

=====

LACERENZA geom. GIACOMO
Albo dei Geometri di Roma n° 5035
pec : giacomo.lacerenza@geopec.it
e-mail : geomlacerenza@alice.it
e-mail : geomlacerenza@gmail.com
Via Federico Tozzi n° 9 - Roma
Tel.06/87131056 cell. 340/2498555
C. F. LCR GCM 52L04 H501H

=====

NOTE A DELUCIDA
Proc.217/2024

Al fine di rendere delucide in merito ad i deprezzamenti applicati nella procedura esecutiva 217/2024, per la quale il G.E. Dott. Laupoli Giuseppe ha rinviato l'udienza al 16/12/2025, lo scrivente geometra Giacomo Lacerenza espone quanto di seguito descritto :

- Trattasi di un locale avente destinazione urbanistica di Garage/Magazzino (catastalmente C6 Garage), realizzato insieme a maggiore consistenza negli anni 80 (regolamento di condominio redatto nel 1981), conseguentemente per il bene risulta una vetustà di anni 45, si definisce durabile una costruzione in calcestruzzo armato con una vita utile di servizio di almeno 50 anni, vanno inoltre prese in considerazione ed a maggiorazione il numero dei piani soprastanti lo spessore dei pilastri in elevazione e lo stato di compattezza riscontrata nei solai e nelle fondazioni (qualora visibili), oltre, chiaramente alla possibile sopraggiunta di fessurazioni verticali od orizzontali delle strutture e delle murature portanti, con coefficiente di detrazione massimo del 10%. Considerando la vetustà del bene il valore andrebbe decurtato del 9%, visto il gravame statico sul bene (piani in elevazione sopra al bene) maggiorazione del 2%; vista la compattezza delle strutture in c.a. in elevazione maggiorazione del 1%; vista la totale mancanza di fessurazioni e/o lesioni lungo le murature verticali ed orizzontali maggiorazione del 1%. Portano ad una riduzione per vetustà del 5% (9%-2%-1%-1%).
- L'Appetibilità del bene (condizione di ciò che è appetibile: *a. di un bene*) è l'interessamento che possono avere soggetti esterni all'acquisto del bene stesso. Come premessa mi preme sottolineare l'ubicazione del bene in Via Antonio Mangarotto in zona Boccea tra Via Boccea e Via di Torvecchia, quartiere periferico di Roma, altresì il Garage è ubicato a ridosso di un complesso immobiliare costituito da molti appartamenti e tutti dotati di box o posto auto di proprietà ubicati al piano seminterrato delle costruzioni, inoltre il complesso dispone di ampi spazi di parcheggio libero



all'esterno e nelle aree condominiali, in proprietà ad il complesso immobiliare sono presenti altri due garage al piano seminterrato praticamente chiusi ed inutilizzabili, nell'immediatezza della costruzione non sono presenti molti altri fabbricati ed i pochi in essere dispongono di parcheggi privati, i frequentatori dell'Università degli Studi Nicola Cusano (ubicata sulla Via Don Carlo Gnocchi, strada dalla quale si ha anche accesso al garage) oltre ad avere una fermata dei mezzi pubblici proprio davanti all'ingresso, stazionano il mezzo o sulla strada Via Don Carlo Gnocchi o internamente negli spazi liberi condominiali. Ne consegue un quasi totale disinteresse nel garage come funzione di parcheggio temporaneo o giornaliero, mentre per il lungo stazionamento viene preferito il box o posto auto di proprietà. Il valore del bene viene calcolando in base ad una indagine di mercato su i valori dei beni simili in vendita nelle zone attigue al bene interessato, essenzialmente la dimensione e l'ubicazione; per il bene si sono riscontrati valori molto oscillanti con una forchetta di importi elevata (tra €/mq.187 su mq.738 in Via Pasquale II° asta immobiliare ad €/mq.740 su mq.350 in Via Giovanni Zenatello vendita privata), portando il valore mediato ad €/mq.475, chiaramente le zone non risultano molto attigue al bene e le stesse hanno una intensità abitativa molto più elevata e conseguente maggiore richiesta di alloggiamento dei veicoli. Da cui la riduzione dal valore ricavato del 20% per portare il bene ad uno stato di appetibilità più conforme ad una eventuale richiesta, va, non ultimo considerato il valore di acquisto effettuato nel 2005 dalla società eseguita per €.105.000,00 (sebbene indicato come in pessime condizioni, ma trattandosi di un garage non influisce più di tanto sul valore).

- La regolarità urbanistica del bene viene attestata dall'ultimo permesso assentito, dalle ricerche effettuate risulta essere la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roma al n°452 in data 22/04/1975, le successive Concessioni Edilizie in Sanatoria non riguardano il piano seminterrato ma le soffitte e le parti comuni. Nella Concessione n°452 risulta come unico locale con destinazione di Garage, destinazione poi confermata sia graficamente che tipologicamente nella planimetria catastale. In fase di sopralluogo si è riscontrato il locale profondamente modificato, nel particolare :
 - Realizzazione di tramezzature interne;
 - Costruzione di bagni;
 - Destinazione degli spazi ad ufficio, zona relax, cucina, sala bigliardo, bar;
 - Mancanza di una uscita di sicurezza (avendo il locale una lunghezza di ml.36,00)



- In base alle normative vigenti il locale dovrebbe essere dotato di N.O. dei VV.FF., certificazione non fornita dalla proprietà né reperita dallo scrivente.

La normativa antincendio per garage privati è delineata dal D.M. 15 maggio 2020 con la nuova regola tecnica verticale che ha abrogato il D.M. 1° febbraio 1986. Secondo la normativa che stabilisce i requisiti minimi di sicurezza per le autorimesse, i garage devono essere dotati di specifici sistemi di ventilazione naturale o meccanica, in grado di garantire un ricambio d'aria sufficiente per prevenire l'accumulo di gas combustibili. Inoltre, è obbligatoria la presenza di estintori portatili, posizionati in punti strategici e facilmente accessibili.

La normativa prevede requisiti specifici anche in base alla posizione del garage. Per i garage fuori terra, sono richieste specifiche aperture per la ventilazione, mentre per quelli interrati, oltre alla ventilazione, è fondamentale la presenza di impianti di evacuazione dei fumi e la compartimentazione antincendio.

Un'autorimessa (sia pubblica che privata) costituisce un'attività soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco qualora di superficie complessiva coperta superiore a **300 mq** (punto 75 dell'allegato I al D.P.R. 151/2011 comprendente tra le varie fattispecie le autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq).

In risposta ed a delucidare di quanto richiesto dal G.E. nella nota del 30/07/2025, si conferma :

- 1- In base alla Vetustà del bene saggitto, visto l'anno di costruzione e lo stato del locale si apporta una riduzione dal valore stimato del 5%.
- 2- L'appetibilità del bene (come descritto nella voce 2) viene confermata una riduzione del valore stimato del 20%.
- 3- La regolarizzazione urbanistica sia di conformità strutturale che nelle sue destinazioni assentite, oltre che nelle debite autorizzazioni e/o nulla osta obbligatorie per la conduzione del bene nella sua destinazione necessitano di integrazioni se non nuove presentazioni quali C.I.L.A in Sanatoria, richiesta e rilascio di N.O. dei VV.FF., eventuali interventi edilizi per rendere in bene conforme alle normative vigenti dei VV.FF., eventuali dotazioni antincendi



come da norme dei VV.FF., nell'insieme è stato stimato un importo medio globale pari ad €20.000,00 (C.I.L.A. in Sanatoria diritti comunali €291,24, sanzione amministrativa €1000,00, variazione D.O.C.F.A. €450,00, prestazione tecnica circa €1500,00; totale €3241,24), (VV.FF. diritti amministrativi €50,00 + €54,00, prestazione tecnica progettuale circa €3500,00; totale 3604,00), (dotazioni antincendio circa €4000,00), (interventi edilizi per adeguamento VV.FF. circa €9000,00), portano ad un importo a detrazione di €19.845,24 (€3241,24+€3500,00+€4000,00+€9000,00), con arrotondamento in €20,000,00.

Il tutto a chiarimento e delucida richiesta dal G.E. nella nota del 30/07/2025, rimanendo a disposizione per ogni eventuale maggiore ragguaglio e/o spiegazione.

In fede

Geometra Giacomo Lacerenza

Roma li, 03 Settembre 2025

(la presente nota consta di n°4 (quattro) pagine firmate digitalmente in calce)

C.F. LCR GCM 52L04 H501H

Partita I.V.A. n. 02394310581

Albo Geometri Roma n. 5035 - N.O.P. Prevenzione Incendi n. 547 - C.T.U. Trib. Roma n. 9893

