

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione n. 496/2017 ---- G.E. Dott.sa FLORA MAZZARO, contro: Sig. promossa da:
BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **arch. GRAZIANO CASTAGNETTA** con studio *in Roma, Via Paolo Emilio n. 34 – 00192*, in data **25 gennaio 2019** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: 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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono:

UN LOCALE AD USO COMMERCIALE:

- Comune: ROMA (RM)
- LARGO LIDO DURANTI, n°2/M, 00128
- Piano: PRIMO GALLERIA
- Interno: -
- Scala: UNICA

UN POSTO AUTO:

- Comune: ROMA (RM)
- LARGO LIDO DURANTI, n°21, 00128
- Piano: SEMINTERRATO
- Interno: -
- Scala: -

(Vedere Allegato 5 – Localizzazione e destinazione di PRG)

IMMOBILE LOCALE COMMERCIALE

L'unità immobiliare commerciale è così composta:

- L'immobile è costituito da ingresso su galleria commerciale, ufficio, locale negozio, n.1 bagno con antibagno.

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 72,00** così calcolati:

- Commerciale mq. 72,00.....pari a 1,00 = mq. 72,00

Totale superfici ragguagliate = mq 72,00

❖ *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 si trova al piano primo galleria di un corpo di fabbrica adibito ad centro commerciale posto in avancorpo ad un edificio a più livelli a destinazione uffici. Il fabbricato commerciale è dunque dotato di un piano terra interamente occupato dalla società di Grande Distribuzione CONAD e di un piano superiore di negozi distribuiti simmetricamente rispetto a una galleria pedonale, con copertura a lucernaio, avente n. 2 scale di accesso e n. 2 ascensori posti alle estremità della stessa. Il locale commerciale (negozio) oggetto di pignoramento è situato ad uno dei due estremi, in prossimità dei collegamenti verticali e precisamente al n° civico 2/M. Il complesso edilizio commerciale/terziario è stato costruito tra il 1989 e il 1992.

I negozi della galleria affacciano da un lato su piazza e dall'altro sul distacco dagli edifici limitrofi. L'immobile in esame, si affaccia su quest'ultimo distacco dove sono ubicati altresì i posti auto dedicati alle singole attività commerciali quale l'esecutata. La facciata del fabbricato è intonacato colore grigio con parti in cemento armato a

faccia vista; il fabbricato è in discreto stato di conservazione (sono presenti parti ammalorate dei frontalini dei balconi) come pure il vano scale e l'ascensore. Il complesso edilizio, come si è detto, è situato in Largo Lido Duranti al n.2/M, nel quartiere di Tor de' Cenci/Spinaceto, fuori dal G.R.A. a 500 mt dallo stesso; a pochi minuti a piedi dalla fermata ATAC di via Gigliozzi, della Linea 706 che conduce in 30 minuti alla Fermata Metro B - EUR Fermi; a 1,5 km dagli Uffici della posta di via degli Eroi di Cefalonia, a 1,9 km dagli Uffici circoscrizionali di Roma Capitale, IX Municipio, in Largo Nicolò Cannella e, infine, a 5,6 km dall'Ospedale San Gallicano (10 minuti in auto), nonché in vicinanza di tutti gli esercizi utili al commercio. La localizzazione del locale commerciale è pertanto da definirsi BUONA. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG). Il locale in oggetto, come si è detto, è situato al piano primo galleria e affaccia sul distacco da altro edificio ma è comunque dotato di una discreta illuminazione naturale in quanto esso è esposto a sud e ad una certa distanza dall'edificio attiguo. Esso, ha un'altezza interna di m 3,57 circa e consta di: ingresso con doppia vetrina espositiva, n.1 ufficio, n.1 negozio con presente una cella frigorifero in volume autonomo e rimovibile, n.1 bagno con antibagno. Completa la proprietà, un posto auto esterno a cielo aperto, delimitato con disegno a terra, di normali dimensioni (mq 11,00) situato al piano seminterrato con accesso carrabile, a mezzo rampa comune, dal n.21 dal piazzale di Largo Lido Duranti, e precisamente sul piazzale situato sul distacco dal complesso edilizio commerciale verso l'edificio attiguo, come documentato dalle foto.

Le rifiniture interne del locale non sono di pregio. Infatti, l'immobile non è stato oggetto di recenti opere di manutenzione ordinaria, ma solo dell'adeguamento impiantistico elettrico e di estrazione aria, utile all'ottenimento dei permessi di esercizio commerciale. Pertanto le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.) sono in un normale stato di usura. Gli impianti del bagno non sono di recente realizzazione. Il quadro elettrico è a norma L. 37/2008 e s.m.i. e l'impianto elettrico è stato realizzato in canalina esterna, ma comunque da adeguare alle esigenze impiantistiche/commerciali dell'aggiudicatario; è presente altresì un impianto semplice di illuminazione a plafoniere neon e un impianto di estrazione aria scollegato. Gli infissi di facciata, n.2 vetrine su galleria e n. 3 finestre su distacco edifici, sono in alluminio colore nero, con vetro camera da mm5 e dotati di tapparella. L'impianto idraulico è funzionante. L'immobile è, inoltre, dotato di serranda elettrica (disattivata al sopralluogo per mancanza di fornitura elettrica) e d'impianto telefonico scollegato. Il posto auto si presenta di facile accesso attraverso una rampa esterna carrabile e di ottima comodità di parcheggio ed è identificato sul piazzale col n.2/M (mentre è distinto al catasto col n.28). (vedere Allegato 4_Rilievo fotografico) (Allegato 5_Localizzazione e destinazione di PRG) - (Allegato 7 – Verbale di sopralluogo)

Gli immobili, dunque, sono così descritti:

- *Locale commerciale, sito in Comune di Roma, Largo Lido Duranti, posto nella Galleria al piano primo, distinto con il numero n.2/M, composto da ingresso, locale negozio, ufficio, n.1 bagno e antibagno, avente accesso dai civici n.2 (due) e 20 (venti) , avente superficie catastale di mq 72,00 il tutto confinante con locali n.2/L e n.2/N, e galleria comune, salvo altri.*
- *Posto auto scoperto, sito in Comune di Roma, Largo Lido Duranti, posto al piano seminterrato, distinto al catasto con il numero interno 28 (ventotto), contrassegnato con il n.2/M, di forma regolare di mq 11,00, il tutto confinante con posti auto n.27 e 29 (n.20/A e 2/I), salvo altri.*

Il tutto è censito al NCEU di Roma, **al Foglio 1130, particella 1223, sub 171, Cat. C1**, il locale commerciale e **Foglio 1130, particella 1223, sub 35, Cat. C6**, il posto auto scoperto al seminterrato.

(Allegato 1 - Visure Catastali)

(Allegato 3_Planimetrie 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 ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

I dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo all'immobile, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, e cioè:

- Locale commerciale C1, sito in Comune di Roma, Largo Lido Duranti, posto nella Galleria al piano primo, distinto con il numero n.2/M, composto da ingresso, locale negozio, ufficio, n.1 bagno e antibagno, avente accesso dai civici n.2 (due) e 20 (venti) e superficie catastale di mq 72,00, il tutto confinante con locali n.2/L e n.2/N, e galleria comune, salvo altri.
- Posto auto scoperto, sito in Comune di Roma, Largo Lido Duranti, posto al piano seminterrato, distinto al catasto con il numero interno 28 (ventotto), contrassegnato con il n.2/M, di forma regolare di mq 11,00, il tutto confinante con posti auto n.27 e 29 (n.20/A e 2/I), salvo altri.

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

-
-
-

Elenco delle iscrizioni trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile a carico dell'esecutato:

A FAVORE

1. **TRASCRIZIONE DI ATTO DI COMPRAVENDITA** del 14/06/2007 – trascritto a Roma 1, ai numeri 113751/41539, **Pubblico Ufficiale notaio SPAGNUOLO Giacomo, Rep. 454/296 del 20/06/2007**, a favore di:, nato a il, CF: per la quota di ½ di proprietà superficiaria in regime di separazione di beni;, nato a il, CF: per la quota di ½ di proprietà superficiaria in regime di comunione di beni con, nato a il, CF:

CONTRO

2. **IPOTECA VOLONTARIA, a seguito di erogazione di Mutuo edilizio a rogito Notaio Raffaele Golia, in data 06/02/2004, Rep. N. 65952**, per complessivi euro 225.000,00 a garanzia di un capitale di euro 150.000, a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa a carico di con sede in , CF ;
3. **IPOTECA LEGALE iscritta a Roma 1, il 29/01/2009 ai n.ri 11585/3825 in forza di atto di EQUITALIA ETR Spa in data 21/01/2009, n.713/34**, per complessivi €100.261,14 a garanzia di un debito di € 50.130,57, sui beni in oggetto a favore di EQUITALIA ETR SPA a carico di, nato a il, CF: per la quota di ½ di proprietà superficiaria in regime di separazione di beni;
4. **IPOTECA GIUDIZIALE - ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO - Trascrizione del 09/11/2010 ai n.ri 134370/30976 in forza di Decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI BARI – Repertorio 2086/2010 del 07/10/2010** per complessivi € 156.406,13 a garanzia di un debito di € 148.406,13, sui beni in oggetto a favore di Banca CA.RI.ME Spa con sede in Cosenza, CF: 13336590156,, nato a il, CF: per la quota di ½ di proprietà superficiaria in regime di separazione di beni;
5. **IPOTECA GIUDIZIALE - ISCRIZIONE DI DECRETO INGIUNTIVO - Trascrizione del 18/10/2011 ai n.ri 116624/22604 in forza di Decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI FIRENZE – Repertorio 11089/2011 del 28/07/2011** per complessivi € 21.150,19 a garanzia di un debito di € 13.919,95, sui beni in oggetto a favore di , con sede in , CF: ,, nato a il CF: per la quota di ½ di proprietà superficiaria in regime di separazione di beni;
6. **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - Trascrizione del 03/04/2017 ai n.ri 42228/28148 in forza di verbale di pignoramento rep. 8757 del 13/02/2017, emesso dal Tribunale di Roma** a favore di: BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede a Bergamo (Bg), gravante sull'immobile in oggetto, a carico di, nato a il, CF: per la quota di ½ di proprietà superficiaria in regime di separazione di beni.

(Allegato 2 – Visure Conservatoria Reg. Imm.ri di Roma)

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 RISULTA ACCATASTATO CON DENUNCIA AL NCEU DI ROMA AL:

- **FOGLIO 1130, PARTICELLA 1223, SUB. 171, P1, Z.C. 6, CAT. C1, CL. 11, Superficie Catastale mq 72 - RENDITA CATASTALE € 2.740,53 – IL LOCALE COMMERCIALE;**
- **FOGLIO 1130, PARTICELLA 1223, SUB. 35, PS1, Z.C. 6, CAT. C/6, CL. 8, Superficie Catastale mq 11, RENDITA CATASTALE € 23,86 – IL POSTO AUTO SCOPERTO.**

Intestatari:

- ❖ **COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, CF: 02438750586, per l'intero diritto di proprietà per l'area;**
- ❖ nato a il, CF:, proprietà ½ superficiale in regime di separazione dei beni;
- ❖ nato a il, CF:, proprietà ½ superficiale in regime di comunione dei beni;

(Allegato 1 – Visure Catastali)

(Allegato 3 - Planimetrie Catastali)

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

L'unità immobiliare in oggetto si trova in zona di PRG: *Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia libera – T3*, al piano terra e primo di un edificio residenziale, realizzato negli anni '90. Nei tessuti T3 sono ammessi, in generale, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2. Si rimanda alle prescrizioni di N.T.A del vigente P.R.G. per ulteriori approfondimenti.

(Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG)

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.).*

- La costruzione, cui l'immobile appartiene, è un edificio commerciale realizzato tra gli anni 1991 e 1993 su un'area pervenuta all'impresa costruttrice, in virtù di Atto di Convenzione stipulato tra questi e il Comune di Roma, ai sensi della L.865/71, in regime di edilizia convenzionata, a rogito del notaio Luigi Cinotti di Roma, in data 14/12/1990 – Repertorio 60349/18861, regolarmente registrato e trascritto a Roma 1, in data 21/12/1990 al n.61979 di formalità.
- La durata della Concessione del diritto di superficie è di 99 anni, rinnovabili, a partire dalla data della stipula dell'atto di Convenzione, con l'obbligo di rispettare e non variare la destinazione d'uso delle unità immobiliari acquistate.
- L'immobile è stato realizzato con regolare Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma con il n.1074/C del 13/09/1989 e successiva Concessione di Variante n.1356/C, rilasciata il 24/07/1991.
- Il locale commerciale al sopralluogo risulta corrispondente alla planimetria accatastata a meno di un tramezzo sito all'ingresso attualmente non esistente e del manufatto tecnico della cella frigorifero.
- Tali opere e/o manufatti sono difformità sanabili:
 1. La cella frigorifero può essere smontata, rimossa e trasportata altrove senza difficoltà e senza sanzioni con una spesa di **€ 5.000,00**, comprensiva dello smontaggio, trasporto e smaltimento;
 2. E' stata altresì eseguita nel tempo una piccola modifica interne al locale commerciale come prima riportato, non riportato nella planimetria catastale (in planimetria è indicato un tramezzo all'ingresso attualmente non esistente), per la quale è sufficiente depositare un DOCFA di aggiornamento catastale per la somma di **€800,00** comprensiva di spese, diritti e onorario del tecnico.

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.*

L'immobile pignorato, può essere venduto separatamente dal posto auto scoperto sito al piano seminterrato. Tuttavia, **per maggiore convenienza commerciale e per facilitarne la vendita all'incanto**, si dovrebbe formare un unico lotto di vendita, poiché la presenza del posto auto completa le dotazioni del locale commerciale altrimenti sprovvisto di altri accessori.

Si suggerisce pertanto di formare un unico lotto.

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 le unità immobiliari in esecuzione, le stesse risultano, ormai da tempo, libere.

(Allegato 7 – Verbale di 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. Inoltre le spese di condominio, eventuali spese straordinarie deliberate e le spese mensili di gestione.*

Come già indicato in precedenza, sugli immobili eseguiti gravano i seguenti vincoli derivanti dall'Atto di Convenzione con il Comune di Roma ex L. 865/1971 – Edilizia Convenzionata:

- Durata Concessione anni 99 dal 14/12/1990, scadenza 14/12/2089, rinnovabile di altri 99;
- Vincolo di non modificabilità della destinazione d'uso del locale commerciale realizzato in Convenzione.

Inoltre:

Alla data del 15/05/2019 il Sig., è debitore, pro quota, nei confronti del
, per la somma di € **6.087,11** circa, (ovvero € 4.414,11 come da consulto 2017 e € 1.229,22 per l'anno 2018, oltre ai due bimestri del 2019), **salvo omissioni**.

La somma inerente alle spese di gestione condominiale ordinaria ammonta a circa € **225,00** bimestrali, per un totale annuo preventivo di € 1.229,22 circa, per la gestione 2018/2019.

(vedere Allegato 9 – Debiti condominiali)

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. (Allegato 4 – Rilievo Fotografico)

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).

Di seguito si avrà:

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

Proprietà Sig.ri per ½ in regime di separazione dei beni e per il rimanente ½ in regime di comunione di beni. In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della loro attuale posizione logistica e commerciale, all'interno della Galleria e **soprattutto in riferimento alla richiesta di locazione di quartiere**, ai trasporti di superficie, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2018 – Il semestre e ai dati reperibili sul mercato degli affitti, il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, (se privo di posto auto) risulta ammontabile a circa **RI** = € 6.600,00 (seimilaseicentoeuro/00) annui (pari ad € 550,00/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** = € 6.600,00 – €1.782,00 = **Rn** = € 4.818,00; dalla nota formula **V = Rn/r**, in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione medio (per questo tipo di immobile di categoria catastale C1 (locale commerciale) ed ubicato in zona residenziale mista in quartiere ad alta densità ma con scarsa richiesta commerciale in locazione, potremmo assumere un valore pari a **r_{medio}** = 6,0%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per il negozio al 2019:

$V = Rn/r = (\text{€}4.818,00 / 6,0) \times 100 = \text{€} 80.300,00$ arrotondato a: **A) € 80.000,00**

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: (Dati di mercato OMI e Borsa Immobiliare di Roma 2018 – Il 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 di vendita al mq di locali commerciali di analoghe caratteristiche (palazzina), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.350,00 (media dei prezzi di mercato di zona secondo libero mercato 2019) e i € 1.800,00 (quotazione BIM 2018 – Il sem.) per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, piano commerciale, superficie, pregio, ecc. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è di dimensioni fisiche appetibili ma inserito in un centro commerciale di scarso volume di clientela, si deve prendere in considerazione un valore pari a € 1.350,00/mq.

Il valore, così individuato, per l'immobile residenziale in oggetto, deve essere ulteriormente corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore

commerciale reale. In particolare si sono definiti:

X1 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA GEOLOCALIZZAZIONE COMMERCIALE 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 DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCONTRATI 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 UN CENTRO COMMERCIALE CON POCO VOLUME DI CLIENTELA E POCO INTERESSE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI DI MASSA. PERTANTO IL VALORE DEVE ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 0,80**.

X2: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE A 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 UGUALE ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 1,00**.

X4: L'IMMOBILE IN OGGETTO PRESENTA DELLE INCONGRUITÀ RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE E CON COSTI DA SOSTENERE PER LA MESSA IN PRISTINO, QUINDI 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: $1.350,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = 1.026,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato dell'immobile residenziale al I semestre 2019:

$\text{MQ } 72,00 \times \text{€/MQ } 1.026,50 = \text{€ } 73.872,00$ arrotondato a € 74.000,00

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2019: B) € 74.000,00

3. Stima su base catastale:

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

$\text{€ } 2.740,53 \times 42,84 = \text{€ } 117.404,30$ per il locale commerciale.

Giudizio di Stima sul Valore di Rendita Catastale: C) € 117.404,30

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1, 2 e 3 avremo: $\text{A) € } 80.000,00 + \text{B) € } 74.000,00 + \text{C) } 117.404,30 / 3 = \text{€ } 90.468,10$.

A tale valore finale dovranno essere detratte le somme concernenti, lo svuotamento del locale dalla cella frigo e la rettifica catastale (5° quesito: € 5.800,00 circa) e la regolarizzazione delle quote condominiali pregresse (6° quesito: € 6.087,11).

Dunque, avremo un valore finale di: $\text{€ } 90.468,10 - \text{€ } 5.800,00 - \text{€ } 6.087,11 = \text{€ } 78.580,99$, arrotondato a:

GIUDIZIO DI STIMA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA = € 78.600,00

IMMOBILE POSTO AUTO C/6

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 (desunta in base alle visure allegate).

Di seguito si avrà:

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

In considerazione delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame, nelle sue condizioni fisiche di funzionalità, della sua posizione logistica e commerciale, secondo i dati di riferimento per l'anno, del *Listino Borsa Immobiliare di Roma 2018 – Il semestre*, unitamente ai dati immobiliari di locazione reperibili nel mese di maggio 2019 presso le agenzie specializzate, si riporta quanto segue:

Dai dati del *Listino Borsa Immobiliare di Roma 2018 – 2°sem. – TOR DE' CENCI Z28 – Locazione posto auto* si evince che il *canone di locazione dei box e posti auto* per la zona omogenea *Tor de' Cenci* è di € 6,00/mq in diminuzione. Il sottoscritto CTU in questo caso ritiene di applicare il valore inferiore di € 5,00 €/mq.

Pertanto, il *canone di locazione mensile*, arrotondato, che ne deriverà per tale immobile, sarà:

- Box autorimessa, Piano S1, mq. 11,00 x €5,00/mq = € 55,00/mese

Il reddito lordo annuo (**RI**) proveniente dal canone di locazione mensile, dei box e posto auto, sarà dunque ammontabile a:

- Box autorimessa, Piano S1, **RI** = € 55,00/mese x 12 mesi = € 660,00 annui.

Il metodo della Stima basata sulla Capitalizzazione del reddito da locazione è dato dalla nota formula, **$V = Rn/r$** , dove:

V = Valore di mercato dell'immobile,

Rn = Reddito netto annuale;

r = Saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione "r" esprime il prezzo d'uso nell'unità di tempo del risparmio trasformato in **capitale immobiliare**, cioè il risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, a utilità ripetuta, avente bassissima liquidità.

E' noto che il valore del saggio "**r**" influenzi notevolmente il risultato della formula e quindi il valore finale della Stima. Il valore "**r**", vista la natura utilitaristica dell'immobile, può essere assunto pari a **$r = 4,0\%$** .

Detraendo al Reddito lordo annuo un ammontare pari a 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 per manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** del

bene in oggetto di stima, che pertanto sarà per ciascun immobile pari a:

- Box autorimessa, Piano S1, **RI - Sp** = € 660,00 - €178,20 = **Rn** = € 481,80

Dalla nota formula $V = Rn/r$, in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione ($r = 4,0\%$), ne conseguirà il seguente:

Giudizio di Stima A) basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'immobile C6:

POSTO AUTO: $V = Rn/r = (\text{€ } 481,80 / 4,0) \times 100 = \text{€ } 12.045,00$ arrotondato a a) € 12.000,00

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione:

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, sono state svolte indagini e ricerche per la zona TOR DE' CENCI - SPINACETO estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore.

Da questo si è dedotto che il prezzo di vendita al mq, per l'anno 2018/2019, di posto auto di analoghe caratteristiche, per consistenza e finiture, oscilla (secondo il *Listino Borsa Immobiliare di Roma 2018 – 2° semestre* – *Tor De' Cenci* tra i € 1.000,00 e i € 1.200,00 per metro quadrato di superficie scoperta.

Pertanto, alla luce di quanto fin ora esposto, si dovrà prendere in considerazione il valore medio pari a €1.100,00/mq, ulteriormente corretto attraverso l'introduzione di una serie di coefficienti che serviranno ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale.

In particolare si sono definiti:

- X1** – Coefficiente che tiene conto della diversa ubicazione del sito, del piano, della consistenza, degli accessori disponibili e dell'unicità 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 consistenza fisica e comodità.

A tale riguardo i valori dei coefficienti specifici delle unità immobiliari in oggetto sono i seguenti:

- X1:** L'immobile in oggetto, riguardo al campione reperito in vendita nello stesso stabile, è uguale rispetto a quello preso in considerazione, quindi tale valore può essere pari a: **X1 = 1,00**
- X2:** L'immobile in oggetto, è uguale a quello di riferimento, quindi tale valore può essere pari a: **X2 = 1,00**
- X3:** L'immobile in oggetto, è in uno stato di manutenzione inferiore alla media di quelli presi in considerazione, quindi tale valore può essere preso pari a: **X3 = 0,95**
- X4:** L'immobile in oggetto, è inferiore rispetto ad altri reperibili in zona (bisogna entrare in un fondo comune ad altri posti auto compreso lo spazio di manovra della CONAD), quindi tale valore può essere preso pari a: **X4 = 0,95**

Riguardo alla metodologia sopra esposta, ai dati immobiliari ufficiali riportati e ai coefficienti di correzione usati si avrà la seguente valutazione al metro quadrato:

Valore unitario box: € 1.100,00/mq *X1 *X2 *X3 *X4 = € 992,75/mq.

Valore di mercato dell'immobile posto auto scoperto al 2019:

A. Posto auto scoperto, Piano S1, mq. 11,00 x € 992,75/mq = € 10.920,25 arrotondato a € 10.900,00.

Il precedente valore arrotondato darà il seguente giudizio di stima B):

Giudizio di Stima B) su Valore di Mercato 2019 dell'immobile C6, su base dei dati di mercato ragguagliati:

IMMOBILE C6: € 10.900,00

3. Stima su base catastale:

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

€ 23,86 x 126 = € 3.006,36;

Giudizio di Stima C) su Valore catastale dell'immobile C6:

IMMOBILE C6: € 3.006,36

Come si evince da quanto sopra, la suddetta stima è troppo distante dalle precedenti valutazioni (più del 70% in meno) e dunque ritenuta dallo scrivente CTU come inattendibile.

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo:

IMMOBILE C6: a) € 12.000,00 + b) € 10.900,00 /2 = € 11.450,00

Di conseguenza si rappresenta il valore finale arrotondato di stima del posto auto scoperto:

GIUDIZIO DI STIMA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL POSTO AUTO = € 11.400,00

FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO:

- *"Diritto di proprietà superficaria per l'intero dell'immobile costituito da locale commerciale C1, sito in Comune di Roma, Largo Lido Duranti, posto nella Galleria al piano primo, distinto con il numero n.2/M, composto d'ingresso, locale negozio, ufficio, n.1 bagno e antibagno, avente accesso dai civici n.2 (due) e 20 (venti) e superficie catastale di mq 72,00, il tutto confinante con locali n.2/L e n.2/N, e galleria comune, salvo altri".*

Dati catastali:

I. FOGLIO 1130, PARTICELLA 1223, SUB. 171, P1, Z.C. 6, CAT. C1, CL. 11, Superficie Catastale mq 72 - Rendita

Catastale € 2.740,53 – **Il locale commerciale;**

- *“Diritto di proprietà superficiaria per l'intero dell'immobile costituito da posto auto scoperto, sito in Comune di Roma, Largo Lido Duranti 21, posto al piano seminterrato, distinto al catasto con il numero interno 28 (ventotto), contrassegnato con il n.2/M, di forma regolare di mq 11,00, il tutto confinante con posti auto n.27 e 29 (n.20/A e 2/I), salvo altri”.*

Dati Catastali:

II. FOGLIO 1130, PARTICELLA 1223, SUB. 35, PS1, Z.C. 6, CAT. C/6, CL. 8, Superficie Catastale mq 11, Rendita Catastale € 23,86 – Il posto auto scoperto.

PREZZO BASE: € 90.000,00

Roma 17 maggio 2019

Il Consulente Tecnico
Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure Ipotecarie;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Localizzazione e destinazione di PRG;
- 6) Bozza di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento;
- 7) Verbale di sopralluogo;
- 8) Annunci Immobiliari;
- 9) Debiti condominiali;
- 10) Atto di provenienza.