

STUDIO INFANTE DESIGN & PARTNERS

ESPERTO STIMATORE ARCH. PIETRO INFANTE

Via Erasmo Gattamelata n. 54-64 - 00176 - Roma

Tel. 06.96119131

arch.pietroinfante@gmail.com - arch.pietro.infante@pec.archrm.it

www.architetturaroma.eu

NOTA INTEGRATIVA alla procedura

RGE 239/2023

Promossa da *****

Contro: *****

A seguito del reperimento da parte del custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli di un contratto di locazione che interessava l'immobile denominato nell'elaborato peritale depositato **BENE N.3**, lo scrivente ha proceduto ad effettuare richiesta di sussistenza e validità del contratto all'Agenzia delle Entrate il 28.11.2024. La Direzione Provinciale III di Roma Ufficio Territoriale Roma 4 - Collatino ha risposto il 10.12.2024 (registro ufficiale|284069|10-12-2024 - 329534924 - 320579272) confermando la veridicità del contratto di locazione.

Dunque in merito all'elaborato peritale depositato si precisa che l'immobile ubicato in Roma Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 definito in perizia quale bene n.3, censito al catasto Fabbricati al **Foglio 604, Part.Ila 864, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C2**, risulta occupato con contratto di **locazione opponibile alla procedura** in quanto redatto in data antecedente il pignoramento contro ***** (trascritto il 17.03.2023 Reg. gen. 33908 - Reg. part. 23955), registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale III di Roma - ROMA 4 COLLATINO il 20.12.2021 al n.19412 serie T3.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Stipula: 12.11.2021
- Registrazione contratto: 20.12.2021
- Durata contratto: 6 anni (30.11.2027)

VERIFICA DEL CANONE LOCATIVO

- **Quotazione OMI il canone mensile medio:**

Fascia zona: Semicentrale/Casalbertone-Portonaccio (Via di Casalbertone)

Laboratori – **7,80 €/mq x mese**

(Agenzia delle entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

- **Quotazione borsinoimmobiliare.it canone mensile medio:**

Zona: semicentro Tiburtino Casalbertone Portonaccio Via di Casalbertone

Magazzini – **3,00 €/mq x mese**

(Osservatorio quotazioni immobiliari borsinoimmobiliare.it – anno 2024).

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è il seguente:

$$(7,80 \text{ €/mq x mese} + 3,00 \text{ €/mq x mese}) / 2 = \mathbf{5,40 \text{ €/mq mese}}$$

Pertanto si avrà:

$$5,40 \text{ €/mq mese} \times 310,00 \text{ mq} = \mathbf{1.674,00 \text{ €/mese}}$$

Si rassegna dunque il valore, rimettendosi al GE per ogni relativa determinazione in merito.

STIMA IMMOBILE

Considerato che l'immobile risulta locato con contratto d'affitto opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione e non alberghiero (coefficiente di svalutazione per immobili locati 0.81)

"Marina Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili – Monografie Il sole 24 Ore".

$$\text{€ } 341.000,00 \times 0.81 = \text{€ } 276.210,00$$

Valore di stima Bene n.3: € 276.210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, piano T	37,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 92.500,00	100,00%	€ 92.500,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, piano T	49,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 122.500,00	100,00%	€ 122.500,00
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1	310,00 mq	891,00 €/mq	€ 276.210,00	100,00%	€ 276.210,00
Valore di stima:					€ 491.210,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 491.210,00 - 10% = € 442.089,00 arrotondato a € 442.000,00

Valore finale di stima: € 442.000,00

Roma, 18.12.2024

L'esperto Stimatore
Arch. Pietro Infante

