

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

* * * * *

ELABORATO N.9 – EX LAVANDERIA



Ubicazione: Montecatini Terme (PT), via della Salute,2/B-2/C-2/D

Proprietà: Terme di Montecatini spa

* * *



* * * * *

Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile.	Pag.2
2. Confini.	Pag.5
3. Dati catastali, corrispondenza catastale	Pag.5
4. Proprietà e provenienza.	Pag.7
5. Stato di occupazione.	Pag.7
6. Accertamenti ipotecari.	Pag.9
7. Accertamenti urbanistici	Pag.12

Indice degli allegati

1. Estratti di mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Documentazione fotografica
6. Titolo di provenienza
7. Documentazione urbanistica
8. Concessione mineraria
9. Copia nota iscrizione ipotecaria e ann.to erogazione a saldo
10. Copia comparabili

* * * * *

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** sulle seguenti porzioni di un più ampio complesso immobiliare denominato "Ex lavanderia" posto in comune e città di Montecatini Terme (PT), lungo la via della Salute, già adibito a lavanderia, depositi e accessori a servizio dei vari stabilimenti termali.

(A) - Fabbricato elevato di un solo piano fuori terra a pianta rettangolare, con il proprio fronte ovest in affaccio diretto sulla via della Salute, segnato dal civico 2/D della citata via, composto da un ampio locale adibito a centrale termica a servizio degli stabilimenti termali "Redi" ed "Excelsior", un piccolo locale ad uso spogliatoio, oltre a due locali adibiti ad ufficio e sgombero; all'interno del corpo dell'edificio è inoltre situato un vano mon-

tacarichi, da tempo inutilizzato, per il collegamento con un tunnel di servizio ubicato al piano interrato, quest'ultimo impiegato per il passaggio degli impianti a servizio dei citati stabilimenti termali. Il fronte sud del fabbricato è posto in aderenza ad altro edificio elevato di due piani fuori terra, al cui pianterreno è situata un'ampia unità immobiliare adibita a magazzino/deposito/sgombero, comprendente: due ampi locali adibiti a deposito, uno dei quali con accesso carrabile diretto dalla via della Salute (segnato dal n°c°2/B), quattro vani di più modeste dimensioni ad uso sgombero, un disimpegno, ed uno stretto corridoio attraverso il quale si accede al predetto montacarichi, nonché al piazzale situato sul fronte est. Le due unità descritte sono inoltre corredate da un ampio piazzale che si sviluppa sul fronte nord ed est dei fabbricati suddetti, utilizzato per viabilità di accesso, parcheggio e spazio di manovra. Su detta area insistono: la vecchia ciminiera dell'ex lavanderia, un ampliamento della centrale termica realizzato sul fronte sud dell'edificio con struttura metallica e tamponature in lamiera grecata, una cisterna a servizio della centrale termica; inoltre, in corrispondenza all'ingresso dell'area urbana dalla via della salute, è situata al piano interrato una porzione del citato cunicolo di servizio, porzione rappresentata dal mappale 862.

(B) – Appartamento di tipo economico ubicato al primo piano, sovrastante il magazzino sopra descritto, con accesso indipendente dal fronte ovest dell'edificio segnato dal n°c°2/C, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente inabitabile.

L'unità immobiliare è composta da un piccolo ingresso al pianterreno da cui si accede ad un vano scale coperto da struttura dedicata allo sbarco

del primo piano; dal vano scale si giunge su di un ampio lastrico solare, esclusivo dell'appartamento, attraverso il quale si entra nell'abitazione; quest'ultima è formata da ingresso-disimpegno, altri tre piccoli disimpegni, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere e due servizi igienici.

Le strutture verticali dei due edifici sono in muratura mista, pietra e laterizio; i solai interpiano e di copertura piana (lastrico solare) sono in longherine di ferro e laterizio; le coperture, del tipo a padiglione, hanno struttura lignea (capriate, travi e travicelli) e tavelle in laterizio, con sovrastanti manto in cotto (marsigliesi); i divisori interni sono in muratura di forati in laterizio; le murature, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; le facciate esterne sono arricchite con balze in pietra e mattoni faccia-vista, archi e fasce in mattoni, rivestimenti e soglie in travertino; le pavimentazioni sono parte in gres, parte in ceramica, parte in mattonelle di cemento; i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno; quelli esterni parte in legno e vetro dotati di inferriate, parte in metallo (per la centrale termica ed il magazzino), in legno e vetro dotati di persiane in legno verniciato (per l'appartamento); sono installati gli impianti elettrico ed idrico per centrale termica e magazzino, mentre non sono presenti impianti funzionanti per l'appartamento.

L'area urbana è in massima parte inghiaziata, per il primo tratto asfaltata.

Le altezze utili interne sono: di ml.4.45 circa al controsoffitto, per la centrale termica, da ml.4.90 a ml.5.95 circa per i vani uso ufficio-sgombero, da ml.4.60 a ml.4.80 per il magazzino, di ml.4.20 circa per l'appartamento.

Le superfici coperte (al lordo delle murature) sono: di mq.256 circa per

centrale termica e relativi locali accessori (ufficio e sgombero), di mq.311 circa per il magazzino, di mq.190 circa per l'appartamento; il lastrico solare ha una superficie di mq.140 circa, mentre l'area scoperta ha un'estensione di mq.1.867 circa.

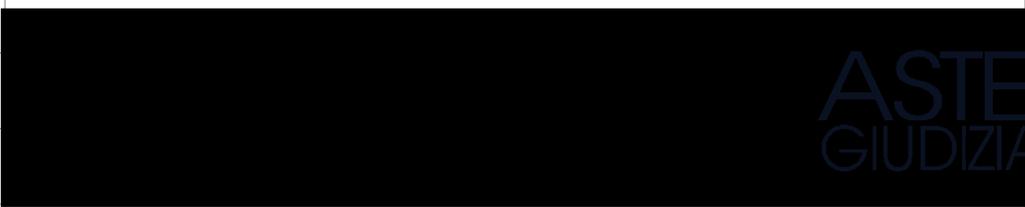
La centrale termica ed il magazzino, si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento risulta da molti anni inutilizzato ed in stato di abbandono; al suo interno si notano segni di passate infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, apparentemente risolte ma che hanno danneggiato intonaci di pareti e soffitti; non sono presenti impianti funzionanti e gli infissi risultano in parte danneggiati. Per essere nuovamente fruibile per la sua destinazione d'uso, l'unità abitativa necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria e ammodernamento.

L'area esterna, attualmente utilizzata come viabilità di accesso, spazio di manovra e parcheggio (anche per i dipendenti del vicino stabilimento termale Redi), presente alcune zone marginali interessate da crescita incontrollata di piante infestanti; necessita pertanto di manutenzione.

<><><>

- CONFINI -



<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -
Immobilabile (A)

*Il fabbricato adibito a centrale termica, il magazzino e la circostante area scoperta esclusiva, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dal mappale **496**, zona censuaria 1, categoria C/2 di 6[^], mq.230, superficie catastale mq.277, rendita catastale € 1.567,96.- (per la centrale termica e gli annessi locali uso ufficio e sgombero), dal mappale **203 sub.5**, zona censuaria 1, categoria C/2 di 6[^], mq.249, superficie catastale mq.316, rendita catastale € 1.697,49.- (per il magazzino), dal mappale **203 sub.6**, zona censuaria 1, categoria C/2 di 5[^], mq.4, superficie catastale mq.5, rendita catastale € 23,34.- (per la ciminiera), nonché dai mappali: **203 sub.7**, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.1.810, **860**, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.13, **862**, categoria F/1, quale "area urbana" di mq.44 (per l'area scoperta), con la precisazione che il mappale 862 individua un tratto del cunicolo interrato sopra citato.*

Immobilabile (B)

*L'appartamento e l'annesso lastrico solare esclusivo, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **21**, dal mappale **203 sub.3**, zona censuaria 1, categoria A/3 di 3[^], vani 9, superficie catastale mq.204, rendita catastale € 673,98.-.*

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che tutti gli identificativi catastali suddetti, hanno avuto origine dalle unità già rappresentate dai mappali graffiati 496 e 203 sub.1, e dal mappale 203 sub.2, a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 30.12.2011 ed ivi registrata al n°PT0166116 di protocollo, in atti da pari

data.

Le planimetrie catastali attualmente in atti non rispondono fedelmente allo stato dei luoghi, per diversa distribuzione interna, mancata rappresentazione dell'ampliamento sul fronte sud della centrale termica, errata rappresentazione di porte di comunicazione.

Per la regolarizzazione di quanto sopra dovrà essere predisposta opportuna denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegati nuovo elaborato planimetrico, e nuove planimetrie catastali. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 4.000,00.- circa.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", elaborato planimetrico all."4", documentazione fotografica all."5").

<><><>
- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

I beni immobili sopra descritti risultano intestati alla società "TERME DI MONTECATINI SPA" con sede in Montecatini Terme - c.f.00466670585 - per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenuti mediante atto di costituzione di società ricevuto dal Not. Sergio Lupi di Roma in data 29.05.1961, rep.18297, racc.1154, trascritto a Pescia il 24.10.1962 al n°525/1851 reg.part. (ved. copia titoli di provenienza all."6").

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

I beni in esame risultano liberi da vincoli locativi. Gli stessi sono pertanto

nella disponibilità della proprietà.

Da segnalare che:

- l'area pertinenziale scoperta, con accesso carrabile segnato dal n°c°2/D di via della Salute, è utilizzata anche per raggiungere un'altra unità immobiliare adibita a magazzino, sempre di proprietà della società "Terme di Montecatini spa", catastalmente rappresentata dal mappale 553 sub.1, facente parte del complesso denominato "Istituto di Cura";

- in occasione della vendita della residua porzione del complesso immobiliare "Ex lavanderia" con cui Terme di Montecatini spa ne ha trasferito i diritti di piena proprietà pari all'intero all'Azienda USL 3 di Pistoia (porzione catastalmente rappresentata dal mappale 204 sub.4), mediante atto ricevuto dal Not.Paola Chiostrini di Pistoia in data 19.04.2012, rep.96518, racc.10853, trascritto a Pescia il 16.05.2012 al n°1338 reg.part., viene precisato quanto segue: "Ambedue le parti contraenti si sono concesse reciproco diritto di prelazione, a parità di condizioni, in caso di vendita delle rispettive proprietà facenti parte del complesso immobiliare del quale i beni venduti fanno parte...";

- sempre in occasione della compravendita suddetta, sono state costituite in favore dei beni oggetto di stima ed a carico dell'area scoperta facente parte della porzione di complesso venduto all'Azienda USL Toscana Centro (mappale 203 sub.4 e 861), confinante in direzione sud, le seguenti servitù:

1) - "il diritto di mantenere, fino all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte dell'Azienda USL o chi per essa, al di sotto

del terreno facente parte del resede venduto, e rappresentato dal mappale 861 del foglio 21, la cisterna interrata oggi esistente, che rimane di proprietà della società Terme di Montecatini spa", servitù trascritta a Pescia il 16.05.2012 al n°1339 reg.part.;

2) - "Servitù di passo pedonale e carrabile, , fino all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte dell'Azienda USL o chi per essa, sul resede rappresentato da porzione del mappale 203 sub.4, onde consentire alla società venditrice di accedere alla cisterna interrata da via della Salute; la servitù di attraversamento tubazioni, sempre gravante il suddetto resede, oltre un piccolo tratto aereo all'interno dell'edificio, onde collegare la predetta cisterna interrata alla centrale termica, che rimane di proprietà della società venditrice, e rappresentata dal mappale 496 del foglio 21; ambedue le parti contraenti si sono concesse reciproco diritto ad edificare a distanza inferiore dai rispettivi confini rispetto a quella prevista dal vigente regolamento edilizio ed anche in adiacenza". Servitù trascritta a Pescia il 16.05.2012 al n°1340 reg.part..

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pescia**, con aggiornamento al **27.10.2022**, sono state rilevate le seguenti formalità afflittive gravanti i beni sopra descritti:

IPOTECHE

r.p. **64**, r.g. 329 = **26.01.2009** = **Vari Istituti Bancari** = **€ 56.600.000,00.-**

*Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico ricevuto dal Not. Beretta An-
guissola Alessandro di Montecatini Terme in data 30.12.2008, rep.15772,
racc.6901, per concessione a garanzia di finanziamento, a favore dei seguenti Isti-
tuti Bancari: **Banca Nazionale del Lavoro spa, Monte dei Paschi di Siena Ca-
pital Services Banca Per Le Imprese spa, Banca Popolare dell'Etruria e del
Lazio società cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Ca-
stelfiorentino-Firenze) società cooperativa per azioni, Cassa di Risparmio
di Pistoia e Pescia spa, Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo spa,
Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa, Credito Cooperativo Valdinie-
vole società cooperativa, contro la società "Terme di Montecatini spa", per €
33.800.000,00.- di capitale, redimibile entro 15 anni. Grava **parte** dei beni sopra
descritti, e **precisamente il solo mappale 496**, oltre ad altri beni di proprietà
della società suddetta.***

La presente iscrizione è stata successivamente annotata delle seguenti formalità:

*annotazione del **06.05.2009** reg.part.**414**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **21.05.2009** reg.part.**463**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **21.05.2009** reg.part.**464**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **21.07.2009** reg.part.**657**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **04.08.2009** reg.part.**687**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **10.09.2009** reg.part.**810**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **07.12.2009** reg.part.**1084**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **11.12.2009** reg.part.**1091**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **12.03.2010** reg.part.**234**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **03.06.2010** reg.part.**505**, per erogazione parziale;*

*annotazione del **20.07.2010** reg.part.**634**, per erogazione parziale;*

annotazione del **24.09.2010** reg.part.**779**, per erogazione parziale;

annotazione del **09.11.2010** reg.part.**872**, per erogazione parziale;

annotazione del **22.11.2010** reg.part.**948**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.01.2011** reg.part.**38**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.03.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.05.2011** reg.part.**420**, per erogazione parziale;

annotazione del **18.11.2011** reg.part.**852**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.05.2012** reg.part.**262**, per erogazione parziale;

annotazione del **25.09.2012** reg.part.**498**, per erogazione parziale;

annotazione del **21.11.2012** reg.part.**899**, per erogazione parziale;

annotazione del **30.05.2013** reg.part.**233**, per erogazione a saldo.

(ved. copia nota iscrizione e ann.to erogazione a saldo **all."9"**).

TRASCRIZIONI OSTATIVE: NEGATIVE.

Da segnalare inoltre la seguente trascrizione:

r.p.**1081**, r.g.1535 = **20.04.2012** = Atto amministrativo, concessione

mineraria, ricevuto dal Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Mon-

tecatini Terme in data 29.03.2012, rep.4987, a favore del Comune di

Montecatini Terme, contro la società "Terme di Montecatini spa". Con de-

creto dirigenziale della Regione Toscana n.1260 del 17.3.2006 è stata

trasferita ed intestata la concessione mineraria relativa al "Bacino idrolo-

gico di Montecatini" alla società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a..

Con successivo decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 6356 del

30/12/2008 è stata disposta l'intestazione della concessione mineraria

relativa al "Bacino idrologico di Montecatini", alla società Terme di Monteca-

tini s.p.a., trasferendo alla società suddetta, insieme alla concessione tutti

gli oneri ed adempimenti da essa derivanti, già previsti a carico della società Terme di Montecatini Immobiliare. La legge regionale Toscana n. 38 del 27 luglio 2004 ha trasferito alle amministrazioni comunali le funzioni di gestione delle acque minerali, di sorgente e termali. La richiamata L.R. ed il suo regolamento di attuazione n. 11/r del 24.3.2009 sono entrati in vigore in data 31.3.2009. L'articolo 48 "norme transitorie" - comma 1 - della legge regionale Toscana n.38 del 2004 prevede che le concessioni "in atto alla data di entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 49 sono suscettibili di conferma previa stipulazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 5, della convenzione con il comune competente".

a seguito di deliberazione consiliare n. 10 del 09/03/2012, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata sottoscritta in data 27/03/2012 la convenzione disciplinante i rapporti tra il comune di Montecatini Terme, concedente, e la società Terme di Montecatini spa; in data 29 marzo 2012 è stata adottata la determinazione dirigenziale n. 367 con la quale stata rilasciata la concessione mineraria alla società Terme di Montecatini spa, alla quale è allegata la convenzione sopra indicata. La concessione interessa un'area di ettari 114. La concessione ha durata 25 anni a decorrere dalla data del rilascio.

Né sul titolo né sulla nota di trascrizione vengono indicati immobili (ved. copia Concessione Mineraria all."8").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Il complesso immobiliare in oggetto ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme (approvato con D.C.C.

n°49 del 20.06.2016), in sottozona "FTD – Attrezzature termali dismesse"
di cui all'art.107 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché
all'interno della perimetrazione del "Piano di riqualificazione 8" (PR8) di
cui all'art.108 delle predette N.T.A.. L'area è inoltre soggetta a vincolo
idrogeologico.

I due fabbricati sono inseriti tra gli edifici di particolare pregio storico-
architettonico di cui alla tavola "P02a" del citato R.U.C.; come si evince
dalla relativa scheda (n°6076-6077), sono entrambi classificati con classe
di valore "B".

L'intero complesso in esame risale ad epoca remota, certamente antece-
dente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Ufficio Edilizia Privata del
Comune di Montecatini Terme e l'Archivio Comunale, non sono state ri-
scontrate pratiche edilizie inerenti gli immobili descritti.

Non sono stati altresì riscontrati certificati di agibilità rilasciati
dall'amministrazione comunale, né attestazioni sottoscritte da tecnici inca-
ricati dalla proprietà.

(Ved. documentazione urbanistica all."7").

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato nei pressi del centro
della Città termale, circa 500 metri in direzione nord-est rispetto alla cen-
tralissima piazza del Popolo, subito ad est dello stabilimento termale "Re-
di".

La centrale termica, il comunicante magazzino e l'ampia area scoperta,

svolgono tuttora una funzione complementare allo stabilimento termale Redi. Lo scrivente ritiene pertanto corretto scindere il valore di stima di tale porzione da quello dell'abitazione.

L'attuale strumento urbanistico consente le seguenti destinazioni d'uso: di servizio (attrezzature sanitarie o scolastiche), turistico-ricettiva, direzionale e residenziale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'unità abitativa, Immobile (B), viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia della Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, agenzie immobiliari e professionisti locali operanti nel settore immobiliare. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati alcuni recenti annunci immobiliari inerenti unità ad uso residenziale ubicate nelle immediate vicinanze dell'immobile in esame. Detti annunci riguardano due appartamenti situati in più ampio contesto condominiale di recente ristrutturazione. Di seguito vengono elencati i comparabili impiegati per la stima:

- annuncio n° 3763/d presso agenzia immobiliare Essegi di Severi Rag.Gianluca di Montecatini Terme, inerente un appartamento di civile abitazione posta al secondo piano di più ampio edificio ubicato in Montecatini Terme, viale Alessandro Bicchierai, della superficie commerciale di mq.115 - Prezzo richiesto € 200.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq. 1.739,13.-;
- annuncio n°EK-80987967 presso agenzia immobiliare Fedimmobiliare

di ██████████ sas di Montecatini Terme, inerente un appartamento posto al pianterreno di più ampia palazzina condominiale, ubicato in Montecatini Terme, via Guglielmo Marconi, della superficie commerciale di mq.60 - Prezzo richiesto € 95.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq. 1.583,33.-.

(Ved. copia comparabili all."10").

Il sottoscritto ha inoltre visionato per il Comune di Montecatini Terme:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "B1 - Centrale/Roma, Matteotti (circonvallazione nord)", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni civili) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.150,00.- ad un massimo di €/mq.1.450,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Roma, Matteotti, circonvallazione nord", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni in fascia media) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.159,00.- ad un massimo di €/mq.1.428,00.-.

Ha quindi operato una media dei due valori unitari dei suddetti comparabili, ottenendo un valore unitario di €/mq.1.661,23.-.

Considerato che i valori riportati sugli annunci sono soggetti a ribasso nella logica di una normale trattativa tra acquirente e venditore, lo scrivente ha poi applicato al valore medio suddetto un deprezzamento cautelativo di circa il 20%, ottenendo un valore unitario di ca. € 1.328,98.-.

Da tale valore ha infine detratto i costi che dovranno essere sostenuti per

la ristrutturazione a nuovo dell'appartamento in esame, quantificabili in ca. €/mq.900,00.-, individuando così il valore unitario di stima in €/mq.430,00.-.

Per la stima dell'Immobile (A) lo scrivente, non avendo riscontrato dalle indagini svolte recenti annunci e/ compravendite di immobili simili per destinazione, posizione e caratteristiche, ritiene di poter operare in via prudenziale una media dei valori minimi indicati dalle banche dati OMI e Immobiliare.it, che riportano i seguenti dati:

- OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "B1 - Centrale/Roma, Matteotti (circonvallazione nord)", la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (magazzini) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.500,00.- ad un massimo di €/mq.600,00.-;

- Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Roma, Matteotti, circonvallazione nord", la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (magazzini) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.405,00.- ad un massimo di €/mq.658,00.-.

Pertanto il valore unitario attribuito all'Immobile (A) è pari ad €/mq.450,00.-.

Nell'attribuzione dei citati valori sono state altresì tenute conto ovviamente le condizioni intrinseche degli immobili da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare del loro stato mantenitivo, delle loro caratteristiche costruttive, della loro ubicazione e della tipologia edilizia, nonché dei i costi necessari alla regolarizzazione catastale, come sopra quantificati al paragrafo "Dati catastali e corrispondenza

