



**Dott. Maurizio Ruscelli**  
**ARCHITETTO**

**PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA**



per la stima del valore di mercato di immobili di proprietà della società



- A) Immobile sito in Roma (RM) alla Via di Tor Pagnotta nn. 80-82  
Complesso edilizio direzionale con palazzina uffici e piazzale esterno
- B) Immobile sito in Roma (RM) al Largo Luigi Antonelli n. 10  
Appartamento ad uso ufficio al piano primo



**Bari, 6 maggio 2022**  
**ASTE GIUDIZIARIE.it**



## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto arch. Maurizio Ruscelli con studio in Bari alla Via G. Bozzi n. 36, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Bari al n. 450, ha ricevuto, dalla società [REDACTED], nella persona del Liquidatore e Legale Rappresentante Sig. [REDACTED]

[REDACTED] incarico finalizzato all'individuazione del valore del bene inteso quale corrispettivo ragionevolmente realizzabile nell'ambito di una procedura liquidatoria quale il concordato con cessione di beni, e stabilire quindi una corretta ed equa valutazione di mercato, alla data odierna, di due immobili di proprietà della società sopra indicata, e più precisamente:

**A) Immobile sito in Roma (RM) alla Via di Tor Pagnotta nn. 80-82**

Complesso edilizio direzionale con palazzina uffici e piazzale esterno

NCEU di Roma: Foglio 886 - Particella 1192 - categoria D/5 (palazzina uffici)

NCT di Roma: Foglio 886 - Particella 1192 (piazzale esterno)

**B) Immobile sito in Roma (RM) al Largo Luigi Antonelli n. 10:**

Appartamento ad uso ufficio al piano primo

NCEU di Roma: Foglio 844 - Particella 117 - Subalterno 49 - categoria A/2

### Premessa

Il sottoscritto, che in data 07/07/2014 ha redatto perizia stragiudiziale asseverata di stima avente ad oggetto la valutazione degli stessi immobili attribuendo

- all'immobile A) un valore complessivo di € 26.576.000 - ottenuto considerando per la superficie coperta ragguagliata un valore unitario di 3.350 €/mq, e per la superficie scoperta un valore unitario di 500 €/mq;
- all'immobile B) un valore complessivo di € 370.000 - ottenuto considerando per la superficie commerciale un valore unitario di 3.812 €/mq;

nella presente relazione definisce il valore di mercato degli immobili rispecchiante l'andamento del mercato immobiliare alla data attuale.

Si evidenzia che i valori degli immobili riportati nell'attuale relazione sono inferiori a quelli individuati per gli immobili nella perizia redatta in data 07/07/2014. Questo calo nella valutazione rispecchia il decremento dei valori unitari rispetto al periodo di stima precedente per entrambi gli immobili, ed è maggiormente accentuato per l'immobile "A" in disuso da diversi anni, di fatto in stato di degrado e abbandono, e soggetto a ripetuti atti di deprezzazione di materiali di finitura e controsoffitti, terminali di impianti, cavi elettrici.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto arch. Maurizio Ruscelli, dopo aver effettuato lo studio della documentazione tecnica e aver proceduto alla verifica dello stato dei luoghi, espone appresso il risultato delle proprie analisi tecnico economiche, analizzando per ciascuno dei sopracitati immobili i seguenti aspetti:

- 1) Descrizione dell'immobile;
- 2) Dati catastali;
- 3) Consistenza;
- 4) Proprietà e provenienza;
- 5) Vetustà e Situazione urbanistica;
- 6) Determinazione del valore di mercato;

Conclusioni.

**A - Immobile sito in Roma (RM) alla Via di Tor Pagnotta nn. 80-82**

**Complesso edilizio direzionale con palazzina uffici e piazzale esterno**

**1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è ubicato in Roma, nel quadrante Sud-Ovest della città, in direzione della

consolare Laurentina all'interno del Grande Raccordo Anulare, in zona periferica destinata prevalentemente ad attività direzionali.

L'immobile dista 5 Km dalla fermata della linea B della metropolitana di Roma - Laurentina, raggiungibile direttamente con l'autobus dell'azienda di trasporto pubblico. In adiacenza al complesso edilizio di che trattasi, sono ubicati altri due edifici identici di altra proprietà.

Trattasi di complesso immobiliare costituito da corpo da fabbrica composto da cinque piani ed area scoperta pertinenziale della superficie di circa 5.870 mq destinata prevalentemente a parcheggio a raso per circa 100 posti auto, avente accesso dalla strada Tor Pagnotta attraverso un distacco di proprietà comunale, adibito a parcheggio, profondo circa 12 metri per l'intero fronte di circa 130 ml, sul quale sono collocati due cancelli carrai motorizzati, assistiti da videocitofoni, con comando dal controllo accesso situato nell'atrio, confinante il tutto nell'insieme con Via di Tor Pagnotta, proprietà INPDAP o suoi aventi causa, particelle 1120, 1132 e 1076, salvo altri.

L'edificio costruito alla fine degli anni '80, è destinato ad uffici ed attualmente non utilizzato, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, tutti fra loro collegati da 4 ascensori (due per ogni torre), e sviluppa una superficie lorda pari a circa 9.930 mq, e più precisamente:

- un piano interrato per una superficie lorda di piano di circa 4.310 mq, costituita da una zona di forma trapezoidale ad uso autorimessa con accessi carrabili atta ad ospitare circa 150 posti auto che si presenta come un ampio open space intervallato solo dai pilastri e avente altezza interna pari a 3,00 m; ed un'altra zona di forma pressoché quadrangolare, anch'essa con accesso carrabile, comprendente le centrali tecnologiche, i magazzini oltre che i vani scala ed ascensori di collegamento ai piani superiori avente altezza interna pari a 3,50 m;



- un piano terra per una superficie lorda di piano pari di circa 1.870 mq ed altezza interna pari a 3,50 m, composto da un atrio, ambienti destinati ad uffici ed un'area centrale destinata a mensa, cucina e relativi servizi accessori;
- i tre piani in elevazione, destinati ad uffici, sono distribuiti su due distinti corpi di fabbrica a torre per una superficie pari a 625 mq a piano per ciascun edificio con altezza interna pari a 3,00 m, per una superficie lorda totale pari a circa 3.750 mq.

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato precompresso.

La suddivisione interna degli spazi e degli ambienti adibiti ad uffici, è ottenuta mediante pareti mobili attrezzabili, della stessa tipologia sono poi le porte di accesso ai vari ambienti. Le tramezzature dei servizi igienici sono in muratura di idoneo spessore.

Le finiture interne sono pressoché ordinarie per la tipologia dell'immobile: pavimento galleggiante negli ambienti, pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico nei servizi igienici.

I prospetti esterni sono del tipo a facciata continua con reticolo a taglio termico, costituiti da infissi in alluminio preverniciati e parapetti in lastra di granito.

L'immobile in precedenza ospitava gli uffici della [REDACTED], la più grande azienda informatica pubblica italiana, che corrispondeva un canone annuo di locazione di 1.730.321 €. Alla data di stima del 7 luglio 2014, quando la cura dedicata al decoro ed alla funzionalità d'esercizio dei luoghi era risultata sufficiente, ed era lecito definirne buono lo stato di conservazione, l'immobile era dotato oltre che di impianti completi, funzionanti ed in buono stato di manutenzione, anche di arredi e controsoffitti modulari negli ambienti.

Da allora, l'immobile, inutilizzato e senza controllo, è stato depredata di ogni possibile bene che potesse avere valore con vari furti commessi da ignoti, il cui segno si evince dalle fotografie allegate che mostrano ambienti precedentemente dotati di arredo oggi

completamente sgombri e altri precedentemente dotati di controsoffitto che oggi presentano l'intradosso del solaio allo stato rustico; elementi terminali degli impianti di condizionamento (fan-coil) che sono stati parzialmente o totalmente rimossi; le canaline e i tubi corrugati degli impianti elettrici che sono stato staccati e privati dei cavi elettrici in rame. All'interno dell'edificio inoltre sono altresì evidenti i danni dovuti alla presenza di umidità di risalita sulle murature e i danni alla pavimentazione in più punti. Nelle pertinenze scoperte sia la pavimentazione in asfalto che quella in mattoni di cemento presentano numerose fessurazioni ed è evidente in svariati punti la crescita incontrollata di piante infestanti; le aiuole in cemento sul piazzale di copertura del piano interrato si presentano colme di vegetazione secca.

Considerato quanto innanzi riportato, può definirsi scadente lo stato di conservazione dell'immobile alla data attuale di fatto inadoperabile, che, in caso di riutilizzo e/o rifunzionalizzazione, richiederebbe un impegnativo intervento di ristrutturazione sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista impiantistico.

## 2) DATI CATASTALI

L'immobile è censito nel NCEU di Roma al foglio 886, particella 1192, zona censuaria 6, categoria D/5, rendita catastale 239.386,00 €, Via di Tor Pagnotta n. 80/82, piano S1-T-1-2-3.

La destinazione catastale D/5 comprende: Istituti di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).

## 3) CONSISTENZA

Dalle verifiche documentali, risulta che la superficie dell'immobile è così distinta:

Superficie coperta a piano interrato:	4.310 mq
Superficie coperta a piano terra:	1.870 mq
Superficie coperta a piano primo (2 x 625 mq):	1.250 mq

Superficie coperta a piano secondo (2 x 625 mq):	1.250 mq
Superficie coperta a piano terzo (2 x 625 mq):	<u>1.250 mq</u>
Totale superficie coperta:	9.930 mq
Superficie scoperta:	5.870 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (sup. coperta fuori terra + 1/3 sup. coperta interrata):

Sup. coperta fuori terra (1.870 mq + 3 x 1.250) + 1/3 di sup. coperta interrata 4.310 mq  
= 5.620 mq + 1.437 mq = **7.057 mq**

#### 4) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Premesso che:

- in forza del DL 25/09/2001 n. 351 convertito con modificazioni nella L. 23/11/2001 n. 410 sono state emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari;
- ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della suddetta legge, l'Agenzia del Demanio, con i decreti dirigenziali e successive modifiche ed integrazioni, ha individuato alcuni beni immobili appartenenti allo Stato e a ciascuno degli enti previdenziali INPDAL, INPDAP, INAIL, INPS, IPOST, IPSEMA, ENPALS;
- con decreto del 21/11/2002 pubblicato sulla G.U. Repubblica Italiana Serie Generale n. 279 del 28/11/2002, il Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ha trasferito alla società [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà e il possesso di alcuni degli immobili identificati nei decreti dirigenziali dell'Agenzia del Demanio di cui al punto precedente;
- la società [REDACTED], da una parte e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

████████████████████  
██████████ dall'altra parte, hanno sottoscritto in data 28/11/2002 apposito contratto disciplinante la gestione delle attività di vendita degli immobili Commerciali;

- in connessione con una nuova emissione di titoli nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione di cui alle premesse che precedono, con atto stipulato inter partes in data 19/04/2005 sono state apportate modifiche ed integrazioni al Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali anche al fine di adeguarne la relativa disciplina ai sopravvenuti interventi normativi che hanno modificato le procedure di vendita degli immobili Commerciali;
- la vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della SCIP è attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedure d'asta, nella prima fase mediante Asta Individuale, e nella seconda fase mediante Asta Aggregata, con aggregazione in lotti delle unità immobiliari rimaste invendute a seguito dell'espletamento delle Aste Individuali;
- con verbale d'Asta Aggregata, del 28/09/2006 con atto a rogito del Dr Enrico Parenti notaio in Roma iscritto nel Ruolo dei Stretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia repertorio numero 89693 e raccolta numero 21926, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 13/10/2006, la Commissione ha aggiudicato alla società ██████████ il lotto n. 04.04 LAZIO "A", contenente gli immobili "A Immobile sito in Roma (RO) alla Via di Tor Pagnotta nn. 80-82 e B Immobile sito in Roma (RO) al Largo Luigi Antonelli n. 10" oggetto della presente perizia di stima, ed altri immobili;

Tutto ciò premesso, l'immobile è di proprietà della società ██████████ alla quale pervenne in virtù di compravendita, *in esecuzione della procedura d'Asta Aggregata indetta con Avviso di Asta Aggregata n. 4 del 31/05/2006 dal cui esito è risultata*





aggiudicataria, in data 07/11/2006 con atto a rogito del Dr Enrico Parenti notaio in Roma iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, repertorio n. 89973, raccolta n. 22037, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 15/11/2006 al numero 25185, serie 1T, dalla società [REDACTED]

[REDACTED] e numero iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma [REDACTED] attraverso la società procuratrice "FINTECNA - FINANZIARIA PER I SETTORI INDUSTRIALE E DEI SERVIZI SpA" con sede in Roma alla Via Versilia n. 2, Cod.Fisc. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05990230012, P.IVA 04507161000 REA di Roma n. 773682.

Alla società [REDACTED] l'immobile A (unitamente all'immobile B oggetto della presente perizia di stima e ad altri immobili) è pervenuto in virtù di decreto emanato in data 21/11/2002 pubblicato sulla G.U. Repubblica Italiana Serie Generale n. 279 del 28/11/2002, dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali in attuazione del comma 1 dell'art. 3, DL 25/09/2001 n. 351, convertito con modificazioni nella L. 23/11/2001 n. 410.

### 5) VETUSTÀ E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione in possesso della società [REDACTED] si desume che:

- il complesso edilizio è stato edificato nel 1986, in forza delle seguenti concessioni:
  - n. 169/C del 27/02/1985 protocollo n. 29690;
  - n. 934/C del 30/05/1985 protocollo n. 18808;
  - n. 302/C del 28/01/1988 protocollo n. 170290 quale variante;
  - concessione n. 1605/C del 29/12/1988 per la costruzione del manufatto



destinato a cabina elettrica;

- n. 393/C del 10/03/1990 protocollo n. 74251 per la realizzazione del parcheggio interrato;
- n. 588/C del 15/02/1991 protocollo n. 69492 per cambio di destinazione d'uso da archivi ad autorimessa del piano interrato;

in data 28/03/1991 è stato rilasciato dal Comune di Roma Ripartizione XV il certificato di abitabilità n. 60;

- in data 10/05/2001 il Comune di Roma ha rilasciato all'INPDAP di Roma con sede in Via Santa Croce di Gerusalemme n. 56, concessione edilizia in sanatoria prot. n. 259849 per ristrutturazione e frazionamento con destinazione d'uso da "industriale" a "uffici privati" (su istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 400309/0 prog. 01.724/94);

- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 28/09/2001 con nota repertorio n. 1560 del 2001 del Comune di Roma.

Come innanzi accennato, l'immobile è stato acquistato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] Ai sensi dell'art. 3, comma 18, del D.L. n. 351 del 25/09/2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410 del 23/11/2001, lo Stato e gli altri Enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché ai sensi dell'art. 3, comma 19, della medesima Legge per la rivendita dei beni immobili a essa trasferiti, la parte venditrice è esonerata dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

#### 6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

- Considerate le caratteristiche del bene immobile, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;

- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- Considerate le consistenze che l'immobile in oggetto possiede:  
Totale superficie coperta (sup. ragguagliata): 7.057 mq  
Superficie scoperta: 5.870 mq
- Esperite le opportune indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso la C.C.I.A.A. (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare) - Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari della zona;

Si è proceduto alla stima del bene attraverso il **Sistema di stima sintetico comparativa**: partendo dal più probabile valore unitario dell'immobile ottenuto dall'analisi dei prezzi accertati per compravendite di immobili a destinazione direzionale / uffici strutturati nella zona, e detraendo dal valore così ottenuto, il costo di ristrutturazione parametrico necessario a renderlo nuovamente idoneo all'utilizzo direzionale.

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di ricerche relative ad immobili simili a quelli oggetto della presente stima, in base alla ubicazione, agli accessi e alle pertinenze, alla loro natura, alla posizione territoriale, alla loro destinazione, avvalendosi di banche dati ufficiali e di agenzie di intermediazione immobiliare presenti sui siti internet.

Da valori desunti dalla Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) nelle zone limitrofe a quelle in cui è ubicato l'immobile di che trattasi, si è potuto

stabilire una oscillazione compresa € 1.200,00 e € 2.900,00 al mq, per gli uffici in stato conservativo normale. Tuttavia occorre tener presente che tali importi non si possono ritenere assolutamente attendibili ai fini della presente valutazione poiché riferiti ad immobili di cui non si conoscono le caratteristiche di estensione, destinazione catastale, pertinenze.

Da valori desunti dalle Agenzie Immobiliari della zona (Portali Immobiliari), si è potuto stabilire che nella stessa Via di Tor Pagnotta, a circa 300 m dall'immobile di che trattasi, è ubicato un immobile a destinazione direzionale / uffici strutturati con caratteristiche simili all'immobile "A", la cui richiesta di vendita è di 5.600.000 € per un'estensione di 1.893 mq, e quindi di circa 3.000 €/mq. Considerando che il valore richiesto per la compravendita in fase di trattativa è soggetto a riduzioni che possiamo stimare intorno al 10%, si ritiene congruo assumere quale più probabile valore unitario dell'immobile quello di 2.700,00 €/mq per la superficie coperta, valore unitario che risulta inferiore del 20% rispetto a quello della stima del 7/7/2014. Stessa percentuale di abbattimento del 20% si applica al valore unitario della superficie scoperta che si assume quindi pari a 400 €/mq. Da cui si ha:

- Sup. coperta (sup. ragguagliata) 7.057 mq x 2.700,00 €/mq = 19.053.900,00 €;
- a cui si somma il valore della superficie scoperta 5.870 mq x 400,00 €/mq = 2.348.000,00 €;
- per un valore complessivo pari a 21.401.900,00 €.

Tale importo deve essere decurtato del costo di ristrutturazione in considerazione del fatto che l'immobile oltre ad aver subito un deterioramento naturale connesso alla vetustà, alla data odierna versa in pessime condizioni di degrado ed abbandono dovuto sia all'assenza di qualsiasi intervento di manutenzione che al depreamento a cui è stato sottoposto. Quindi, per un qualsiasi riutilizzo necessita di un radicale intervento di



ristrutturazione, sia dal punto di vista impiantistico che dal punto di vista edile e un adeguamento alle vigenti normative. Tenuto conto degli interventi da eseguire - quali pulizia generale, rimozione dei materiali non più utilizzabili, trasporto smaltimento e conferimento dei rifiuti in pubblica discarica, rifacimento impianti, posa di nuovi controsoffitti e pavimenti, ripristini di murature danneggiate, parziale sostituzione di pareti interne attrezzabili, registrazione e parziale sostituzione di infissi esterni ed interni - possiamo assumere come costo di ristrutturazione quello di 1.000 € al mq per le superfici destinate ad uffici e 100 € al mq per le superfici esterne, che devono essere moltiplicati per le rispettive superfici:

- Superficie coperta (sup. ragguagliata) 7.057 mq x 1.000,00 €/mq = 7.057.000,00 €;
- Superficie scoperta 5.870 mq x 100,00 €/mq = 587.000,00 €;
- che sommati portano il costo di ristrutturazione a 7.644.000,00 €.

Per cui detraendo dal valore sopra calcolato il costo di ristrutturazione di cui sopra, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile "A" pari a:

21.401.900,00 € - 7.644.000,00 € = 13.757.900,00 € arrotondato a 13.758.000,00 € (dicansi euro tredicimilionisettecentocinquantottomila/00).

#### **B - Immobile sito in Roma (RM) al Largo Luigi Antonelli n. 10**

##### **Appartamento ad uso ufficio al piano primo**

##### **1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è ubicato in Roma al Largo Luigi Antonelli, in un'area compresa tra Via Cristoforo Colombo e Viale Marconi in una zona semicentrale, a carattere residenziale e direzionale, ricca anche di attività commerciali. La zona è fornita di tutti i servizi primari e secondari, ben servita dalla viabilità urbana. Nelle immediate vicinanze dell'immobile è ubicata la fermata della metropolitana cittadina.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile è composto da un piano interrato destinato a

cantinole, piano terra, e dodici piani sovrastanti con uffici e residenze collegati da ascensore.

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, posto al piano primo, distinto con il numero interno due, confinante con vano scale, Largo Luigi Antonelli, unità immobiliare distinta con il numero interno 3, salvo altri.

Internamente è composta da ampio ingresso con funzione di disimpegno distributivo, quattro camere oltre servizio igienico. Tre camere hanno affaccio diretto su Largo Antonelli, una camera ed il bagno hanno affaccio su cavedio condominiale. La superficie complessiva è di circa 97,00 mq e l'altezza interna è pari a 3,10 m.

Gli ambienti conservano il pavimento originario della costruzione datata fine anni '60, con lievi modifiche: i pavimenti di alcune camere sono in marmette di graniglia, in due camere tale pavimento è stato coperto con un laminato effetto parquet, nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono di tipo ceramico. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile e pitturazione. Le porte interne in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni anch'essi originari sono in ferro e vetro.

L'unità immobiliare presenta una completa dotazione di impianti in buono stato di manutenzione: idrico-sanitario-fognante a norma, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, impianto di raffrescamento autonomo con unico condizionatore posto nel disimpegno in posizione baricentrica, impianto elettrico a norma e impianto di trasmissione dati.

Tale immobile risulta locato alla società [REDACTED]

[REDACTED] giusto contratto di locazione per uso diverso dall'abitativo stipulato in data 21/02/2013, della durata di anni 6+6 (sei più sei) a far data dal 01/02/2013 al 31/01/2019. Il canone annuo della locazione alla data della sottoscrizione era pari a 12.600,00 € (diconsi euro dodicimilaseicento/00) annui oltre

IVA, corrisposti in rate mensili anticipate di 1.050,00 € (diconsi euro millecinquanta/00) oltre IVA. Aggiornamento a partire dal 2° anno di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Alla data odierna il canone annuo della locazione aggiornato è pari a 12.828,24 € (diconsi euro dodicimilaottocentoventotto/24) oltre IVA al 22% corrispondente ad un canone mensile di 1.069,02 € (diconsi euro millesessantatré/02) oltre IVA al 22%.

## 2) DATI CATASTALI

L'immobile è censito nel NCEU di Roma al foglio 844, particella 117, subalterno 49, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale 1.420,26 €, Largo Luigi Antonelli n. 10, piano 1, interno 2.

La destinazione catastale A/2 comprende: Abitazione di tipo civile - Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.

## 3) CONSISTENZA

Dalle verifiche documentali, risulta che la superficie commerciale dell'immobile è pari a 97,00 mq.

## 4) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile è stato acquisito dalla società [REDACTED] unitamente all'immobile A oggetto della presente perizia (vedesi paragrafo 4 dell'immobile A).

## 5) VETUSTÀ E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione in possesso della società [REDACTED] si desume che:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato giusta Licenza Edilizia n. 1525/A del 29/10/1962 e successive varianti n. 620 del 27/09/1963 - n. 367/C del 05/10/1965 e n. 1884 del 26/09/1967;
- in data 21/10/1967 è stata rilasciata abitabilità al n. 971;

- sono state presentate istanze per concessioni edilizie in sanatoria n. 64779 del 28/03/1986 per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 500/S in data 08/07/1989 ed istanza di concessione in sanatoria n. 154171 del 25/06/1987.

Come innanzi accennato, l'immobile è stato acquistato dalla società [REDACTED]. Ai sensi dell'art. 3, comma 18, del D.L. n. 351 del 25/09/2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410 del 23/11/2001, lo Stato e gli altri Enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché ai sensi dell'art. 3, comma 19, della medesima Legge per la rivendita dei beni immobili a essa trasferiti, la parte venditrice è esonerata dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

#### 6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

- Considerate le caratteristiche del bene immobile, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- Considerate le consistenze che l'immobile in oggetto possiede:  
Totale superficie commerciale: 97,00 mq
- Esperite le opportune indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso la C.C.I.A.A. (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare) - Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari della zona;





Si è proceduto alla stima del bene attraverso il **Sistema di stima sintetico comparativa** definendo come più probabile valore unitario dell'immobile €/mq 2.800,00 (diconsi euro duemilaottocento/00). Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti relativi alle offerte di immobili a destinazione residenziale o appartamenti ad uso ufficio nella zona, simili a quelli oggetto della presente stima, in base alla loro ubicazione, agli accessi e alle pertinenze, alla loro natura, alla posizione territoriale, alla loro destinazione, avvenute in tempi recenti, e cercare prezzi in zona avvalendosi di agenzie di intermediazione immobiliare presenti sui siti internet.

Da valori desunti dalla Agenzia del Territorio e dal data base del Borsino Immobiliare (Agenzia Entrate OMI - Istat - Banca d'Italia), si è potuto stabilire una oscillazione compresa € 2.100,00 e € 3.000,00 al mq per gli uffici ed una oscillazione compresa € 2.300,00 e € 3.700,00 al mq per le residenze.

Mediando i sopracitati importi si ottengono i seguenti valori: minimo € 2.200,00 al mq e massimo 3.350,00 al mq, e quindi medio € 2.775,00 al mq.

Considerando la posizione di pregio, il valore medio innanzi ricavato, la locazione in corso, per la valutazione dell'immobile si ritiene considerare congruo il valore unitario di 2.800,00 €/mq.

Per cui:  $\text{mq } 97 \times 2.800,00 \text{ €/mq} = 271.600,00 \text{ €}$  arrotondato a **272.000,00 €** (diconsi euro duecentosettantaduemila/00).

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, Dott. arch. Maurizio Ruscelli, incaricato di redigere la presente "Perizia di Stima", in relazione all'oggetto dell'incarico, visti i documenti e gli atti, trae le seguenti conclusioni:

In considerazione di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia di stima, è complessivamente **14.030.000,00 €**

(diconsi euro quattordicimilionitrentamila/00) così distinto:

A) Immobile sito in Roma (RM) alla Via di Tor Pagnotta nn. 80-82:

Complesso edilizio direzionale con palazzina uffici e piazzale esterno

13.758.000,00 € (diconsi euro tredicimilionisettescentocinquantottomila/00)

B) Immobile sito in Roma (RM) al Largo Luigi Antonelli n. 10:

Appartamento ad uso ufficio al piano primo

€ 272.000,00 (diconsi euro duecentosettantaduemila/00)

Consapevole di aver svolto il presente incarico in piena coscienza, tanto è stato in grado di rassegnare il sottoscritto, dott. arch. Maurizio Ruscelli, nell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Bari, 6 maggio 2022

arch. Maurizio Ruscelli

Allegati (per ciascun immobile):

- Documentazione catastale: visura e planimetrie
- Documentazione fotografica;
- Scheda sintetica.