



PERIZIA GIURATA DI STIMA

La sottoscritta **Dott. Architetto Monica Cardin Fontana**, con studio a [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo professionale degli Architetti di [REDACTED] è stata incaricata dal Commissario Liquidatore – Dott. Prof. Luigi Zingone della [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa, di individuare il piu' probabile valore di mercato, dei beni consistenti in un immobile cielo - terra ad uso residenziale composto da n°39 appartamenti, n°39 cantine, n°39 posti auto, n°10 posti auto esterni oltre a beni comuni condominiali non censibili, sito a Fiumicino, Comune di Fiumicino (RM), Via Vittorio de Sica n.5-7 di proprietà della società cooperativa [REDACTED] [REDACTED] in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2545 del Codice Civile e art.194 e seguenti del R.D. 16.03.1942 , n° 267.

La sottoscritta ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali, degli elaborati grafici del progetto esecutivo allegati ai permessi di costruire, delle documentazioni riferite a eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi, e precisa:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di proprietà alla data odierna risultano:

- n° 39 appartamenti;
- n° 39 cantine;
- n° 39 posti auto coperti;
- n° 10 posti auto esterni.

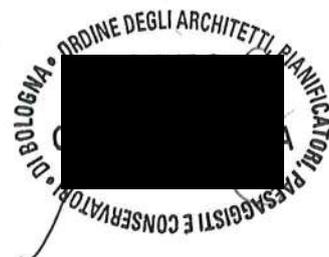
di seguito descritti , con la propria identificazione catastale.



FOGLIO 312 - MAPPALE 491

SUB	SCALA	INTERNO	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €.
1	A	1	T-S1	A/2	7	3 vani	€ 573,27
2	A	2	T-S1	A/2	6	3,5 vani	€ 569,39
3	A	3	T-S1	A/2	6	3,5 vani	€ 569,39
4	A	4	T-S1	A/2	6	3,5 vani	€ 569,39
5	B	14	T-S1	A/2	7	3,5 vani	€ 668,81
6	B	13	T-S1	A/2	6	3,5 vani	€ 569,39
7	B	15	T-S1	A/2	6	3,5 vani	€ 569,39
8	B	16	T-S1	A/2	6	3,5 vani	€ 569,39
9	A	5	1-S1	A/2	5	5,5 vani	€ 766,94
10	A	10	1-S1	A/2	5	5,5 vani	€ 766,94
11	A	7	1-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
12	A	8	1-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
13	B	6	1-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
14	B	5	1-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
15	B	7	1-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
16	B	8	1-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
17	B	9	1-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
18	A	18	2-S1	A/2	5	5,5 vani	€ 766,94
19	A	10	2-S1	A/2	5	5,5 vani	€ 766,94
20	A	11	2-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
21	A	12	2-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
22	B	11	2-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
23	B	10	2-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
24	B	12	2-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
25	B	13	2-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
26	B	14	2-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
27	A	13	3-S1	A/2	5	5,5 vani	€ 766,94
28	A	14	3-S1	A/2	5	5,5 vani	€ 766,94
29	A	15	3-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
30	A	16	3-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
31	B	16	3-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
32	B	15	3-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
33	B	17	3-S1	A/2	5	3 vani	€ 418,33
34	B	18	3-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
35	B	19	3-S1	A/2	6	3 vani	€ 488,05
36	A	17	4-S1	A/2	6	4 vani	€ 650,74
37	A	18	4-S1	A/2	6	4 vani	€ 650,74
38	B	21	4-S1	A/2	6	4 vani	€ 650,74
39	B	20	4-S1	A/2	6	4 vani	€ 650,74

2

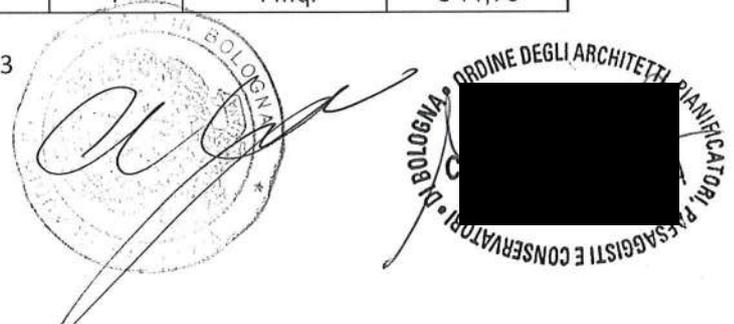




26 S

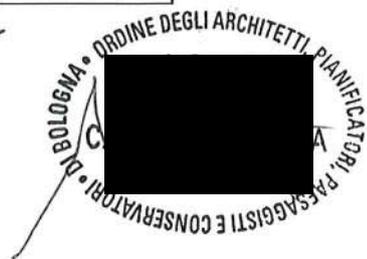
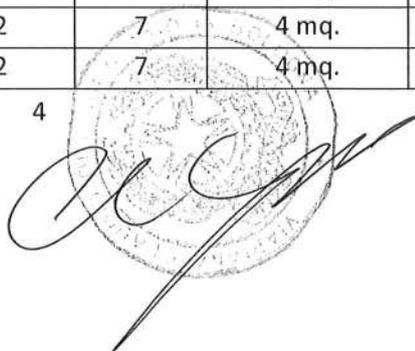
FOGLIO 312 - MAPPALE 491

SUB	SCALA	INTERNO	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €.
40	A	1	S1	C/6	11	12 mq.	€ 41,52
41	A	2	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
42	A	3	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
43	A	4	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
44	B	14	S1	C/6	11	17 mq.	€ 58,82
45	B	13	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
46	B	15	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
47	B	16	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
48	A	5	S1	C/6	11	12 mq.	€ 41,52
49	A	10	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
50	A	7	S1	C/6	11	15 mq.	€ 51,90
51	A	8	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
52	B	6	S1	C/6	11	12 mq.	€ 41,52
53	B	5	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
54	B	7	S1	C/6	11	15 mq.	€ 51,90
55	B	8	S1	C/6	11	15 mq.	€ 51,90
56	B	9	S1	C/6	11	16 mq.	€ 55,36
57	A	18	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
58	A	10	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
59	A	11	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
60	A	12	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
61	B	11	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
62	B	10	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
63	B	12	S1	C/6	11	11 mq.	€ 38,06
64	B	13	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
65	B	14	S1	C/6	11	15 mq.	€ 51,90
66	A	13	S1	C/6	11	12 mq.	€ 41,52
67	A	14	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
68	A	15	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
69	A	16	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
70	B	16	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
71	B	15	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
72	B	17	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
73	B	18	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
74	B	19	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
75	A	17	S1	C/6	11	12 mq.	€ 41,52
76	A	18	S1	C/6	11	14 mq.	€ 48,44
77	B	21	S1	C/6	11	13 mq.	€ 44,98
78	B	20	S1	C/6	11	19 mq.	€ 65,74
79	B	15	S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78
80	B	17	S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78
81	B	18	S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78
82	B	19	S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78



FOGLIO 312 - MAPPALE 491

SUB	SCALA	INTERNO	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €.
83	A	17	S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78
84	A	18	S1	C/2	7	4mq.	€ 11,78
85	B	21	S1	C/2	7	3mq.	€ 8,83
86	B	20	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
87	A	1	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
88	A	2	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
89	A	3	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
90	A	4	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
91	B	14	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
92	B	13	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
93	B	15	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
94	B	16	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
95	A	5	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
96	A	10	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
97	A	7	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
98	A	8	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
99	B	6	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
100	B	5	S1	C/2	7	2 mq.	€ 5,89
101	B	7	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
102	B	8	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
103	B	9	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
110	B	12	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
111	B	13	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
112	B	14	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
113	A	13	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
114	A	14	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
115	A	15	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
116	A	16	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
117	B	16	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
125	B	20	T	C/6	8	12 mq.	€ 26,03
126	B	15	T	C/6	8	12 mq.	€ 26,03
127	B	17	T	C/6	8	11 mq.	€ 23,86
128	B	18	T	C/6	8	11 mq.	€ 23,86
129	B	19	T	C/6	8	11 mq.	€ 23,86
130	A	17	T	C/6	8	11 mq.	€ 23,86
131	A	18	T	C/6	8	11 mq.	€ 23,86
132	B	17	T	C/6	8	12 mq.	€ 26,03
133	B	18	T	C/6	8	11 mq.	€ 23,86
134	B	19	T	C/6	8	15 mq.	€ 32,54
501	A	19	S1	C/2	7	7 mq.	€ 20,61
503	B	9	S1	C/2	7	3 mq.	€ 8,83
506			S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78
507			S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78



508			S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78
509			S1	C/2	7	4 mq.	€ 11,78

PERMESSI EDILIZI

Gli immobili in oggetto sono stati interessati dai seguenti **titoli edilizi** in ordine cronologico:

Permesso di costruire: n°147 del 17/05/2012 Prot. N°33497

Inizio lavori: Protocollo N°.51583 del 10/07/2013

S.C.I.A. : Prot. N°37936 del 07/04/2017

DIA Piano Casa : Prot. N°.55318/2017 del 25/05/2017

Comunicazione di fine lavori: Prot. N° 28225 del 19/02/2019

Agibilità : Prot. N°. 38227 del 05/03/2019

CONVENZIONE

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato ad Aranova (Fiumicino) in una località denominata "Muracciole" a seguito di una Convenzione stipulata in data 28/03/2014 con atto notarile del Notaio [REDACTED] repertorio n.5547, tra il Comune di Fiumicino e la [REDACTED] dove è stato concesso, alla Cooperativa stessa, il diritto di superficie di 99 anni su un'area edificabile destinata a Edilizia Residenziale Pubblica, allo scopo di realizzare il programma costruttivo ERP come previsto dal planivolumetrico del comparto "R6" approvato con Determinazione Dirigenziale n.46 del 21/06/2012.

La presente convenzione ha per oggetto la concessione del diritto di superficie in favore della [REDACTED] per una cubatura di metri cubi pari a 7.139.

In data 18/11/2015 è stato stipulato l'Atto d'obbligo per la locazione di alloggi di edilizia agevolata ai sensi dell'art.9 Legge 493/1993, con atto a rogito Notaio [REDACTED] rep.5796 racc.4513.

In data 18/10/2019 la Giunta Comunale di Fiumicino con delibera n.145 ha approvato il **Prezzo Massimo di Cessione pari a € 1.906,67/mq.** provvedendo a riformulare la tabella dei prezzi massimi di cessione realizzata dalla [REDACTED]

Il prezzo Massimo di Cessione è comprensivo di un incremento del 10% per le fondazioni su pali e di un incremento dell'8% per le migliorie sismiche.

La tabella riepilogativa dei prezzi massimi di cessione (in allegato) riporta un valore complessivo del prezzo massimo di prima cessione dell'intero fabbricato pari a € 7.225.959,00 calcolato su una superficie convenzionale di 3.789,83 mq.; oltre ai 10 posti auto esterni a un prezzo massimo di cessione pari a € 70.090,29.



Inoltre si stabiliva che, il contributo regionale di € 442.422,96 erogato a fondo perduto, doveva essere portato in detrazione dal calcolo del Prezzo Massimo di Cessione, riportando così un nuovo valore complessivo del prezzo massimo di prima cessione dell'intero fabbricato pari a € **6.783.536,04** sempre calcolato su una superficie convenzionale di 3.789,83 mq. oltre a 10 posti auto esterni pari a € 70.090,29.

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario e suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

INSERIMENTO URBANISTICO

L'immobile è ubicato ad Aranova frazione del Comune di Fiumicino in provincia di Roma. La frazione sorge lungo la strada statale 1 Via Aurelia.

Dista 19 km. Circa dal Comune di Fiumicino di cui essa fa parte, e km.28 da Roma a cui si accede passando in auto per la Via Aurelia in circa 45 minuti.

Alternativa all'auto per andare a Roma è la linea del bus o il treno che impiega circa 48 minuti compresi i trasferimenti.

OPERE MANCANTI E DIFFORMITA'

In data 30 e 31 Gennaio la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo esaminando le attuali condizioni del fabbricato e dei vari appartamenti.

Si precisa che ho visionato quasi tutti gli appartamenti a parte alcuni (descritti nelle schede come non visionati) di cui non si possiedono le chiavi per accedere, e si dovrà provvedere per sostituire le serrature esistenti.

Il fabbricato, in generale, presenta numerosi vizi, difetti, installazione di opere mancanti come i pannelli di fotovoltaico e l'acqua calda centralizzata.

Inoltre va segnalato che esistono piccole difformità dalla Concessione Edilizia riguardanti:

- all'interno di alcune unità residenziali è stato diviso un ambiente in 2 vani con la costruzione di un muro divisorio in mattoni intonacati o in cartongesso;
- la fila delle 5 cantine, precisamente i sub 104-105-106-107-108 (da catasto presentato per usabilità in data 5/03/2019) è stata variata e trasformata in 4 cantine ricaccatastata in data 12/06/2019 con i sub 506-507-508-509, il tutto senza presentare variante in Comune;
- i locali classificati come "Beni Comuni Non Censibili" precisamente il sub.146-147, ubicati nella zona interrata sono stati trasformati catastalmente in cantine/magazzini con i nuovi sub 504-505, il sub 502 sempre BCNC è accatastato come sub 503 ad uso cantina.

Si ritiene che, per una corretta situazione di conformità, si dovrà ricorrere a una pratica edilizia.

Quindi per concludere l'iter urbanistico-amministrativo, si consiglia di nominare un tecnico per la sistemazione di queste difformità.



6

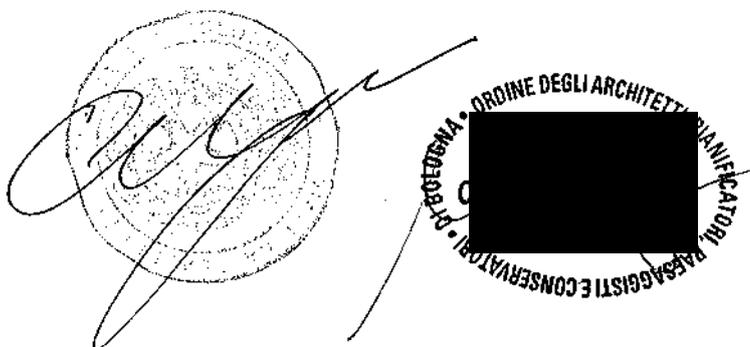


Nel valore finale della perizia verrà valutato per ogni unità immobiliare:

- Il costo dei lavori da effettuare a completamento per ogni unità abitativa(dove necessario);
- Il costo dei lavori da effettuare per il completamento della parte condominiale;
- Il costo delle spese sostenute dagli assegnatari per poter mettere in funzione i due ascensori in quanto non erano dotati di collaudo e di attribuzione di numero matricola.

La lista dei lavori di completamento è la seguente:

- fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico da 45 Kw necessario a fornire almeno 1 Kw per ogni unità immobiliare (n. 39 alloggi) oltre a 6 Kw per le utenze condominiali;
- disdetta di contratto di fornitura gas con la società [REDACTED] e successivo acquisto di caldaia centralizzata per il riscaldamento degli immobili residenziali ora sospeso perché considerato non sostenibile economicamente data la parziale occupazione degli immobili esistenti;
- ripristino di acqua calda sanitaria centralizzata come previsto dal progetto iniziale ed ora sostenuto da singoli boiler elettrici;
- sistema di contabilizzazione del calore per l'acqua calda sanitaria;
- completamento delle impermeabilizzazioni sulla terrazza di copertura la cui situazione di precarietà sta provocando infiltrazioni sui soffitti degli attici;
- ripristino dell'impermeabilizzazione della vasca di accumulo delle acque - piovane attualmente non efficiente;
- sostituzione della condotta del gas della scala B per renderla a norma;
- realizzazione di vano tecnico per l'alloggiamento della pompa di sollevamento delle acque piovane poiché il locale precedentemente destinato a tale scopo è stato assegnato ad un socio come cantina;
- completamento della superficie asfaltata (manto di usura) del piazzale di parcheggio e della rampa di accesso ai posti auto del seminterrato attualmente composto dal solo strato in conglomerato aperto (binder);
- ripristino di muri divisorii tra i giardini lesionati in quanto privi di cordolo di collegamento alla struttura dell'edificio;
- ripristino di recinzioni in pannelli zincati keller divelti dal vento o con staffe di fissaggio lesionate;
- verifica della correttezza di esecuzione della condotta orizzontale e dei pozzetti delle acque nere che si intasa costantemente e necessita periodicamente dell'intervento di un'autoclave;
- lavori di completamento della finitura di porzioni di frontalino /solaio verso i giardini di proprietà singola .



Il costo dei lavori sopra indicati, è riportato nella seguente tabella:

COSTI STIMATI DI RIPRISTINO		U.I.		Costo unitario	Totale €
1	fornitura e posa di impianto fotovoltaico	Kw	45	1.700	76.500,00
2	fornitura e posa di caldaia centralizzata	corpo	1	20.000	20.000,00
3	fornitura impianto di ACS centralizzato	corpo	1	12.000	12.000,00
4	sistema di contabilizzazione delle ACS	n.	39	500	19.500,00
5	completamento impermeabilizzazione terrazza	corpo	1	2.500	2.500,00
6	impermeabilizzazione vasca di accumulo	corpo	1	1.500	1.500,00
7	sostituzione conduttura gas	ml	25	150	3.750,00
8	realizz. vano tecnico x pompa vasca accumulo	corpo	1	2.000	2.000,00
9	strato di usura asfalto parcheggio e rampa	mq	700	14	9.800,00
10	ripristino muri giardini privati con cordolo in ca	corpo	1	16.000	16.000,00
11	ripristino pannelli recinzioni divelti	corpo	1	1.500	1.500,00
12	videispezione condutture scarico acque nere	corpo	1	750	750,00
13	lavori di finitura superfici al rustico	corpo	1	2.600	2.600,00
14	costo tecnico per collaudo ascensori	n.	2	1.750	3.500,00
TOTALE STIMATO					€ 171.900,00

ELEMENTI COMPARATIVI E QUOTAZIONI LOCALI PER COMPRAVENDITA

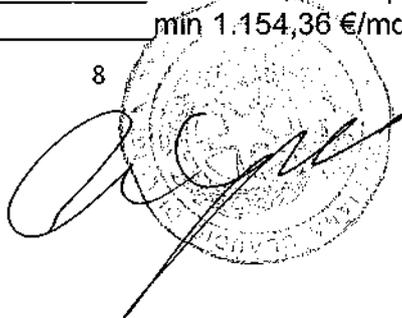
La sottoscritta, come da richiesta degli organi della L.C.A. precisa, indipendentemente dai valori di convenzione, i valori commerciali dei beni di cui alla presente relazione con riferimento ai valori di mercato pubblicati sia in OMI che in Nomisma come di seguito :

1) Valori di mercato **Osservatorio Immobiliare Ag.del Territorio (OMI)** 1° semestre 2023 per abitazioni di tipo civile (A2) e per box auto (C6) magazzini (C2):

- abitazione di tipo civile : _____ min 1.350,00 €/mq - max 2.000,00 €/mq
- posto auto (C/6): _____ min 800,00 €/mq - max 2.200 €/mq
- magazzini non risultano valori Omi.

2) Valori di mercato **Osservatorio Nomisma** 1° semestre 2023 per abitazioni di tipo civile (A2) inoltre il valore riferito al posto auto (C6):

- abitazione di tipo civile : _____ min 1.877,21€/mq - max 2.710,16 €/mq
- posto auto (C/6): _____ min 1.154,36 €/mq - max 1.643,87 €/mq



- magazzini (C2): _____ min 745,69 €/mq - max 978,54 €/mq

Da questi valori si evince che il valore medio del Mercato Omi si aggira intorno a € 1.675,00/mq; mentre il valore medio in Nomisma si aggira intorno a € 2.200,00/mq.

Pertanto si considera congruo e coerente il valore medio tra questi valori per un prezzo massimo pari a €1.800,00/mq.

Si proseguirà anche a una stima in base al prezzo massimo di cessione approvato dal Comune di Fiumicino pari € 1.906,67/mq.

STIMA IMMOBILIARE PROBABILE AL VALORE DI MERCATO

Per la stima immobiliare si è scelta una media al ribasso tra le varie quotazioni. Conseguentemente riassumendo, si ritiene che i giusti valori possano essere i seguenti :

- Abitazione di tipo civile **€ 1.800,00 mq**

I coefficienti di calcolo adottati per ricavare la superficie commerciale sono i seguenti :

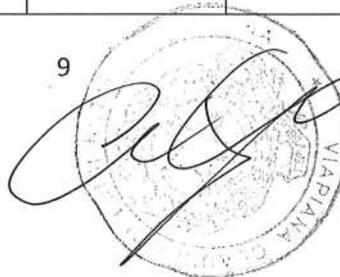
- Appartamento superficie netta x1,15
- Logge balconi,terrazze ,giardini superficie x 0,25
- Cantine soffitte e locali accessori superficie x 0,30
- Box–superficie lorda superficie x 0,50
- Posti auto esterni superficie x 0,30

VALORE DEGLI IMMOBILI

FOGLIO 312 - MAPPALE 491

Fabbricato A

sub	interno	appar.to	balconi	cantina	Posti auto	Sup. commerciale	Valore commerciale
1	A1	52.32	60.60	4.18	13.36	83.24	149.832,00
2	A2	52.29	17.70	3.82	15.76	73.58	132.444,00
3	A3	54.08	23.19	3.82	13.62	75.93	136.674,00
4	A4	54.19	23.19	3.82	13.62	76.08	136.944,00
9	A5	76.80	23.19	3.61	14.40	102.40	184.320,00
10	A6	73.00	23.19	3.82	13.16	97.48	175.464,00
11	A7	54.10	14.66	3.20	13.46	73.56	132.408,00
12	A8	54.34	14.66	3.20	13.46	73.84	132.912,00
18	A9	76.80	23.19	3.20	14.10	102.12	183.816,00
19	A10	73.00	23.19	3.20	13.93	97.66	175.788,00
20	A11	54.10	14.66	3.20	12.77	73.21	131.778,00
21	A12	54.34	14.66	3.20	13.56	73.89	133.000,00
27	A13	76.80	23.19	2.68	12.70	101,26	182.268,00
28	A14	73.00	23.19	2.68	19.13	100.10	180.180,00
29\	A15	54.10	14.66	2.68	15.82	74.58	134.244,00
30	A16	54.34	14.66	2.53	16.07	74.93	134.874,00



26 SET. 2024

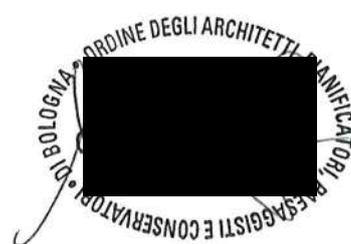
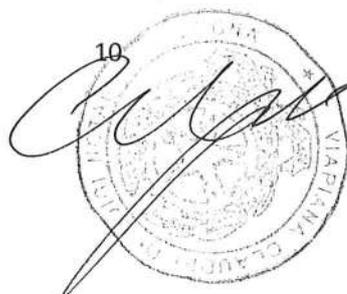
36	A17	74.55	103.37	3.07	13.46	119,22	214.596,00
37	A18	74.32	110.78	3.01	17.37+13.96	129.71	233.478,00

Fabbricato B

	B1	52.22	60.60	3.24	14.91	83.62	150.516,00
6	B2	52.22	17.70	3.16	12.60	72,67	130.806,00
7	B3	54.08	23.19	3.28	14.10	76.02	136.836,00
8	B4	54.19	23.19	3.28	14.36	76.28	137.304,00
14	B5	46.17	12.18	3.24	14.10	64.15	115.470,00
13	B6	52.20	17.70	3.26	13.66	72.26	130.068,00
15	B7	52.22	17.70	3.20	13.27	72.06	129.708,00
16	B8	54.10	14.66	2.74	14.10	73.74	132.732,00
17	B9	54.37	14.66	2.67	13.27	73,61	128.081,40
23	B10	46.17	12.18	3.80	15.76	65.15	117.270,00
22	B11	52.20	17.70	3.23	13.57	72.20	129.960,00
24	B12	52.22	17.70	3.23	13.68	72.27	130.086,00
25	B13	54.10	14.66	3.21	14.26	73.96	133.128,00
26	B14	54.37	14.66	3.22	13.56	73.92	133.056,00
32	B15	46.17	12.18	2.65	14.59	64.21	115.578,00
31	B16	52.20	17.70	2.60	16.45	73.45	132.210,00
33	B17	52.22	17.70	2.68	13.71	72.12	129.816,00
34	B18	54.10	14.66	2.41	13.68	73.43	132.174,00
35	B19	54.37	14.66	3.01	-	67.08	120.744,00
39	B20	74.55	103.37	3.01	13.69	119,31	214.758,00
38	B21	74.27	110.78	3.07	14.98	121.51	218.718,00

POSTI	AUTO	ESTERNI	P.TERRA
Sub	Posto	Superf. Mq.	Superficie commerciale mq.
125	1	12.50	3,75
126	2	12.50	3,75
127	3	11.50	3,45
128	4	11.50	3,45
129	5	11.50	3,45
130	6	11.50	3,45
131	7	11.50	3,45
132	8	12.50	3,75
133	9	11.50	3,45
134	10	15.50	4,65
		TOTALE	36,60

Superficie commerciali alloggi	Posti auto commerciali esterni	Totale sup. commerciale	Totale valore commerciale
Mq. 3.215,81	Mq. 36,60	Mq. 3.252,41	€ 5.854.338,00



Il valore risultato di € 5.854.338,00 è inteso per un immobile venduto in regime libero di mercato, e realizzato con opere di urbanizzazione complete.

Come sopra detto questo è un immobile costruito in edilizia convenzionata agevolata in quanto realizzato su terreni di proprietà pubblica concessi in uso per 99 anni all'operatore convenzionato.

Questo deprezza il valore dell'area di proprietà comunale, convenzionalmente il deprezzamento viene valutato intorno al 5%-7%. Noi applicheremo il 5%

Il vincolo di locazione scadrà solo ad ottobre 2027, dunque bisogna considerare un ulteriore decremento determinato da tale vincolo che impedisce momentaneamente di ottenere la disponibilità di uso degli immobili, e lo valutiamo sempre un 5%.

Consideriamo così che i vincoli ex art.L.137 possano determinare un decremento del 10% del valore di mercato.

In conclusione il valore attuale dell'immobile, stimato sulla base dei valori dell'area dove è stato costruito, tenendo presente la situazione urbanistica e le detrazioni per vincoli sarà il seguente:

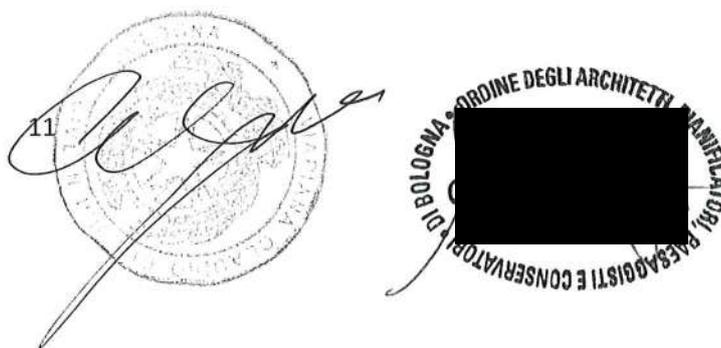
VALORE SU MERCATO LIBERO		€ 5.854.338,00
Detrazione per vincoli ex legge 167	10%	- € 585.433,80
TOTALE		€ 5.268.904,20
IMPORTO DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO		- € 171.900,00
IMPORTO TOTALE AL NETTO		€ 5.097.004,20

Il valore di mercato dell'immobile considerati i vizi e difetti attuali sarà pari a € 5.097.004,20 (cinquemilionizeronovantasettemilazerozeroquattro/20)

STIMA IMMOBILIARE IN BASE AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

La stima immobiliare in base al prezzo massimo di cessione approvato dal Comune di Fiumicino e riportata nella tabella del PMC approvata in data 18.10.2019 dalla Giunta Comunale di Fiumicino con delibera Com.n.145 (in allegato) è pari a € 1.906,67/mq. mentre il costo dell'intero edificio è di € 7.225.959,00 + posti auto esterni pari a € 70.090,29 per un totale di € 7.296.049,29.

Da tale valore vanno decurtate le spese di completamento e ripristino necessarie:



VALORE DEL P.M.C. approvato il 18.10.2019		€ 7.225.959,00
Importo dei lavori di completamento		- € 171.900,00
IMPORTO TOTALE AL NETTO ABITAZIONI		€ 7.054.059,00

POSTI AUTO ESTERNI		€ 70.090,29
IMPORTO TOTALE CON POSTI AUTO ESTERNI		€ 7.124.149,29

Il valore finale dell'edificio, calcolate le spese dei lavori di completamento, è pari a **€ 7.124.149,29** (settemilicentoventiquattromilacentoquarantanove/29)

STIMA IMMOBILIARE FINALE DELL'IMMOBILE

Rispetto ai due valori sopra calcolati, il primo come valore di stima piu' probabile al valore di mercato attuale, il secondo determinato dal prezzo massimo di cessione diminuito dai costi che si dovranno affrontare per la finitura delle opere, si dovrà calcolare il piu' probabile valore di stima dell'immobile alla luce dei due calcoli e di tutti i vizi e difetti rilevati. Si farà una media ponderata tra i due valori sopra determinati.

-superficie convenzionale dei prezzi massimi di cessione mq. 3.789,83
 -superficie commerciale mq. 3.252,41

La superficie commerciale non comprende le superfici comuni, quindi occorre trovare il valore medio tra le due consistenze:

- media tra le due superfici: $\text{mq. } 3.789,83 + 3.252,41 = 7.042,24$
 - $\text{mq. } 7.042,24 / 2 = \text{mq. } 3.521,12$ arrotondati a **3.500 mq.**

Media dei valori delle due stime immobiliari:

€ 5.097.004,20 + € 7.124.149,58 = € 12.221.153,78
 € 12.221.153,78 / 2 = € 6.110.576,89

Il valore al mq. sarà dato dal valore immobiliare medio diviso ai mq. medi arrotondati trovati
 € 6.110.576,89 / 3.500 = 1.745,87 €/mq. arrotondati a **€ 1.740,00/mq.**

Nella tabella seguente è riportato il valore stimato dei singoli alloggi che costituiscono il fabbricato con l'indicazione dei contributi regionali ottenuti dagli alloggi che ne hanno usufruito .

Valore al mq. € 1740.00

12

Stamp: BORGNA ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI E CONSERVATORI

Si precisa che, con nota prot.115602 del 18/07//2019 è stata comunicata dalla [redacted] l'avvenuta rinuncia da parte di alcuni soci assegnatari del contributo erogato dalla Regione Lazio. Si evidenzia nella tabella seguente, alla voce contributo regionale, quali sono gli interni che non usufruiscono del contributo.

Fabbricato A

Sub	interno	appat.to mq.	Balconi mq.	Cantina mq.	Posti auto mq.	Sup. commerciale Mq.	Valore commerciale €	Contributo regionale €	Valore residuo €
1	A1	52.32	60.60	4.18	13.36	83,24	144.837,60	16.704,79	128.132,81
2	A2	52.29	17.70	3.82	15.76	73.58	128.029,20	16.868,26	111.160,94
3	A3	54.08	23.19	3.82	13.62	75.93	132.118,20	17.531,44	114.586,76
4	A4	54.19	23.19	3.82	13.62	76.08	132.379,20	17.417,81	114.961,39
9	A5	76.80	23.19	3.61	14.40	102.40	178.176,00	22.427,18	155.748,82
10	A6	73.00	23.19	3.82	13.16	97.48	169.615,20	22.473,98	147.141,22
11	A7	54.10	14.66	3.20	13.46	73.56	127.994,40	17.349,38	110.645,02
12	A8	54.34	14.66	3.20	13.46	73.84	128.481,60	-	128.481,60
18	A9	76.80	23.19	3.20	14.10	102.12	177.688,80	23.380,46	154.308,34
19	A10	73.00	23.19	3.20	13.93	97.66	169.928,40	-	169.928,40
20	A11	54.10	14.66	3.20	12.77	73.21	127.385,40	17.808,11	109.577,29
21	A12	54.34	14.66	3.20	13.56	73.89	128.568,60	-	128.568,60
27	A13	76.80	23.19	2.68	12.70	101,26	176.192,40	23.372,86	152.819,54
28	A14	73.00	23.19	2.68	19.13	100.10	174.174,00	22.638,72	151.535,28
29	A15	54.10	14.66	2.68	15.82	74.58	129.769,20	-	129.769,20
30	A16	54.34	14.66	2.53	16.07	74.93	130.378,20	-	130.378,20
36	A17	74.55	103.37	3.07	13,46	119.22	207.442,80	25.538,86	181.903,94
37	A18	74.32	110.78	3.01	17.37+13.96	129.71	225.695,40	24.061,80	201.633,60
Fabbricato A					TOTALE	1.602,79	2.788.854,60	267.573,65	2.521.280,95



26 SET. 2024

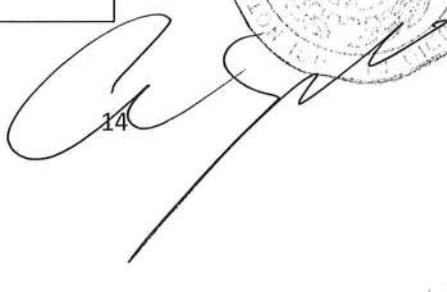
13

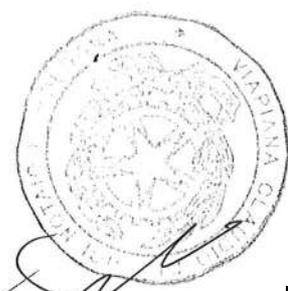
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 Bologna
 INGEGNERI E CONSERVATORI

Fabbricato B

sub	interno	appat.to mq.	balconi mq.	cantina mq	Posti auto mq.	Sup. commerciale mq.	Valore commerciale €	Contributo regionale €	Valore residuo €
5	B1	52.22	60.60	3.24	14.91	83.62	145.498,80	16.875,02	128.623,78
6	B2	52.22	17.70	3.16	12.60	72,67	126.445,80	16.923,18	109.522,62
7	B3	54.08	23.19	3.28	14.10	76.02	132.274,80	-	132.274,80
8	B4	54.19	23.19	3.28	14.36	76.28	132.727,20	-	132.727,20
14	B5	46.17	12.18	3.24	14.10	64.15	111.621,00	-	111.621,00
13	B6	52.20	17.70	3.26	13.66	72.26	125.732,40	16.951,90	108.780,50
15	B7	52.22	17.70	3.20	13.27	72.06	125.384,40	-	125.384,40
16	B8	54.10	14.66	2.74	14.10	73.74	128.307,60	-	128.307,60
17	B9	54.37	14.66	2.67	13.27	73.61	128.081,40	17.713,07	110.368,33
23	B10	46.17	12.18	3.80	15.76	65.15	113.361,00	15.198,08	98.162,92
22	B11	52.20	17.70	3.23	13.57	72.20	125.628,00	16.651,57	108.976,43
24	B12	52.22	17.70	3.23	13.68	72.27	125.749,80	-	125.749,80
25	B13	54.10	14.66	3.21	14.26	73.96	128.690,40	17.808,11	110.882,29
26	B14	54.37	14.66	3.22	13.56	73.92	128.620,80	16.989,07	111.631,73
32	B15	46.17	12.18	2.65	14.59	64.21	111.725,40	-	111.725,40
31	B16	52.20	17.70	2.60	16.45	73.45	127.803,00	16.841,65	110.961,35
33	B17	52.22	17.70	2.68	13.71	72.12	125.488,80	-	125.488,80
34	B18	54.10	14.66	2.41	13.68	73.43	127.768,20	-	127.768,20
35	B19	54.37	14.66	3.01	-	67.08	116.719,20	-	116.719,20
39	B20	74.55	103.37	3.01	13.69	119,31	207.599,40	22.897,66	184.701,74
38	B21	74.27	110.78	3.07	14.98	121.51	211.427,40	-	211.427,40
Fabbricato B					TOTALE	1.613,02	2.806.654,80	174.849,31	2.631.805,49

sub	posto auto esterno	superfici e mq	superficie commerciale mq.	valore €
125	1	12.50	3,75	6.525,00
126	2	12.50	3,75	6.525,00
127	3	11,50	3,45	6.003,00
128	4	11,50	3,45	6.003,00
129	5	11.50	3,45	6.003,00
130	6	11.50	3,45	6.003,00
131	7	11,50	3,45	6.003,00
132	8	12.50	3,75	6.525,00
133	9	11.50	3,45	6.003,00
134	10	15,50	4,65	8.091,00
TOTALE			36,60	63.684,00





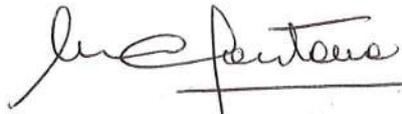


Superficie commerciale alloggi	Posti auto commerciali esterni	Totale superficie commerciale	Valore al mq.	Totale contributo regionale (a detrarre)	Totale valore commerciale (escluso il contributo)
Mq. 3.215,81	Mq. 36,60	Mq. 3.252,41	€ 1.740,00	€ 442.422,96	€ 5.216.770,44

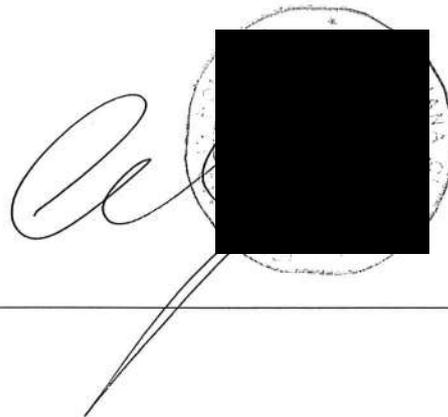
Il valore di mercato netto dell'edificio di proprietà della [redacted] decurtato del contributo regionale sarà quindi pari a **€ 5.216.770,44** (eurocinquemilioniduecentosedicimilasettecentosettanta/44) per un totale di superficie commerciale pari a **mq. 3.252,41**

Bologna, 26 Settembre 2024

In fede
Arch. Monica Cardin Fontana




Allegati:
Tabella prezzi massimi di cessione approvata





CITTÀ DI FIUMICINO
(CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)

— —
AREA EDILIZIA E TPL

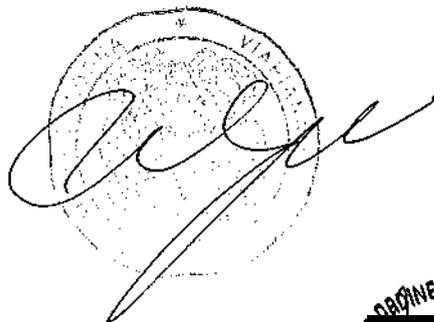


Oggetto: trasmissione Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 18.10.2019 di determinazione del prezzo massimo di cessione - 

Con riferimento all'oggetto si trasmette la Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 18.10.2019 avente ad oggetto "programma costruttivo ERP all'interno del comprensorio denominato Muracciole -  approvazione del prezzo massimo di prima cessione e del canone di locazione degli alloggi realizzati" per gli opportuni atti di conseguenza.

Distinti saluti.

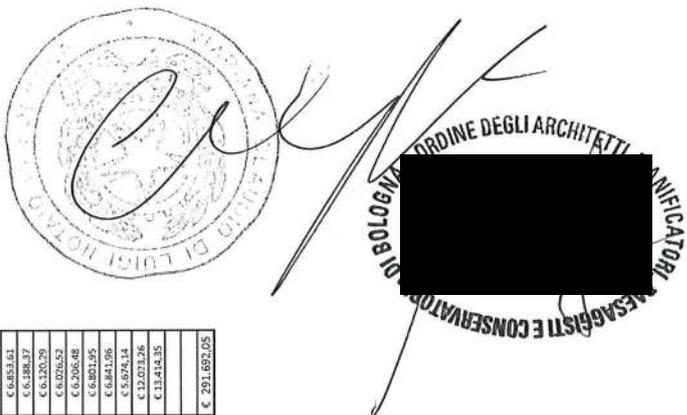

Il Dirigente



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €16,00
 SEDICI/00
Entrate
 01003434 00007436 WOLRPO01
 00358142 23/07/2024 DB: 25-39
 4578-0008 42C55638A80E6D6
 IDENTIFICATIVO: 01231012522704



26 SET. 2024



PROGRAMMA COSTRUTTIVO ERP LE MURACCIOLE - Compart R6/p
 TABELLA RIEPILOGATIVA DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DI CIASCUN ALLOGGIO

CONVENZIONE REP 5547 RACC. 4330 DEL 28/03/2014 - Notale

Scala	Piano	Interno	Sup. Utile Appartito (sqm)	Balconi/terrazze (sqm)	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (sqm)		Coeff. di ripartizione	Snr Utile al 45%	POSTI AUTO		Valutazione (60% (Snr + Sp) + 40% (Snr - Sp))	SUPERFICIE COOPERATIVA (60% (Snr + Sp) + 40% (Snr - Sp))	Miglior/e	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE		Contributo Regionale indicato dalla Cooperativa Livineta	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE MENO IL FINANZIAMENTO	LOCAZIONE 8 ANNI		
					Canone (S)	Solite (S)			N. Posti auto coperti	Spazi di manovra				€/mq	€			MESE	ANNO	
Totale			2.275,18	1.135,46	123,11	0,00	295,25	1.553,82	1.000,00	556,07	414,53	970,60	3789,83	0,00	7.235.959,00	442.422,96	6.793.536,04	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00	442.422,96	€	34.307,67	261.692,05
A	1	5	52,32	60,60	4,18	0,00	6,79	24,91	1,00	1,36	3,71	23,07	36,78		1.906,67	€ 7.235.959,00				

N. 34305 di Rep. Not.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, in questo giorno di giovedì ventisei del mese di settembre.

(26 settembre 2024)

In

Innanzi a me **Notaio** residente in

iscritto al ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di

è personalmente comparsa:

- l'Architetto **CARDIN FONTANA Monica**, nata a

con domicilio professionale a

ove si domicilia ai fini del presente atto (codice fiscale:

iscritta all'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Bologna al

La Comparsante, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la Perizia Giurata che precede, redatta per la determinazione del valore dei beni consistenti in un immobile "da cielo a terra" ad uso residenziale composto da n.39 (trentanove) appartamenti, n.39 (trentanove) cantine, n.39 (trentanove) posti auto, n.10 (dieci) posti auto esterni oltre a beni comuni condominiali non censibili, sito in Comune di Fiumicino (RM), Via Vittorio de Sica n.ri 5-7 di proprietà della



[REDACTED]

[REDACTED] iscritta nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese istituito presso la C.C.I.A.A. di Roma con numero corrispondente al codice fiscale di cui sopra, R.E.A. [REDACTED] attualmente sottoposta al regime di Liquidazione Coatta Amministrativa a seguito del provvedimento emesso dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy in data 31 ottobre 2023 numero 168/2023 (Commissario Liquidatore Dott. Zingone Luigi, con studio in [REDACTED] chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666 e di rilasciarla in originale.

Aderendo alla domanda fatta, deferisco il giuramento alla Comparsa, previa ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

La Comparsa, ammonita da me notaio a norma di legge, presta quindi il giuramento, pronunciando le parole di cui alla formula di rito: *"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità"*.

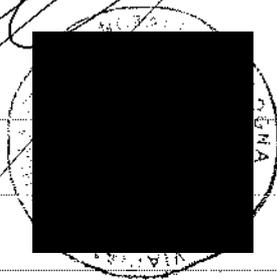
Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato personalmente lettura alla Comparsa, che, da me interpellata, lo approva.

Indi, quest'atto viene sottoscritto a norma di legge dalla Comparsa e me Notaio.

Consta di un foglio interamente scritto con l'ausilio di sistema

elettronico da persona di mia fiducia per 

due pagine intere.



[Handwritten scribbles and lines, including a large loop extending downwards and to the left.]