

NOTA INTEGRATIVA CTU

Tribunale Ordinario di Roma, IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. **89/2017** Giudice dott.: **Giuseppe Lauropoli**Contro: Promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Roma soc coop srl**

In risposta al provvedimento del GE del 31/07/2025 in cui venivano richiesti dettagli e chiarimenti in merito ai deprezzamenti definiti nella perizia di stima dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto arch. Giulio Romoli, quale esperto nominato dalla S.V. ill.ma nel procedimento in epigrafe, relaziona quanto segue.

QUANTIFICAZIONE DELL'IMPORTO DI RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come descritto in perizia, l'ultimo titolo autorizzativo e l'ultimo atto d'obbligo relativi al bene n. 3, risultano essere la DIA prot. n. 37833 del 12/05/2011 e l'atto d'obbligo, del notaio Giovanni Carlo Gamberale, del 02/08/2007 rep. 56081 fascicolo 20357.

Nell'atto d'obbligo la società si impegnava *“a mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta)”*.

Lo spessore di 60 cm di coltre di terra vegetale definisce il cosiddetto verde di tipo “intensivo”.

Nella DIA del 2011, variante non sostanziale alla precedente DIA prot. 15152 del 24/02/2011, le aree carrabili vengono descritte come: “Superficie pavimentata con elemento alveolare per verdi tipo Green Parking” per circa 700 mq, la pavimentazione drenante per circa 800 mq e la restante corte vegetale, con manto erboso e alberature, per circa 1500 mq. L'intera superficie, tutta ricadente nelle specifiche del verde intensivo con circa 60 cm di spessore medio, per un totale di circa 3.000 mq.

Considerando che il solaio realizzato, oggi utilizzato come superficie carrabile, è già copertura dei locali interrati, utilizzati ad autorimessa, e, nei vari sopralluoghi eseguiti, non sono state notate tracce di infiltrazioni, verranno considerate già realizzate e idonee all'utilizzo una serie di opere prodromiche alla realizzazione del tetto verde, che dovrà essere realizzato a cura e spese dell'aggiudicatario ai fini della regolarizzazione, quali a titolo di esempio: struttura portante, massetto delle pendenze, sistema di scolo delle acque e impermeabilizzazione.

Per la determinazione del prezzo unitario, funzionale alla stima dei costi di realizzazione dell'intera superficie, è stato utilizzato il prezziario dell'Assoverde: *“Prezzi informativi per opere a verde”*, edizione 2019-2021:

Formazione di tetto verde realizzato con il sistema completo per tetti verdi di tipo intensivo, secondo le disposizioni e specifiche contenute nella norma UNI 11235. In particolare, si dovrà garantire il rispetto dei requisiti relativi alla capacità drenante del sistema e alla capacità agronomica dell'elemento di accumulo idrico e del substrato di



coltivazione, in modo da favorire il corretto sviluppo delle specie vegetali ospitate. Le caratteristiche della stratigrafia: - strato drenante e riserva idrica, in lastre di polietilene o in elementi di schiuma di polietilene dallo spessore compreso tra 40 a 60 mm; - strato di separazione/filtro costituito da tessuto non tessuto, in grado di garantire passaggio all'acqua 0,1 cm/sec; - strato di drenaggio e compensazione idrica in materiale naturale per uno spessore di 10 cm.; strato di separazione/filtro costituito da tessuto in grado di garantire passaggio all'acqua 0,1 cm/sec; strato di coltivo adatto alla costruzione dei tetti verdi, conforme alla norma UNI 11235, per uno spessore medio compattato di 25 cm costituito da miscuglio di torba bionda, lapillo vulcanico, sostanza organica humificata, fibre vegetali e concime complesso. Il substrato dovrà essere esente da infestanti con PH neutro o sub-acido; Porosità totale > 60% Capacità di ritenzione idrica > 35% vol. Fornito in opera con esclusione di impianto d'irrigazione e trasporto in quota dei materiali.

Per superfici oltre 2000 mq = € 98,00

Da cui: mq 3.000 x € 98,00 = **294.000,00 €**

Considerando che i prezzi unitari risultano aggiornati al 2021, tenuto conto di ulteriori oneri relativi alla regolarizzazione delle altre difformità descritte in perizia come le uscite di sicurezza dell'autorimessa sottostante, la rimozione di una tettoia sul lato sud del lotto, oltre a tutto quanto richiesto ad ottemperare i dettami dell'atto d'obbligo relativamente alla realizzazione dei "parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo", lo scrivente ritiene opportuno confermare il deprezzamento di **€ 310.000,00** relativamente al bene n. 3.

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE RIFERITA ALL'EPOCA DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato dalla in forza di contratto di locazione del 01/11/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 08/11/2016, antecedente la notifica del pignoramento del 20/12/2016.

Ai fini della valutazione di cui all'art. 2923 co. 3 CC, si precisa che l'importo del canone stabilito contrattualmente non risulta, anche con riferimento all'epoca del pignoramento, allineato con il valore commerciale degli affitti nel segmento di mercato cui l'immobile appartiene.

Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (All. 01), aggiornati al secondo semestre 2016, il canone di locazione congruo da corrispondere per un immobile con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche sarebbe dovuto risultare compreso tra 5,5 e 7,3 €/mq mensili per una media di 6,4 €/mq mensili da moltiplicare per la consistenza netta di 2.900 mq.



Infatti, non essendo nello stesso bene definiti i posti auto, la consistenza degli stessi può essere computata nel modo che segue: superficie netta mq. 2900,00 a detrarre gli spazi di manovra nella misura del 30%, pari a 870 mq, avremo:

$$2900,00 - \text{mq. } 870,00 = \text{mq. } 2.030,00.$$

Risulterebbe quindi un valore medio pari approssimativamente a circa € 2.030 x 6,4 = 12.992 €/mensili, che deve ritenersi il giusto canone locatizio con riferimento alla data del pignoramento.

Il canone convenuto nel contratto di locazione di 2.000 €/mensili risulta pertanto essere inferiore di ben oltre 1/3 al giusto prezzo di 12.992 €/mensili come sopra calcolato è definibile “vile” ai sensi del art. 2923 co. 3 CC.

Tra l'altro, lo stesso canone di locazione, alla data di notifica del pignoramento, 20/12/2016, al fine di agevolare l'avviamento dell'azienda di nuova costituzione, risultava ridotto a 500 €/mensili, con una discrepanza ancora maggiore.

RIDUZIONE PER STATO OCCUPATIVO

Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore a causa della non disponibilità del possesso del bene.

Il borsino immobiliare fornisce un coefficiente per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale con contratti rinnovati con scadenza 6 anni pari a 0,70/0,80, media 0,75.

Applicando tale coefficiente al valore determinato in perizia con il metodo comparativo, è possibile determinare il valore di mercato

$$V_m = \text{Valore di stima } € 2.072.800,00 \times 0,75 = 1.554.600,00 €.$$

In considerazione di quanto dallo scrivente riportato in merito alla valutazione della congruità del canone riferita all'epoca del pignoramento, di cui all'art. 2923 co. 3 CC, lo scrivente rimette al GE la possibilità di non tener conto del deprezzamento relativo allo stato occupativo.

In questo caso, la valutazione finale di stima sarebbe quindi:

Valore di stima	€ 2.072.800,00 -
Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia del complesso dei beni	335.000,00 -
Rischio assunto per mancata garanzia	5% -
Stato d'uso e di manutenzione	<u>5% =</u>
Valore finale di stima € 1.568.364,50	

REPERIMENTO CDU

Si è provveduto al reperimento del CDU che si allega (All. 02).



Come riportato nel predetto Certificato di Destinazione Urbanistica l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio 608 particella 337, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11.12.2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 11)" nella componente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" dei Servizi pubblici del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti disciplinata ai sensi degli artt. 83, 85 delle NTA vigenti.
- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 11)": non risulta ricadere in alcuna componente;
- nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 11)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;
- nell'elaborato gestionale G8. "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 11)": è classificata Servizi pubblici di livello locale: Servizio esistente.

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la richiesta nota integrativa alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 01/10/2025

il CTU

Arch Giulio Romoli

