,00
8	3600,00
9	3645,00
10	3740,00
11	3765,00
12	3846,00
13	3900,00

14	3928,50
15	4138,50
16	4154,00
17	4219,00
18	4231,00
19	4273,00
20	4273,00
21	4348,00
22	4385,00
23	4389,00
24	4400,00
Totale	92.653,00
Media	92.653,00/24 = 3.860,50

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di appartamenti oscillano tra un minimo di 3.182,00 €/mq a un massimo di 4.400,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire agli immobili sarà di 3.860,50 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando che il valore di spazi accessori quali le cantine viene correntemente stimato pari al 25% del valore delle unità immobiliari, si avrà che il più probabile valore per i locali cantina corrisponderà a:

$$3860,50 \text{ €/mq} \times 25\% = 965,12 \text{ €/mq.}$$

Considerando le caratteristiche dei locali in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per le cantine il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 965,12 €/mq -15% = **820,35 €/mq.**

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	2	8	16,00

La superficie totale commerciale dei locali risulta essere **16,00 mq**

Valore complessivo locali

16,00 mq x 820,35 €/mq = 13.125,60 € che si arrotonda a **13.000,00 €**

(Tredicimila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.7 LOCALI GIUSTINIANO IMPERATORE

A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI

L'autorimessa interrata, di cui fa parte N° 1 Locale C/6, è collocata nel Comune di Roma, in Viale Giustiniano Imperatore civ. 243, VII Municipio, quartiere Ostiense. La struttura si compone di un unico livello, comprendente n° 49 box privati, ed è costituita da pareti in c.a. gettato in opera e da travi e pannelli di solaio, con alleggerimento in polistirolo, prefabbricati. L'area dove sorge il fabbricato è contornata da edifici residenziali, con altezza media di 9 piani, ed è servita da mezzi di superficie per il trasporto e dalla rete metropolitana B con fermate Garbatella e Marconi. Dati progettuali:

Livelli	N° Box auto	Locali oggetto di perizia	Sup. lotto	Sup. coperta	Volume
- 1	49	1Cantina	3283,00 mq	1859,51 mq	5690,51 mc

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

Dati catastali

L'autorimessa è individuata al Catasto Terreni al Foglio 838 particella 278/r e Foglio 842 allegato 176 particella 105/r. All'Ufficio Tecnico Erariale di Roma con Prot. H00863/98 in data 29.04.98, Partita 2175513, al Foglio 838, particella 401 sub. da 1 a 51. L'Unità Immobiliare, identificata al catasto al subalterno 50, inizialmente in categoria C/2, per una variazione in atti dal 12.03.1999, attualmente è indicata in categoria C/6.

Dati urbanistici e edilizi

- Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2671 del 3 ottobre 1989, il Comune di Roma ha adottato il Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989-1991. Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e con successive deliberazioni Consiliari n. 904 del 13 dicembre 1990, n. 442 del 17 dicembre 1991 ha adottato le revisioni a detto programma.
- Detto programma e le revisioni sono state approvate dalla Regione Lazio rispettivamente con le deliberazioni della Giunta Regionale n. 12557 del 17 dicembre 1989, n. 2917 del 16 aprile 1991 e n. 3043 del 22 aprile 1992.
- Lo schema tipo della convenzione di concessione è stato approvato con deliberazione Consiliare n.379 del 7 novembre 1991, modificata ed integrata con deliberazione Consiliare, n. 230 del 27 ottobre 1994.
- Con Deliberazione n. 1913 del 4 luglio 1995 la Giunta Comunale ha approvato la Concessione del diritto di superficie.
- Tale diritto sull'area e/o del relativo sottosuolo di proprietà comunale è stato concesso con Atto a Rogito Notaio dr. Giorgio Intersimone in Roma del 3 ottobre 1995 Rep. 150341 Racc. 19695 (Convenzione).
- Dal Comune di Roma è stata rilasciata in data 18.12.96 la Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata, Municipio Roma XI la Concessione edilizia n. 1048/C prot.llo n. 32972/96 del 18.12.96

- Il Collaudo delle strutture è stato depositato presso il Genio Civile della Regione Lazio in data 17.04.98 prot. 91774.
- Le opere realizzate sono conformi alle norme previste dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni per il superamento delle barriere architettoniche (art. 77 - 82 del D.P.R. 380/01)
- Gli impianti installati nell'edificio, conformi alle Norme per la sicurezza degli impianti - D.P.R. 380/01 dall'art. 107 all'art. 121, sono:
 - impianti dell'energia elettrica
 - impianti idrosanitari
 - gli impianti di sollevamento di persone e di cose (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE)
 - impianti di protezione incendi
- La certificazione di regolare allaccio alla fognatura comunale è stata rilasciata con prot. 24369 del 23.06.98 U.O.T. della Circoscrizione XI in base all'autorizzazione di apertura cavi n. 8815 del 24.3.98 rilasciata dalla stessa Circoscrizione
- La Toponomastica è stata rilasciata, con assegnazione e apposizione dei numeri, dal Dipartimento IV - U.O. Toponomastica per Via (Viale, Piazza, Corso, ecc): Viale Giustiniano Imperatore, passo carrabile n. 243, numero di protocollo 798 del 29.04.98.

Autorizzazioni

- Il Certificato di prevenzione incendi (CPI) è stato rilasciato dal corpo dei Vigili del fuoco con Fasc. n. 00713/OST_Prot. n. 79265 del 26.11.10.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa si insedia su area comunale ed è inserita nel Piano Urbano dei Parcheggi. Tale programma prevedeva la realizzazione di un parcheggio ubicato in Roma, Viale Giustiniano Imperatore P.U.P. 77/91 ai sensi della legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni, con concessione del diritto di superficie per la durata di 90 anni. La concessione, stipulata in data 3 ottobre 1995, prevedeva il diritto di superficie dell'area, la realizzazione e la gestione di un parcheggio, la costituzione di vincoli anche pertinenziali e di destinazione dei posti auto dell'autorimessa.

Stato iter amministrativo

L'autorimessa, allo stato attuale, è stata completata. I lavori eseguiti sono iniziati il 08.03.97 e terminati il 22.04.98.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE
CHIESE)

Codice di zona: C10

Microzona catastale n.: 52

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3200	4100	L	11,5	15	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per le abitazioni civili situate in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 3.200,00 €/mq e un valore massimo di 4.100,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	2182,00
2	2537,00
3	2542,00

4	2600,00
5	2750,00
6	2778,00
7	2786,00
8	2900,00
9	3053,00
10	3475,00
11	3475,00
12	3522,00
13	3550,00
14	3564,00
15	3917,00
16	3944,50
17	3987,50
18	3988,00
Totale	57551,00
Media	57551,00/18 = 3.197,28

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di appartamenti, oscillano tra un minimo di 2182,00 €/mq a un massimo di 3988,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire agli immobili sarà di 3.197,28 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando che il valore di spazi accessori quali le cantine viene correntemente stimato pari al 25% del valore delle unità immobiliari, si avrà che il più probabile valore per i locali cantina corrisponderà a:

$$3.197,28 \text{ €/mq} \times 25\% = 799,32 \text{ €/mq.}$$

Considerando le caratteristiche della cantina in questione, si apporterà un deprezzamento del 15% dato che per l'autorimessa il diritto superficario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di $799,32 \text{ €/mq} - 15\% = 679,42 \text{ €/mq}$.

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA LOCALE	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	1	10	10,00

La superficie totale commerciale dei box auto risulta essere di **10,00 mq**.

Valore complessivo locale cantina

$$10,00 \text{ mq} \times 679,42 \text{ €/mq} = 6.794,20 \text{ € che si arrotonda a } 7.000,00 \text{ €}$$

(Settemila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.8 LOCALI PENAZZATO/ALTOBELLI**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

Le n. 2 cantine, oggetto di perizia, sono ubicate all'interno di un'autorimessa interrata, costituita di n°41 box privati e 3 cantine, a Roma, in Via Collatina 10, tra Via Dino Penazzato e via A. Altobelli, Municipio V, quartiere Collatino. L'autorimessa si costituisce di un unico piano interrato, con una struttura in elevazione prefabbricata, contornata dalla parete controterra in pannelli prefabbricati in c.a. Il parcheggio è sovrastato da un parco e da edifici residenziali, con un'altezza media di 7/8 piani, e si inserisce in un'area servita mediante mezzi pubblici di superficie e dalla rete metropolitana della metro B, con fermate di Pietralata e S.M. del Soccorso distanti di circa tre chilometri. Dati progettuali:

Numero livelli	Box auto	Locali oggetto di perizia
1	41	2 Cantine

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'autorimessa è identificata al Catasto Terreni al Foglio 637 all. 208, particelle 180r, 159r e 292r; è stata accatastata al N.C.E.U. del Comune di Roma il 18/11/98 prot. n. M08608 al Foglio 637, Particella 919 Subalterni dal 1 al 45.

Dati urbanistici e edilizi

- Approvazione del progetto con Deliberazione Giunta Comunale n. 1913 del 4 luglio 1995
- La Convenzione, per la concessione del diritto di superficie su area comunale per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art. 9 comma 4 Legge 122/89, è stata stipulata con Atto Notaio G. Intersimone, rep. n. 151169, racc. n. 19975 in data 11 gennaio 1996.
- Il rilascio Concessione n. 324/C è avvenuto in data 29 aprile 1997 dalla XV ripartizione del Comune di Roma.
- Il giorno 27 luglio 1998 è stato presentato il progetto di variante non sostanziale al Dipartimento VII, prot. n. 34873
- L'attestato di Imbocco in Fogna è stato rilasciato dalla Circoscrizione VI il 28 gennaio 1999.
- Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con Determinazione Dirigenziale del Dip. IX in data 5 maggio 2000 n. 725

Autorizzazioni

- Il Certificato di Prevenzione Incendi è stato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Roma in data 8 giugno 1999, con prot. 190709.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa interrata è stata costruita su un'area comunale ed inserita nel Piano Urbano dei Parcheggi, in forza della Convenzione stipulata in data 11 gennaio 1996 tra la Plauto s.r.l. e il Comune di Roma con Atto Notaio G. Intersimone, rep. n. 151169, racc. n. 19975. La Convenzione prevedeva la costituzione del diritto di superficie dell'area in

favore della Società, per la durata di 90 anni, la realizzazione e la gestione del parcheggio e la costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione dei posti auto/moto.

Stato iter amministrativo

L'autorimessa, allo stato attuale, è stata completata.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/DON BOSCO 1 (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 116

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3400	L	9	12,3	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per le abitazioni civili situate in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 2.500,00 €/mq e un valore massimo di 3.400,00 €/mq.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1944,50
2	1989,00
3	2187,50
4	2333,00
5	2341,00
6	2433,00
7	2526,00
8	2557,00
9	2727,00
10	2733,00
11	2800,00
12	2842,00
13	2843,00
14	2843,00
15	2875,00
16	2878,00
17	2900,00
Totale	43.752,00
Media	43.752,00/17 = 2.573,65

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di appartamenti, oscillano tra un minimo di 1.944,50 €/mq a un massimo di 2900,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire agli immobili sarà di **2.573,65 €/mq**.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando che il valore di spazi accessori quali le cantine viene correntemente stimato pari al 25% del valore delle unità immobiliari, si avrà che il più probabile valore per i locali cantina corrisponderà a:

$$2.573,65 \text{ €/mq} \times 25\% = 643,41 \text{ €/mq}$$

Considerando le caratteristiche dei locali in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per le cantine il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di $643,41 \text{ €/mq} - 15\% = \mathbf{546,90 \text{ €/mq}}$.

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
A	2	7	14,00

La superficie totale commerciale dei locali risulta essere **14,00 mq**

Valore complessivo locali

14,00 mq x 546,90 €/mq = 7.656,60€ che si arrotonda **8.000,00 €**

(Ottomila Euro).

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona

3.9 LOCALI GREGORIO VII**A. LOCALIZZAZIONE E DATI PROGETTUALI**

Le Unità Immobiliari, oggetto di perizia, si costituiscono di n. 1 Locale Commerciale e n. 2 Cantine e fanno parte di un'autorimessa interrata del Comune di Roma, via Gregorio VII, 454, nel Municipio XIII. Il parcheggio si costituisce di due livelli interrati (nello specifico un piano interrato e due parziali piani superiori verso Via San Pio V e verso Via Gregorio VII), il locale commerciale è posto al primo piano interrato con accesso dal piazzale a pari quota e le due cantine poste in adiacenza al commerciale. La struttura in elevazione si presenta in pilastri in c.a.v., travi e solai prefabbricati in c.a.p.. La sistemazione superficiale tende a ricostruire il giardino tradizionale italiano con terrazzamento dalla quota di Via Gregorio VII a quella di Via San Pio V, contornato da edifici residenziali (fino a 5 piani) di livello signorile con destinazioni commerciali al piano terra. L'area è servita mediante mezzi di superficie e dalla rete metropolitana A con fermata "Baldo degli Ubaldi".

Dati progettuali:

Livello	Box auto	Locali oggetto di perizia	Sup. lotto mq	Sup. coperta mq	Sup ingombro mq	Volume mc
- 1	17	1 negozio 2 cantine			737,37	
-2	60				2.090,57	
TOT	77		2.389,20	2.092,57	2.827,94	8.064,28

B. ASPETTI TECNICI E AMMINISTRATIVI**Dati catastali**

L'autorimessa è individuata catastalmente al N.C.T. Foglio n° 423, particelle 36 e 554. Il fabbricato è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma al foglio 423 particella n. 827 sub. da 1 a 80.

Dati urbanistici e edilizi

- Il Comune di Roma, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2671 del 3 ottobre 1989 ha adottato il Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989-1991, con successive deliberazioni Consiliari n.904 del 13 dicembre 1990 n. 442 del 17 dicembre 1991 ha adottato le revisioni a detto programma.
- Il programma e le revisioni sono state approvate dalla Regione Lazio rispettivamente con le deliberazioni della Giunta Regionale n. 12557 del 17 dicembre 1989, n. 2917 del 16 aprile e n. 3043 del 22 aprile 1992.
- Il programma prevedeva anche la realizzazione del parcheggio ubicato in Via Pio V - Via Gregorio VII (P.U.P. 233).
- Si è approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata con Deliberazione Consiliare n. 230 del 27 ottobre 1994 ed integrata con Deliberazione Consiliare n. 379 del 21 dicembre 1995 e n. 226 del settembre 1997.
- I criteri delle varianti progettuali da autorizzare, rispetto a quelle indicate dal P.U.P. per i parcheggi, sono stati definiti con Deliberazione Consiliare n. 55 del 27 febbraio 1995

- La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 3541 del giorno 11 ottobre 1996 ha approvato il progetto relativo al parcheggio con P.U.P. 233/91 con Convenzione, in favore dell'Edilpark s.r.l., per n. 84 posti auto, determinando un importo di superficie in Lire 370.521.155.
- La TE.CO. s.r.l., ai cui è stata ceduta la realizzazione del parcheggio, ha presentato variante progettuale in corso d'opera in data 14 settembre 2000 con prot. n. 48851/2000) ed è stata approvata dalla Conferenza dei Servizi con adunanza del 20 novembre 2000 verbale n. 302.
- La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 92 del 23 gennaio 2001, ha approvato il progetto di variante sostanziale in corso d'opera ed ha autorizzato il Direttore pro tempore della U.O. P.R.O.G. alla stipula dell'atto modificativo della Convenzione, stipulata con Edilpark s.r.l., in data 4 marzo 1997, Repertorio n° 155137 - Raccolta n° 21185.
- Viene stipulato l'Atto modificativo della Convenzione per la cessione del diritto di superficie dell'are in favore della Società TE.CO. s.r.l.
- La TE.CO. ha redatto un ulteriore progetto di variante sostanziale in corso d'opera, a seguito del ritrovamento di una vasca di epoca rinascimentale nei pressi dell'ex Casino di Papa San Pio V. La variante prevedeva l'inglobamento della Vasca storica all'interno del parcheggio, la ricollocazione dei box auto (alcuni sono stati eliminati), e la progettazione di un giardino che riproponesse il tipo tradizionale italiano.

- Il progetto di variante è stato esaminato dalla Conferenza dei Servizi Interna all'Amministrazione Comunale, in data 30 ottobre 2002, verbale n.334
- Il Direttore pro tempore della U.O. P.R.O.G., in data 4 giugno 2004 con Determinazione Dirigenziale n. 972, ha determinato la conclusione della Conferenza dei Servizi Interna ed ha approvato il verbale conclusivo della stessa.
- Con Determinazione Dirigenziale n. 1009, in data 10 giugno 2004 è stata approvato il progetto di variante dell'intervento sito in Via San Pio V - Via Gregorio VII, secondo le caratteristiche indicate nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 694 del 20 ottobre 2004. Con quest'ultima Deliberazione si è approvato il progetto di variante, la modifica della Delibera di Giunta Comunale n. 92 del 23 gennaio 2001 ed autorizzato il Direttore pro tempore della U.O. P.R.O.G. alla stipula del relativo atto modificativo della Convenzione del 22 giugno 2001.
- L'Atto a Rogito Notaio dr. G. Intersimone è stato ricevuto in data 22 luglio 2005 Rep. 182820 Racc. 33973, a seguito della Delibera della Giunta Comunale n. 694 del 20 ottobre 2004 è stata modificata la convenzione, in favore del concessionario TE.CO. s.r.l..
- Il Collaudo delle strutture è stato depositato presso il Genio Civile della Regione Lazio in data 07/09/2005 con Prot. n. 31571

- Le opere realizzate sono conformi alle norme previste dalla legge 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni per il superamento delle barriere architettoniche (art. 77 - 82 del D.P.R. 380/01)
- Gli impianti installati nell'edificio, conformi alle Norme per la sicurezza degli impianti - D.P.R. 380/01 dall'art. 107 all'art. 121, sono:
 - impianti dell'energia elettrica
 - impianti idrosanitari
 - gli impianti di sollevamento di persone e di cose (D.P.R. 162/99 e Direttiva Europea 95/16/CE)
 - impianti di protezione incendi
- La certificazione di imbocco in fogna è stata rilasciata dall'ACEA AT02 S.p.a., Prot. n. 8839 del 03/05/2005, con esito nel depuratore di Roma Sud.
- La Toponomastica è stata rilasciata, con assegnazione e apposizione dei numeri, dal Dipartimento IV - V U.O. Toponomastica per Via (Viale, Piazza, Corso, ecc): Via Gregorio VII, passo carrabile n. 454, numero di protocollo 583 del 16.02.2005.

Autorizzazioni

- Permesso di costruire n. 66/A, Prot. n. 53218/97 del 16/02/2000 - Roma Capitale Dipartimento IX - U.O. II, Municipio Roma XVIII
- La presa d'atto di variante è testimoniata dalla Determinazione Dirigenziale n. 90 del 25.06.09 dall'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi.

- D.I.A., per il completamento della sistemazione superficiale dell'autorimessa, prot. 36654 del 13/07/2007
- I Vigili del fuoco hanno dato dichiarazione di inizio esercizio attività ai sensi art. 3 c. 5 D.P.R. 37/98 con D.I.A. prot. 221739 del 19/05/2005.
- Il Certificato di prevenzione incendi (CPI) è stato rilasciato in data 31.05.07 Fasc. n. 4181/MAR_Prot. n. 230601.

Sintesi Convenzione

L'autorimessa, inserita nel Piano Urbano dei Parcheggi, è stata realizzata su area comunale in forza della Convenzione, autorizzata dal Direttore pro tempore della U.O. Pianificazione e Regolazione Parcheggi e stipulata in data 04 marzo 1997 tra la Edilpark s.r.l. e il Comune di Roma con Atto a Rogito Notaio dr. G. Intersimone Rep. 15513 Racc. 2118, registrato a Roma, Atti Pubblici, il 17 marzo 1997 al n. 12575/1B e trascritto a Roma1 il 19 marzo 1997 al n. 10318 di formalità. La Edilpark s.r.l. cedeva alla TE.CO. s.r.l. la realizzazione del parcheggio, PUP 233/91, con Atto a Rogito Notaio dr. G. Intersimone, autenticato nelle firme in data 27 novembre 1997 rep. n. 157660/21946. Successivamente, per la cessione del diritto di superficie dell'area di proprietà comunale in favore della TE.CO. s.r.l., viene stipulato in data 22 giugno 2001 l'Atto Modificativo della Convenzione, con Atto a Rogito Notaio dr. G. Intersimone del 21 giugno 2001 rep. n. 170157/27221 registrato a Roma il 10 luglio 2001 al n. 1/007245 e trascritto a Roma 1 il 25 luglio 2001 alla formalità n. 44819. L'Atto a Rogito Notaio dr. G. Intersimone è stato

ricevuto in data 22 luglio 2005 Rep. 182820 Racc. 33973. La Convenzione stabiliva la costituzione in favore della TE.CO. s.r.l. del diritto di superficie dell'area, la realizzazione e la gestione del parcheggio, secondo la variante di progetto. Il diritto di superficie viene concesso per la durata di 90 anni e prevede anche la costituzione dei vincoli pertinenziali. Il corrispettivo per il diritto di superficie e sull'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata del diritto è stato determinato dal Comune di Roma in € 333.592,89.

Stato iter amministrativo

Attualmente, l'autorimessa è stata completata. I lavori di cui al Permesso di costruire, sopracitato, sono iniziati il 25/06/2001 e sono terminati il 22/04/2005. I lavori di cui alla D.I.A. sono terminati il 07/09/2005.

C. VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, si è proceduto alla raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si è poi passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori aggiornati all'anno 2014- Semestre 1

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)

Codice di zona: C35

Microzona catastale n.: 33

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3500	4500	L	12,5	16,8	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	3500	5000	L	21	30	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Per i le abitazioni civili situate in zona, L'Osservatorio del Mercato

Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 3.500,00 €/mq e un valore massimo di 4.500,00 €/mq.

Per i negozi situati in zona, L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua un valore di mercato minimo di 3.500,00 €/mq e un valore massimo di 5.000,00 €/mq.

Indagine di mercato**Per le cantine:**

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita per appartamenti che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	3477,00
2	3676,50
3	3867,00
4	3875,00
5	3884,00
6	3949,00
7	3988,00
8	4083,00
9	4158,00
10	4214,00
11	4273,00
12	4490,00
13	4500,00
14	4535,00
15	4538,50
16	4588,00
17	4636,00
Totale	70.732,00
Media	70.732,00/17= 4.160,70

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di appartamenti, oscillano tra un minimo di 3.477,00 €/mq a un massimo di 4.636,00 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire agli immobili sarà di **4.160,70 €/mq.**

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando che il valore di spazi accessori quali le cantine viene correntemente stimato pari al 25% del valore delle unità immobiliari, si avrà che il più probabile valore per i locali cantina corrisponderà a:

$$4.160,70 \text{ €/mq} \times 25\% = 1.040,17 \text{ €/mq}$$

Considerando le caratteristiche dei locali in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per le cantine il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di $1.040,17 \text{ €/mq} - 15\% = \mathbf{884,14 \text{ €/mq.}}$

Per i negozi:

Bene in vendita nella zona di riferimento	Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo
n.	€/mq
1	1630,00
2	1667,00
3	1716,00
4	1825,00
5	1904,50
6	1945,00
7	1967,00
8	2200,00
9	2211,00
10	2222,00

11	2387,00
12	3112,50
13	3364,00
14	3545,50
Totale	31.696,50
Media	31.696,50/14 = 2.264,04

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di negozi, oscillano tra un minimo di 1.630,00 €/mq a un massimo di 3.545,50 €/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si avrà che il più probabile valore da attribuire agli immobili sarà di 2.264,04 €/mq.

Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

Considerando le caratteristiche dei locali commerciali in questione, si apporterà quindi un deprezzamento del 15% dato che per gli stessi il diritto superficiario ha una durata temporale pari a 90 anni, ottenendo un valore di 2.264,04 €/mq - 15% = **1.924,43 €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
Cantina A	1	4	4,00
Cantina B	1	19	19,00
TOTALE	1		23,00

TIPOLOGIA BOX	QUANTITA'	AREA mq	AREA TOT. mq
Locale Commerciale	1	50	50,00

Valore dei locali

Cantina A:

Si utilizzerà il valore calcolato nel paragrafo precedente di 884,14

€/mq: $4,00 \text{ mq} \times 884,14 \text{ €/mq} = 3.536,56 \text{ €}$ che si arrotonda a **3.500,00 €**

(Tremilacinquecento Euro)

Cantina B:

Si applicherà al valore calcolato nel paragrafo precedente di 884,14

€/mq una riduzione del 50% ottenendo quindi:

$884,14 \text{ €/mq} \times 50\% = 442,07 \text{ €/mq}$

La stima della cantina sarà quindi così calcolata:

$19,00 \text{ mq} \times 442,07 \text{ €/mq} = 8.399,33 \text{ €}$ che si arrotonda a **8.500,00 €**

(Ottomilacinquecento Euro)

Locale commerciale:

Si applicherà al valore calcolato nel paragrafo precedente di

1.924,43 €/mq una riduzione del 15 %, perchè il locale commerciale non si trova fronte strada ma in una posizione non idonea a tutte le attività commerciali poichè con affaccio interno verso la copertura del parcheggio, e allo stato di rustico privo anche di chiusure tra interno ed esterno, ottenendo quindi:

$1.924,43 \text{ €/mq} \times 15\% = 1.635,77 \text{ €/mq}$

La stima del locale commerciale sarà quindi così calcolata:

$50,00 \text{ mq} \times 1.635,77 \text{ €/mq} = 81.788,50 \text{ €}$ che si arrotonda a **80.000,00 €**

(Ottantamila Euro)

Il valore complessivo dei locali sarà quindi:

3.500,00 € (cantina A) + 8.500,00 € (cantina B) + 80.000,00 €/mq

(locale commerciale) = **92.000,00 € (Novantaduemila Euro)**

ALLEGATI:

1. Inquadramento area di intervento
2. Fotografie
3. Planimetria catastale
4. Convenzione
5. Indagine di mercato nella zona