

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 48/2019 ---- G.E. Dott. A. CIUFOLINI promossa da: contro:

CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto arch. **GRAZIANO CASTAGNETTA** con studio in Roma, Via degli Scipioni n. 268/A - 00192 in data **07 giugno 2023** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

“Che il C.T.U. dovrà prestare assistenza anche in udienza ex art.569 c.p.c. in relazione a tutti i quesiti di cui all'art. 173 bis c.p.c. disp. att. e alla eventuale incompletezza della perizia depositata sulla parte relativa alla legittimità urbanistica.”

Tuttavia Nell'udienza del **07 novembre 2023** il GOP dott. R. Russo, in sostituzione del GE dott. R. Ciufolini, ha richiesto al sottoscritto CTU il deposito della presente Consulenza integralmente redatta conformemente ai seguenti quesiti assegnando 10 giorni di tempo per il deposito:

1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto, avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge; 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato. Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita in formato PDF;



- allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;
- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO : *Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.*

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in:

Immobile n.1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE E CANTINA:

- Comune: ROMA (RM) - 00188
- VIA DEL LABARO, 66,
- Piano: 3° (4°catastale) – S1
- Interno: 5
- Edificio: -

Immobile n.2 - BOX AUTO

- Comune: ROMA (RM) - 00188
- VIA DEL LABARO, 66,
- Piano: T
- Interno: 1

Immobile n.1 - Così composto:

Esso è un appartamento residenziale sito al piano quarto catastale (secondo reale), dotato di cantina. Esso è costituito da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere, cucina, n.2 bagni e n.2 balconi a livello oltre a cantina pertinenziale.

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 133,14** così calcolati:

<input type="checkbox"/> Residenziale P1 mq. 129,00.....	pari a 1,00	= mq.	129,00
<input type="checkbox"/> Terrazzi a livello mq 5,76.....	pari a 0,25	= mq.	1,44
<input type="checkbox"/> Cantina pert.le mq 10,83.....	pari a 0,25	= mq.	2,70

Totale superfici ragguagliate = mq 133,14

Immobile n.2 - Così composto:

Esso è un box dotato di serranda manuale, impianto elettrico non a norma con accesso diretto dal piazzale di manovra e sosta condominiale, con ingresso comune carrabile da via del Labaro 66.

<input type="checkbox"/> Area parcheggio lordo mq. 19,00.....	pari a 1,00	= mq.	19,00
---	-------------	-------	-------

Totale superfici ragguagliate = mq 19,00

(Vedere Allegato 4 – Foto documentali – Allegato 6 – Verbale di Sopralluogo - Allegato 5 – Localizzazione - Destinazione di PRG)



Descrizione di dettaglio (la descrizione è quella dedotta dal sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento di cui al verbale e alle foto documentali allegati):

- ❖ L'unità immobiliare in oggetto, denominata interno 5, è situata al piano 2° di un fabbricato avente accesso da Via del Labaro, al n. 66, così come riportato alla visura catastale e all'identificativo planimetrico. Dal civico 66, attraverso un viale condominiale carrabile si perviene alla palazzina ove, attraverso il portone condominiale dotato di citofono, si entra nel piccolo androne per mezzo delle scale, si perviene al piano 2° dove è l'unità in esame. Si specifica che la tipologia del fabbricato è a piani sfalsati per cui si percorrono non due rampe di scale per piano ma una per piano mezzanino, da cui deriva la differenza tra piano quarto catastale agli atti e piano secondo effettivo.
- ❖ L'appartamento confina con: vano scala, distacchi per tre lati, salvo altri ed è composto da ingresso, disimpegno, n.3 camere, cucina, n.2 bagni e n.2 balconi a livello oltre a cantina pertinenziale.
- ❖ Il fabbricato, cui l'alloggio appartiene, è stato costruito tra il 1958 e il 1960 anno di primo accatastamento. La facciata è in intonaco colore ocra chiaro con marcapiani color bianco ed è in pessimo stato di conservazione. È presente una cantina al piano S1 di ampie dimensioni: m3,45 x m3,14.
- ❖ L'immobile, come si è detto, è situato in via di del Labaro al n. 66, in quartiere denominato FLAMINIA LABARO, (Municipio XV ex Municipio XX). L'immobile è a 350 metri immediatamente collegabile con il centro di Roma attraverso i mezzi pubblici di superficie passanti su Via Flaminia oltre la Stazione Labaro della ferrovia Laziale su Via Flaminia, direzione Piazzale Flaminio (piazza del Popolo). Esso è: a 900 m dalla ASL RM1 di via S. Daniele del Friuli, 8; a 750m dagli uffici postali di RM LABARO di via Sequals, 10; a 1,8 km dagli uffici comunali del Municipio XV (ex Municipio XX) di Piazza Saxa Rubra, 19 e comunque non molto distante da supermercati, servizi e da tutti gli esercizi commerciali che possano garantire l'approvvigionamento di beni di prima necessità. La localizzazione del fabbricato residenziale è pertanto da definirsi DISCRETA. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG).
- ❖ L'immobile ha subito dei lavori di ristrutturazione per manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dell'esecutato che, hanno influito sulla distribuzione planimetrica dell'immobile sia per spostamenti murari che per la creazione di un secondo bagno. (vedere Allegato 6 – Verbale di sopralluogo)
- ❖ A causa della recente ristrutturazione le rifiniture interne all'immobile sono buone. L'immobile è allacciato alla rete del gas cittadino e alla rete elettrica ed è funzionale. L'impianto idraulico è funzionante e funzionale.
- ❖ Completa il compendio esecutato un box **NON PERTINENZIALE** di buone dimensioni facente parte di un manufatto indipendente edificato sull'area comune, di piccole dimensioni e contenente n. 3 box, incluso l'esecutato. (Vedere Allegato 4 – Rilievo fotografico)

L'immobile n.1 è, così descritto:

- *Appartamento a uso civile abitazione, sito al piano secondo (quarto catastale), distinto con il numero interno 5 (cinque), avente accesso dal numero civico 66 (sessantasei) di Via del Labaro, composto da ingresso, disimpegno, tre camere, due bagni, cucina, n.2 balconi a livello, oltre a cantina pertinenziale, confinante con: vano scala, distacchi per tre lati, salvo altri.*
- ❖ Il tutto è censito al NCEU di Roma, **al Foglio 122, particella 463, sub 3, Cat. A2.**
- ❖ L'immobile è pervenuto in capo alla parte esecutata con atto di compravendita del 2004, Rep. 45608/3004.
- ❖ Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si specifica che:
 - Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- ❖ L'immobile è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà e all'atto di compravendita è stata acquisita anche una quota parte dell'area comune al complesso immobiliare, di cui mq 20,00 ad uso esclusivo, confinante con mappale 1569, Foglio 122, via del Labaro, mappale 2106, Fg. 122, salvo altri.

L'immobile n.2 è, invece, così descritto:

- *Box auto, posto al piano terra, distinto con il numero interno A (sub uno), avente accesso dal numero civico 66 (sessantasei) di Via del Labaro, di circa mq 15,00, confinante con: area di pertinenza per più lati, salvo altri.*

- ❖ Il tutto è censito al NCEU di Roma, **al Foglio 122, particella 1525, sub 1, Cat. C6.**

(Allegato 1 - Visure Catastali)

2° QUESITO: *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

- I dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo ai beni posti in esecuzione, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione. Nello specifico, la descrizione all'atto di pignoramento **corrisponde** allo stato dei luoghi e dell'identificativo catastale.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile oggetto di perizia, a carico di:

-

CONTRO

1. **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** – Iscrizione del 07/01/2008 – Registro particolare 935 – Registro Generale 190, Notaio LABATE Roberto - Repertorio 315694/51891 del 21/12/2007.
2. **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - Trascrizione del 06/02/2019 – Registro particolare **9142** – Registro Generale **13538**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma - **Repertorio 54950** notificato il **17/12/2018**;

(Allegato 2 – Visure Ipotecarie)

3° QUESITO: *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

L'IMMOBILE N.1 (appartamento e cantina) è censito al NCEU di Roma al:

- **Foglio 122, Particella 462, sub. 3** – Piano 4°catastale, int. 5, zona censuaria 6- categoria A/2 - classe 6 - vani 6,5 – Sup. cat.le mq 132, escluse le aree scoperte mq 129, rendita catastale € 553,90 – **VARIAZIONE** del 03/09/2014 Pratica n. RM0552358 in atti dal 03/09/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 104208.1/2014)

Lo stato dei luoghi **NON È CONFORME** alla rappresentazione grafica catastale agli atti.

Intestatari al Catasto:

..... - Proprietà per 1/1.

L'IMMOBILE n.2 (box) è censito al NCEU di Roma al:

- **Foglio 122, Particella 1525, sub. 1** – Piano terra catastale, int.1, zona censuaria 6- categoria C6 - classe 7 Sup. cat.le mq 15, rendita catastale € 27,89.

Lo stato dei luoghi **È CONFORME** alla rappresentazione grafica catastale agli atti.

Intestatari al Catasto:

..... - Proprietà per 1/1.

- **Si ravvisa la presenza di problematiche catastali consistenti in una diversa indicazione grafica dei locali**



dell'immobile residenziale, derivanti da opere interne realizzate in assenza di titolo edilizio (CILA). Essi consistono in:

- La parziale demolizione di un tramezzo tra la cucina e l'ingresso per realizzazione di cucina in alcova;
- La realizzazione di una parete nuova di separazione tra la cucina e il nuovo bagno;
- Realizzazione di secondo bagno non finestrato;
- Chiusura e apertura di nuova porta per bagno padronale in camera;
- Realizzazione di un piccolo scalino in corridoio.

(Allegato 1 – Visure Catastali) (Allegato 3 - Planimetrie Catastali) (Allegato 6 – Verbale di sopralluogo)

4° QUESITO: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'edificio è stato costruito per la ***** Ente a partecipazione statale, che ne è stata proprietaria fino al 1999 anno in cui ha ceduto l'immobile alla società ENEL SpA, poi alla ***** e successivamente, dal marzo 2004, alla ***** ultima proprietaria prima dell'esecutato. Il fabbricato fu costruito per il personale di manutenzione e gestione della ***** che aveva in conduzione la diga sul Tevere all'altezza di Saxa Rubra, denominata *Diga di Castel Giubileo*, costruita tra il 1948 e il 1951, tutt'ora in funzione con gestione a cura della soc. *ENEL Green Power Spa*.

Le unità immobiliari in oggetto si trovano in zona di PRG: "*Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali*", all'interno del P.d.Z. di cui alla Delibera del C.C. n°65/2006, al piano terzo di un edificio residenziale a palazzina, realizzato con utilizzo del PRG del 1931, tra il **1958 e il 1960**. Nei Tessuti della *Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9 delle N.T.A. di PRG vigente. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

(vedere Allegato 8_Richiesta accesso atti urbanistici e condono)

5° QUESITO: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria. Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche, ecc.).*

- L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
- Esso, infatti, è stato edificato in virtù del PRG del 1931 come edificio ricadente area di espansione utilizzata da **società a partecipazione statale** per edificazione di un fabbricato a edilizia libera destinato agli addetti operai manutentivi della Diga di Castel Giubileo e delle loro famiglie.
- Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito anteriormente al **1° settembre 1967**.
- Nello specifico, **tali fabbricati realizzati nell'immediato dopoguerra da società a partecipazione statale venivano costruiti con autorizzazioni edilizie meno controllate rispetto l'edilizia privata.**
- Tale circostanza potrebbe essere alla base del fatto che, essendo una palazzina realizzata tra **gli anni 1958 e 1960 con norme risalenti al PRG del 1931, il progetto e la relativa Licenza edilizia NON SONO STATI TROVATI PRESSO L'ARCHIVIO PROGETTI DEL COMUNE DI ROMA**, come da risposta dell'Ufficio allegata;
- Il fabbricato **È SPROVVISTO di Certificato di Agibilità**, come da visura allegata;
- Altresì, alla data di redazione **NON SONO PRESENTI** pratiche di condono presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, come da risposta dell'U.C.E. allegata.

(vedere Allegato 3 – Planimetria catastali e Allegato 8_Richiesta accesso atti urbanistici e condono)

N.B.:

Come riportato al 3° quesito, sono state eseguite delle modifiche interne all'appartamento senza titolo edilizio, non riportate nella planimetria catastale e per le quali, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, potrà presentare in Comune una **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in **sanatoria** secondo le specifiche tecniche dell'UOT del XV



Municipio, con un aggravio di sanzioni di **€ 1.000,00** oltre il costo della reversale **€251,24**, il contributo di costruzione **se dovuto**, le prestazioni professionali del tecnico incaricato valutabili in **€ 1.000,00** oltre oneri fiscali di legge. A seguito della normalizzazione dell'aspetto urbanistico si dovrà depositare la relativa Denuncia di Variazione catastale (DOCFA) con annessa planimetria catastale aggiornata per l'esatta rappresentazione dei luoghi con relativo costo di **€ 500,00** comprensive di spese di deposito. Totale € 1300,24 + 1.500 = € 2.800 oltre oneri

6° QUESITO: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili pignorati possono essere venduti in due lotti.

7° QUESITO: Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare in oggetto, la stessa era occupata, dalla parte eseguita sig *****
(Allegato 6 – Verbale sopralluogo)

8° QUESITO: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

Non gravano vincoli sull'immobile. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili sono inoltre inseriti in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà e all'atto di compravendita è stata acquisita anche una quota parte dell'area comune al complesso immobiliare (corte esterna), di cui mq 20,00 ad uso esclusivo, confinante con mappale 1569, Foglio 122, via del Labaro, mappale 2106, Fg. 122, salvo altri.

Come dichiarato dalla parte eseguita, in quanto l'amministrazione condominiale non si è pronunciata, la quota condominiale di pertinenza per millesimi di proprietà è bimestrale ed è pari a: **€ 255,00**

Ad oggi resta un residuo di **€ 765,00 da pagare entro il 2023.**

L'esecutato non è in una situazione di morosità nei confronti del condominio.

9° QUESITO: Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Lo scopo di questo 9° quesito è di determinare, con riferimento al principio dell'Ordinarietà, il più probabile valore del bene in base ai correnti valori di mercato. Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nella medesima zona con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi e, qualora possibile, con la stima basata sul valore catastale rivalutato. Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione dipendenti, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che da particolari situazioni urbane delle aree nelle quali sono ubicati gli immobili, dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate.

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

1. **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;**
2. **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;**
3. **Valore di stima basato sulla rendita catastale rivalutata (presunta in base alle visure allegate).**



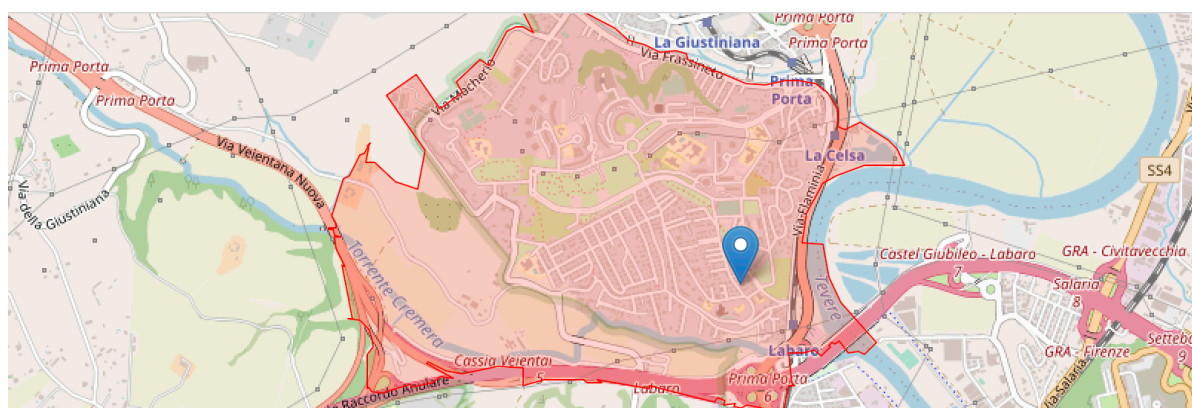


Figura 1 AREA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO.

Di seguito si avrà: **LOTTO 1 – APPARTAMENTO E CANTINA**

1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$

Proprietà per 1/1. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, agli uffici del Municipio XV, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2023 – I semestre - LABARO_FLAMINIA e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere *Allegato 8 - Annunci immobiliari*) il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulta ammontabile a circa **RI** = € 12.000,00 (dodicimila/00) annui (pari ad € 1.000,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** del bene in oggetto di stima, che pertanto è: **RI - Sp** = € 12.000,00 – € 3.240,00 = **Rn** = € 8.760,00; dalla nota formula **V = Rn/r**, in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale A2 ed ubicato in zona residenziale periferica, potremmo assumere un valore pari a 3,5%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'alloggio:

$$V = Rn/r = (\text{€ } 8.760,00 / 3,5) \times 100 = \text{€ } 250.285,71 \text{ arrotondato a: } \quad \mathbf{A) \text{ € } 250.000,00}$$

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: (Dati di mercato/Borsa Immobiliare di Roma anno 2021 – II semestre)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che il prezzo medio di vendita al mq di alloggi residenziali di analoghe caratteristiche (palazzina isolata), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.526,00 e € 2.550,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, pregio, ecc. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è un trilocale con cantina, si deve prendere in considerazione un valore di poco inferiore alla media pari a **€ 1.908,00/mq**.

Tuttavia, il valore così individuato, per l'immobile residenziale in oggetto, deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene.

In particolare si sono definiti:

- X1** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
- X2** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;



- X3** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
X4 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCOVRIATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

- X1:** L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00**.
X2: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE DI QUELLI DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**
X3: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE MINORE DELLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 0,95**.
X4: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE DIFFORMITÀ EDILIZIE SANABILI E QUINDI DI VALORE INFERIORE RISPETTO A QUELLI PRESI A RIFERIMENTO, PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 0,95**.

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato: $1.908,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = 1.721,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato dell'immobile residenziale al 2023:

MQ 133,14 x €/MQ 1.721,00 = € 229.133,94 arrotondato a € 229.000,00.

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2023:	B) € 229.000,00
--	------------------------

3. Stima su base catastale:

Per quanto attiene, infine, la stima scaturente dalla rivalutazione della rendita catastale aggiornata, si avrà:

€ 553,90 x 115,5 = € 63.975,45 per la residenza.

Giudizio di Stima sul Valore di Rendita Catastale:	C) € 63.975,45
---	-----------------------

Come si evince, la presente stima è circa il 36% in meno dunque molto distante dalle precedenti valutazioni e pertanto non attendibile.

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo: A) € 250.000,00+ B) € 229.000,00 / 2 = € 239.500,00.

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, pari a € 23.950,00.
--

Pertanto, avremo un valore finale di:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELLA PIENA PROPRIETÀ IMMOBILE 1 – APPARTAMENTO E CANTINA (€ 239.500,00 – € 23.950,00) = € 215.550,00 arrotondato a:	€ 216.000,00
---	---------------------

LOTTO 2 – BOX

L'immobile in esame è costituito da un box regolare con accesso su piazzale interno. I box di questa tipologia sono sufficientemente richiesti ed hanno un valore medio su nuova fabbricazione di €/mq 1.000,00.

Tuttavia l'immobile in esame che non è dotato di serranda elettrica e non è di nuova realizzazione; pertanto risulterebbe avente un valore di:

€ 800,00 x 19,00 = € 15.200,00 arrotondato a € 15.000,00.

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare
--



nel 10% del valore individuato, pari a € 1.500,00.

Pertanto, avremo un valore finale di:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELLA PIENA PROPRIETA' IMMOBILE 2 – BOX

(€ 15.000,00 – € 1.500,00) = € 13.500,00

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

PRIMO LOTTO:

Quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà su porzione immobiliare sita in Roma, Via del Labaro n. 66 e precisamente:

“Appartamento a uso civile abitazione, sito al piano secondo, distinto con il numero interno 5 (cinque), avente accesso dal numero civico 66 (sessantasei) di Via del Labaro, composto da ingresso, disimpegno, tre camere, due bagni, cucina, n.2 balconi a livello oltre a cantina pertinenziale, confinante con: vano scala, distacchi per tre lati, salvo altri.”

Dati Catastali:

Foglio 122, particella 463, sub 3, Cat. A2 - Piano 4°catastale, int. 5, zona censuaria 6- categoria A/2 - classe 6 - vani 6,5 – Sup. cat.le mq 132, escluse le aree scoperte mq 129, rendita catastale € 553,90.

PREZZO BASE LOTTO 1: € 216.000,00

SECONDO LOTTO:

“Box auto, posto al piano terra, distinto con il numero interno A (sub uno), avente accesso dal numero civico 66 (sessantasei) di Via del Labaro, di circa mq 15,00, confinante con: area di pertinenza per più lati, salvo altri.”

Dati Catastali:

Foglio 122, particella 1525, sub 1, Cat. C6 - Piano terra catastale, int. A, zona censuaria 6- categoria C6 - classe 7 Sup. cat.le mq 15, rendita catastale € 27,89.

PREZZO BASE LOTTO 2: € 13.500,00

Roma 08 novembre 2023

Il Consulente Tecnico
Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure Ipotecarie;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Localizzazione e stralcio PRG;
- 6) Annunci immobiliari;
- 7) Verbale di sopralluogo;
- 8) Richiesta accesso atti urbanistici e condono;