

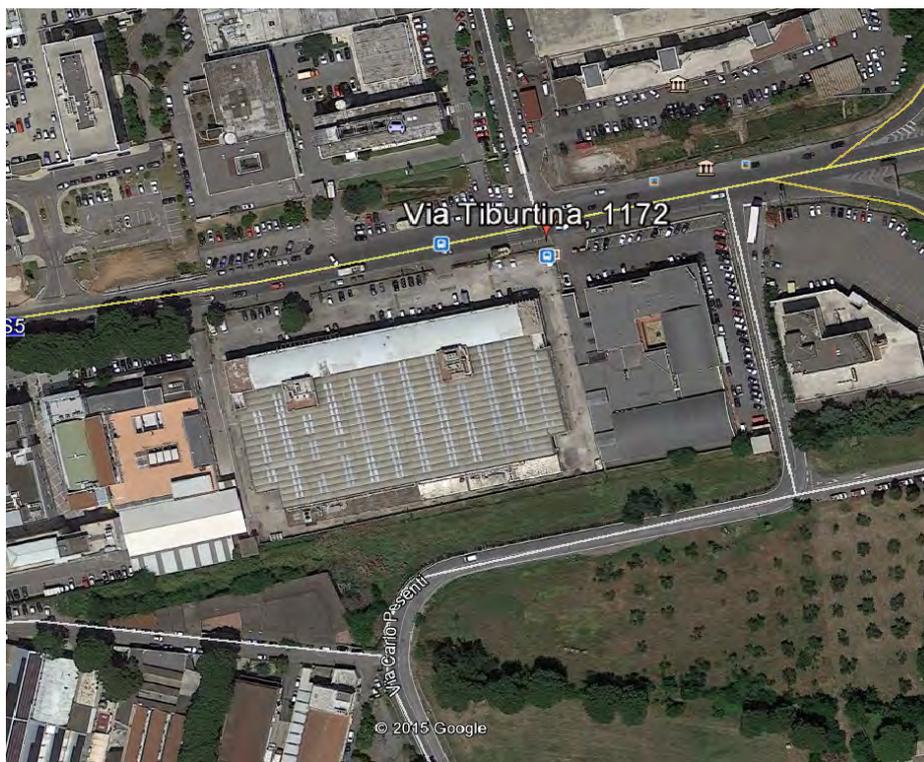


Studio Tecnico **Geometra Sergio CRUCIANI** – Consulenze Tecnico Immobiliari –  
Tel.06.30890741-06.89026615 – 339.2268537 – **geometracruziani@alice.it**  
Via Aldo De Benedetti, 5 – 00123 ROMA

## RELAZIONE ESTIMATIVA

**Compendio immobiliare ad uso commerciale sito in Roma, Via Tiburtina, 1172 –  
Piano Terra, primo e secondo.**

**Proprietà: MARCES IMMOBILIARE S.A.S. DI CESARE MENASCI**



### PREMESSA

Per incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Luisa De Renzis del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare, il sottoscritto Geometra Sergio CRUCIANI iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n° 7423, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423, coadiuvato dal Perito Edile Francesco RAFAELLI n. 2026 Albo Periti Industriali di Roma, entrambi con studio professionale in Roma, Via Aldo de Benedetti nr. 5, redige di seguito perizia estimativa, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare sita in Roma, e di seguito descritta.

Riferimento procedura di concordato preventivo n. 58/14 – MARCES IMMOBILIARE S.A.S. DI CESARE MENASCI

In questa ottica il sottoscritto, ha effettuato il necessario sopralluogo, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici, indispensabili per una completa indagine estimale. La perizia è stata dettagliata nel seguente modo:

### **Sommario**

1.	Oggetto della stima ed identificazione catastale.....	Pag.	2
2.	Notizie di carattere generale.....	Pag.	3
3.	Descrizione del compendio immobiliare.....	Pag.	4
3.a	Caratteristiche costruttive dell'edificio.....	Pag.	4
3.b	Descrizione interna dei locali.....	Pag.	4
3.c	Descrizione sommaria rifiniture e impianti.....	Pag.	4
3.d	Consistenze del compendio.....	Pag.	5
4.	Processo di valutazione.....	Pag.	5
4.a	Criterio e metodologia estimativa.....	Pag.	5
4.b	Determinazione della superficie ragguagliata.....	Pag.	6
4.c	Analisi di mercato.....	Pag.	7
5.	Valutazione.....	Pag.	9
6.	Conclusioni.....	Pag.	9
7.	Precisazioni sulla stima.....	Pag.	10
8.	Allegati.....	Pag.	11

#### **1. OGGETTO DELLA STIMA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'oggetto della stima è un compendio immobiliare diviso in due locali commerciali pressoché speculari sito nella periferia Est di Roma, sviluppatasi ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato, con ampia corte esterna esclusiva, classificabile, ai sensi dell'Art. 6 delle norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Roma, come "*Commerciale: Grande struttura di vendita (superfici di vendita oltre i 2500 mq)*". Il fabbricato e la corte pertinenziale hanno accesso diretto dal civico 1172 di Via Tiburtina. Confina nel suo complesso con Via Tiburtina, con fabbricato censito al NCEU Foglio 293 particella 177, avente accesso da Via Tiburtina 1168, con fabbricato censito al NCEU Foglio 293 particella 64, avente accesso da Via Tiburtina 1180, salvo altri. Nella fattispecie:

- a) *Locale a destinazione commerciale denominato "locale A" ovvero la porzione di sinistra (per chi guarda dalla Via Tiburtina. E' contraddistinto all' Agenzia delle Entrate di Roma (già nuovo catasto edilizio urbano) al foglio 293 p.lla 71 subalterno 1, zona censuaria 6^,*
- b) *Categoria D/08, rendita catastale € 76.357,38 a seguito della denuncia di variazione catastale prot. 84083 del 30 ottobre 1992.*
- a) *Locale a destinazione commerciale denominato "locale B" ovvero la porzione di destra (per chi guarda dalla Via Tiburtina. E' contraddistinto all' Agenzia delle Entrate di Roma (già nuovo catasto edilizio urbano) al foglio 293 p.lla 71 subalterno 2 graffata con la particella 539 sub. 1, zona censuaria 6^, Categoria D/08, rendita catastale € 74.296,20 a seguito della denuncia di variazione catastale prot. 84084 del 30 ottobre 1992.*

*N.B. Si precisa che le porzioni così come identificate (locale A e B) sono state riconosciute solo con pochi elementi probatori, in quanto nelle rispettive planimetrie catastali non vi è indicato nessun interno e nessun protocollo di presentazione che riconduca ai subalterni delle rispettive visure. Si deduce che il locale "B" sia quello di destra in quanto di consistenza lievemente inferiore e quindi con rendita catastale più bassa e perché al locale stesso risulta graffato un subalterno della particella 539 che è situata in fondo a destra della corte annessa all'interno stesso.*

## **2. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

Il compendio immobiliare si trova nella periferia della città di Roma, esattamente situato fra i quartieri/zone di San Basilio, Ponte Mammolo, La Rustica.

La periferia della città di Roma, nella zona est, dove è ubicato il compendio immobiliare, risulta essere apprezzata da un punto di vista commerciale, poiché zona intensiva per numero di attività industriali/commerciali/artigianali, tanto da essere denominato "polo industriale" e poiché collegato ottimamente a strade ad alto scorrimento (GRA a 0,200 Km circa e innesto della A24 a 1,600 Km circa). Partendo dal compendio stesso e percorrendo la Strada Statale Tiburtina verso Roma, a 7 Km circa, si trova lo scalo FFSS di Via Tiburtina e a 8 Km circa si raggiunge la zona semicentrale della città nella zona di Piazza Bologna e Viale del Policlinico. La fermata metro più vicina è a circa 2,5 Km (Linea B – Fermata Rebibbia).

La varietà del tipo di commercio della zona in cui è ricompreso l'immobile è ampia, ma si concentra sostanzialmente nella vendita all'ingrosso e nella logistica correlata, con prevalenza per l'attività automobilistica, di abbigliamento all'ingrosso, di sistemi di sicurezza, di materiali connessi all'edilizia, ecc.. Risulta essere quindi frequentato in maniera assidua e da persone/attività di diversa età, natura, interessi e quant'altro.

Di contro, esiste una difficoltà oggettiva nel raggiungere il centro città dovuta al forte gettito di automobili in entrata dalle strade ad alto scorrimento, che genera un elevato traffico specialmente nelle ore di punta, spesso congestionato. A tale proposito si precisa che sono appena iniziati lavori di allargamento della sede stradale di Via Tiburtina, che interessa il tratto proprio a partire dal G.R.A. fino ad oltre il compendio immobiliare oggetto di stima.

### 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

#### a) **Caratteristiche costruttive dell'edificio**

L'edificio su cui insistono le unità immobiliari è con struttura perimetrale mista (muratura e pannelli prefabbricati). La struttura portante è in cemento armato e muratura, le coperture sono per la maggior parte a "volta" con pannelli del tipo "onduline".

Il fabbricato è interamente circondato da corte esterna con pavimentazione in asfalto, adibita a parcheggio e corsie di manovra nella parte prospiciente la Via Tiburtina e adibita a passaggi e corsie di carico e scarico merci nelle parti laterali e nel retro.

Il lotto di terreno è per tre lati recintato da muratura e per il lato verso la via Tiburtina da muratura e ringhiera metallica. Gli accessi sono garantiti da due cancelli carrabili automatizzati. Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna, anche in copertura, è dotato di varie strutture fisse per alloggiamento di insegne e /o cartellonistica pubblicitaria.

Il compendio immobiliare è fornito di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e cioè è approvvigionato ed allacciato all'impianto idrico, elettrico e fognario ecc.

Le condizioni di conservazione degli esterni denotano la necessità di una manutenzione straordinaria, anche programmata, sia per ciò che concerne soprattutto le facciate nella zona retrostante, sia per ciò che concerne le pavimentazioni e le recinzioni.

#### b) **Descrizione interna dei locali "A" e "B"**

Entrambi i locali si sviluppano su tre piani fuori terra collegati fra loro da tre vani scala interni e due impianti di ascensore, nonché un locale a quota intermedia fra piano terra e piano primo.

Le pareti interne sono in parte in muratura ordinaria e intonaco civile, in parte in pannelli di cartongesso e in pareti mobili divisorie del tipo "box-ufficio". Le pavimentazioni sono in monocottura ordinaria, le pareti dei servizi igienici sono rivestite in ceramica. I soffitti interni sono per la maggior parte controsoffittati con pannelli metallici di arredo e/o pannelli fonoassorbenti. Le finestre sono in alluminio anodizzato con grate di protezione, le porte interne sono in legno tamburato e le porte verso l'esterno sono in metallo.

#### c) **Descrizione sommaria delle rifiniture ed impiantistiche per il locale "A" e per il locale "B"**

I due locali risultano attualmente comunicanti fra loro al solo piano terra. Nel complesso si trovano in normale stato di manutenzione, proprio di un'attività aperta alla vendita, fino a pochi mesi or sono. All'interno sono ancora presenti, stigliature varie strettamente connesse all'attività fino allora esercitata, ovvero quella di vendita di abbigliamento, come scaffalature, banconi, vetrine, espositori, stands, manichini, arredi uffici nella zona direzionale, ecc. Esistono opere di anti-intrusione (inferriate e sistemi di allarme), impianti e prescrizioni anti-incendio, (idranti, segnaletiche, estintori, porte anti-panico, uscite di sicurezza, ecc.). Esistono due impianti di

ascensore per ciascuna delle due unità immobiliari che conducono rispettivamente al piano superiore. Esistono altresì impianti di climatizzazione forzata di cui non è stato accertato il funzionamento.

Con pieno riferimento all'ultima attività esercitata, le destinazioni interne sono a tutt'oggi divise in funzione delle utilizzazioni promiscue che l'attività stessa richiedeva. Ovvero esistono le zone direzionali, le zone a magazzino, le zone ad esposizione e vendita, nonché le zone per il carico e scarico merci e le zone a locali tecnologici con entrata diretta dalla corte esterna anche carrabile.

Per quanto non espressamente o dettagliatamente descritto si rimanda al materiale fotografico allegato alla presente stima, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

#### d) – **Consistenze del compendio**

Per il calcolo delle consistenze dei locali oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature interne e al lordo delle esterne.

Nel dettaglio l'unità immobiliare, **divisa per destinazione**, è così composta:

<b>Destinazione</b>	<b>Mq lordi commerciali</b>
Commerciale/Grande struttura di vendita	<b>8530,00</b>
Corte esterna pertinenziale	<b>3770,00</b>

### 4. **PROCESSO DI VALUTAZIONE**

#### a) – **Criterio e metodologia estimativa**

L'elaborazione della stima accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale del compendio citato, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del “confronto” con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per “capitalizzazione dei redditi”. Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Nel nostro caso considerando, le caratteristiche e la tipologia dell'unità oggetto di stima, lo scopo della valutazione, nonché (elemento di maggior rilievo) la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto o sintetico (attraverso al comparazione di elementi univoci).

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni effettuate dal sottoscritto per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc.

I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore finale, pertanto, fornirà il valore caratteristico medio dell'immobile in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del suo valore di mercato ricercato.

Le fonti e il relativo valore che ne consegue, si riferiscono ad un “taglio” commerciale nella sua superficie piena che rappresenta e identifica la “grande struttura di vendita”, all'interno della quale esistono anche delle zone a destinazione “a servizio del commerciale” (locali tecnologici, servizi igienici, vano scala, magazzini, depositi, ecc.). Quindi nel costo al mq di cui appresso, è insita la valutazione e il rapporto che equipara la superficie commerciale totale, alla sola superficie ottimale di vendita.

#### b) – **Determinazione della superficie ragguagliata**

La superficie reale dell'immobile così come determinata al punto 3.d viene ragguagliata al fine di omogeneizzare le diversa destinazioni del compendio.

Pertanto la sua superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.

<b>Destinazione</b>	<b>Mq comm.li</b>	<b>coeff. di ragguaglio</b>	<b>Mq a calcolo</b>
Superficie coperta lorda	<b>8530,00</b>	<b>1,00</b>	<b>8530,00</b>
Superficie scoperta pertinenziale	<b>3770,00</b>	<b>0,07</b>	<b>263,90</b>

## **TOTALE SUPERFICIE AL CALCOLO = mq 8793.90**

c) – **Analisi di mercato**

### **A) DA COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILARI**

Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, le indagini storiche sono state svolte relativamente a valutazioni di immobili nella medesima zona e con caratteristiche e destinazioni assimilabili, con la precisazione che i valori unitari desunti si riferiscono per la totalità, ad immobili ubicati in zona Roma Est nel raggio di 5-10 km intorno all'immobile in esame e che le relative superfici convenzionali sono state conteggiate così come per gli immobili in esame. Sono stati considerati 10 annunci simili su siti del settore (quali "idealista.it", "immobiliare.it" e "casa.it", ecc.). Sono stati considerati:

- **Annuncio n. 1** (allegato n. d. 1):

- Compendio immobiliare di mq 2000 (coperti) + mq 6700 scoperti
  - Prezzo € 2.500.000/ 2469 mq commerciali = **1013/00 €/mq**

- **Annuncio n. 2** (allegato n. d. 2):

- Compendio immobiliare di mq 1500 (coperti) + mq 500 scoperti
  - Prezzo € 1.400.000/ 1535 mq commerciali = **912/00 €/mq**

**Annuncio n. 3** (allegato n. d. 3):

- Compendio immobiliare di mq 13100 (coperti)
  - Prezzo € 13.100.000/ 13100 mq commerciali = **1000/00 €/mq**

**Annuncio n. 4** (allegato n. d. 4):

- Compendio immobiliare di mq 4000 (coperti) + 10.000 scoperti
  - Prezzo € 3.500.000/ 4500 mq commerciali = **778/00 €/mq**

**Annuncio n. 5** (allegato n. d. 5):

- Compendio immobiliare di mq 1200 (coperti)
  - Prezzo € 1.700.000/2500 mq = **1417/00 €/mq**

**Annuncio n. 6** (allegato n. d. 6):

- Compendio immobiliare di mq 5.000 (coperti)
  - Prezzo € 6.000.000/5000 mq = **1200/00 €/mq**

**Annuncio n. 7** (allegato n. d. 7):

- Compendio immobiliare di mq 7.500 (coperti) + 5.000 scoperti
  - Prezzo € 12.000.000/7850 commerciali mq = **1529/00 €/mq**

**Annuncio n. 8** (allegato n. d. 8):

- Compendio immobiliare di mq 3000 (coperti)
  - Prezzo € 3.900.000/3000 mq = **1300/00 €/mq**

**Annuncio n. 9** (allegato n. d. 9):

- Compendio immobiliare di mq 12.100 (coperti) + 15.100 scoperti
  - Prezzo € 9.680.000/13.157 mq commerciali = **736/00 €/mq**

**Annuncio n. 10** (allegato n. d. 10):

- Compendio immobiliare di mq 1.700 (coperti) + 500 scoperti
  - Prezzo € 1.450.000/1800 mq (commerciali) = **805/00 €/mq**

I risultati si riassumono sinteticamente:

-Immobili adattati (attraverso i coefficienti) all'immobile da stimare

VALORE VENALE MEDIO OMOGENEIZZATO. **€/mq 1069//00**

**B) DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. (2° SEMESTRE 2014)**

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la città di Roma, (Fascia Suburbana/Tor Cervara – Ponte Mammolo – Codice zona E9 – Microzona catastale n. 105 – Destinazione "produttiva"), del quale si considera il valore medio di **€/mq 1050,00** [€/mq (1250 + 850)/2]

N.B. Si è ritenuto di non applicare il valore relativo alle destinazioni commerciali perché proprie delle strutture medio/piccole di vendita assimilabili alla categoria catastale C/01.

**C) DAL BORSINOIMMOBILIARE.IT** quotazioni immobiliari:

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni di maggio 2015 del Borsinoimmobiliare.it; ne deriva un valore di **€/mq 933,00** calcolato sulla fascia media (valore medio tra prima e seconda fascia).

**D) DALLA RENDITA CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

Dalla rivalutazione della somma delle rendite catastali di ciascuna unità formanti il compendio, ovvero  $R.C. \times 50 \times 1,26 = € 150653,58 \times 50 \times 1,26 = 9.491.175//54$ . ne deriva un valore di **€/mq 1079,29//00**.

**E) DALLA VALUTAZIONE SOGGETTIVA DEL TECNICO REDATTORE :**

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che, immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza, nel caso specifico, riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; potrebbero essere interessate anche le coperture di cui vanno verificati i materiali e gli elementi costruttivi.

Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere ad opere di manutenzione straordinaria, con adeguamento degli impianti e delle finiture principalmente esterne.

Rispetto al valore di mercato congruo per immobili ritenuti "ideali", è stato considerato un coefficiente di vetustà generale e di stato di conservazione del compendio, applicando un coefficiente per immobili costruiti/ristrutturati da almeno un ventennio.

ne deriva un valore stimato di €/mq 1250,00//00 – 15% = **€/mq 1062//50**

Come detto in precedenza ed al fine di ponderare la diversa attendibilità delle 5 fonti utilizzate, si è proceduto a determinare il valore caratteristico unitario medio dell'immobile, che risulta pari a:

€/mq (1.069//00 + 1.050//00 + 933//00 + 1.079//29 + 1062//50) : 5 = **€/mq 1038//76**.

## 5. VALUTAZIONE

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite si determina quindi il più probabile valore venale, congruo, dell'immobile sopra descritto come segue:

VALORE UNITARIO MEDIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE
<b>€/mq 1038//76</b>	<b>Mq 8793.90</b>	<b>Euro 9.134.751//56</b>

In definitiva, il valore congruo da determinare, corrispondente al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in questione, si stima complessivamente in **EURO 9.134.751//56**, in cifra tonda per eccesso in **euro 9.135.000//00**.

## 6. CONCLUSIONI

Si stima il valore finale in **euro 9.135.000//00** (leggasi **euro novemilioni.centotrentacinquemila//00**).

Si precisa che, la valutazione attribuita al compendio immobiliare è anche coerente con il prezzo di vendita con il quale il compendio stesso risulta essere stato inserito negli annunci delle pagine Web di "immobiliare .it" e della "Onorati immobiliare.it", in data 23 Aprile 2015.

Il prezzo è fissato in **€ 4.500.000** per una delle due porzioni e in **€ 8.500.000** se acquistato "in blocco". E' evidente che la comparazione è più vicina al prezzo unitario di ciascuna porzione, che rappresenta, in qualsiasi condizione di vendita, la vera potenzialità commerciale del compendio totale composto di due unità distinte e separate. (Allegati d.11 e d.12).

## 7. PRECISAZIONI SULLA PRESENTE STIMA

Per la corretta lettura della presente stima si precisa che:

- a) Non sono stati effettuati collaudi statici e di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né l'analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) Nella valutazione si assume che il compendio immobiliare sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e la sua utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alla normativa di sicurezza;
- c) Le certificazioni urbanistiche fornite dalla proprietà sono state assunte come veritiere. Dal confronto quindi dello stato dei luoghi con tali certificazioni ultime (concessioni edilizie in sanatoria nn. 297546 del 17.04.2003 e n. 305307 del 01.10.2003), si sono considerate le destinazioni commerciali come destinazioni di stima, fermo restando alcune destinazioni d'uso interne diverse riscontrate, ma comunque strettamente connesse alla conduzione commerciale.
- d) Nel corso del sopralluogo è stata effettuata solo una verifica "a vista" dello stato dei luoghi, sia nella corrispondenza tra le destinazioni assentite e l'uso effettivo delle superfici, sia sullo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili;
- e) Le superfici di cui alla stima (mq 8530) si riferiscono alle superfici al lordo delle murature ottenute da misurazione diretta, considerandole compatibili con la somma delle superfici nette utili calpestabili, di cui alle concessioni edilizie in sanatoria del precedente paragrafo "c" (ovvero mq 7221,16 al quale quindi andrebbero aggiunte le murature interne e perimetrali) e considerando che le stesse si riferiscano all'intero compendio. Eventuali superfici diverse dalla destinazione commerciale, per la natura globalizzata della presente perizia, potranno essere accertate solo attraverso il reperimento e la consultazione di tutta la documentazione urbanistica del compendio immobiliare dalla genesi ad oggi.
- f) Il valore di stima di cui sopra, si riferisce al compendio immobiliare libero da locazioni, arredi e stigliature varie, disponibile quindi senza alcun impedimento.
- g) Il valore di stima di cui sopra, si riferisce al contesto storico della data di sopralluogo eseguito il 20 aprile 2015. Eventuali oscillazioni nel futuro, anche immediato, dovute all'andamento del mercato immobiliare, potrebbero inficiare la congruità di quanto in essa dichiarato.

8. **ALLEGATI**

- a) Tabella valori O.M.I. Codice E9 – 2° semestre 2014 - destinazione produttiva
- b) Tabella valori Borsinoimmobiliare.it
- c) Planimetrie catastali
- d) N. 11 Annunci immobiliari presi a comparazione
- e) Visure catastali
- f) Materiale fotografico

Roma, li 11.05.2015

Il tecnico

