



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] – 367/2023

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

C.T.U. incaricato: **Arch. Giannini Roberto**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso che

Il sottoscritto Arch. Roberto Giannini [REDACTED]



[REDACTED], ha ricevuto in data 15/12/2015, incarico di CTU dal G.D.

in data 30-01-2024 dietro Istanza del Curatore incaricato in epigrafe, Avv. [REDACTED];

Che nel dispositivo di incarico si chiede al CTU di risolvere il problema della mancanza di identificazione catastale del bene in liquidazione, originariamente distinto al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 831. Particella 211, subalterno 39, a seguito della avvenuta soppressione del sub. 39 da parte di terzo soggetto estraneo alla società in liquidazione, ad oggi tale [REDACTED], per sovrapposizione della originaria scheda di censimento catastale del bene in oggetto a quella precedente del bene terzo estraneo.

Che all'esito di tale attività, con attribuzione di nuovi dati catastali per lavorazione d'ufficio del catasto dell'originaria scheda di censimento del bene oggetto, il CTU incaricato ha proceduto

alla stima immobiliare del bene acquisendo tutta la documentazione necessaria ai fini della successiva vendita dell'immobile a norma dell'art. 216 CC.II.;

In particolare, il tecnico doveva eseguire le seguenti attività:

- i) indicazione della natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie ed il valore dell'immobile, depositando telematicamente sulla casella Pec intestata alla Liquidazione giudiziale: (lg367.2023roma@peliquidazionigiudiziali.it) la perizia di stima del bene;
- ii) produzione del certificato storico ventennale del catasto (Nceu e Ct); c) produzione dell'estratto della mappa censuaria;
- iii) produzione dei certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi 20 anni;
- iv) produzione di copia autentica della planimetria del Nceu;
- v) produzione dell'attestato prestazione energetica (APE).

Che il sottoscritto tecnico si è reso disponibile ad accettare l'incarico con comunicazione al Curatore a mezzo mail del 26 gennaio 2024;

Tutto ciò Premesso

Si rassegna la presente perizia di stima in risposta ai quesiti indicati

1) - Identificazione, ubicazione, descrizione e consistenze edilizie della unità immobiliare

Il bene in liquidazione è una unità immobiliare autonoma con destinazione d'uso commerciale (catastalmente censito in cat. C/1), che è porzione di un fabbricato di civili abitazioni di 8 piani fuori terra e interrato, con negozi al piano terra e portone condominiale al civico 39 di Via Giuseppe Libetta.

In particolare, il cespite in oggetto è posto in angolo fra Via Giuseppe libetta, con una vetrina su strada al civico 45 e Via Giulio Rocco con due vetrine su strada al civico 3 (vetrina

d'ingresso) e civico 5. La posizione del negozio su due fronti d'angolo al piano terra conferisce maggior visibilità su strada.

La zona urbana (Via Libetta/Via Rocco) ricade in zona semicentrale del quartiere Ostiense-San Paolo, nelle immediate vicinanze del polo universitario di ROMA TRE Ostiense. La posizione della via è di poco arretrata rispetto all'arteria urbana di Via Ostiense che collega San Paolo con la Piramide dove scorre l'inteso traffico veicolare privato e nelle corsie centrali preferenziali le linee Bus-Atac. Nelle vicinanze vi sono le stazioni della metropolitana B fermate San Paolo e Garbatella. Nel censimento toponomastico dell'O.M.I. (Agenzia delle Entrate), la zona è classificata Semicentrale/Ostiense (Via del porto fluviale) Codice di zona: C32 Microzona catastale n.: 28.

COMPOSIZIONE E CONSISTENZE DELL'IMMOBILE

Il cespite commerciale è composto da un vano al piano terra con piccolo vano disimpegno al retronegozio, antibagno e wc. È dotato di scala interna comunicante con il locale di deposito interrato costituito da un vano principale e due piccoli ripostigli.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale del cespite a destinazione commerciale, si sono adottate le linee guida indicate dalle istruzioni della Agenzia del Territorio/O.M.I. che riprende le istruzioni contenute nel D.P.R. 138/98, allegato C.

LOCALE COMMERCIALE (NEGOZIO)

ambiente	Super. Utile mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie utile ragguagliata
Vano negozio piano terra (compresa scala) H=3,50m	mq 35,18	1,00	mq 35,18
Disimpegno retronegozio	mq 1,12	1,00	mq 1,12
Antibagno	mq 1,24	1,00	mq 1,24
bagno	mq 1,34	1,00	mq 1,34
Nicchia sottoscala retronegozio (H<1,50m)	mq 0,82	(H<1,50m) = 0,00	mq 0,00
Vano retronegozio	mq 5,41	1,00	mq 5,41
Totale sup. utile ragguagliata piano terra =			mq 44,29

Superfici murature esterne (sp max=0,50m) =	mq 5,98	1,00	mq 5,98
Superfici murature interne di confine (sp =0,15m) =	mq 1,92	1,00	mq 1,92
Totale sup. lorda ragguagliata piano terra =			mq 52,19

Vano sottonegozio comunicante H=2,70m	mq 25,22	0,50	mq 12,61
Ripostiglio 1	mq 2,23	0,50	mq 1,11
Ripostiglio 2	mq 3,53	0,50	mq 1,76
Totale sup. utile ragguagliata piano interrato =			mq 15,48

Superfici murature esterne (sp max=0,50m) =	mq 5,68	0,50	mq 2,84
Superfici murature interne di confine (sp =0,15m) =	mq 1,92	0,50	mq 0,81
Totale sup. lorda ragguagliata piano interrato =			mq 19,13

Totale sup. commerciale convenzionale del cespite =	mq 71,32
--	-----------------

CONFINI

confine con Via Giuseppe Libetta, confine con immobile di Via Giuseppe Libetta n. 43, confine con Via Giulio Rocco, salvo altri.

MATERIALI DI FINITURA E STATO DI CONSERVAZIONE

Il negozio è porzione di una palazzina civile residenziale con caratteristiche economiche edificato verso il 1957, di epoca alquanto remota con semplici finiture (facciate ad intonaco in tinta rosso mattone e piano terra rivestito da una zoccolatura in lastre di travertino), in complessive condizioni esterne complessivamente sufficienti (sono presenti alcuni ammaloramenti degli intonaci dei frontali dei balconi e sottobalconi).

Il cespite è utilizzato come bar aperto al pubblico con il piano terra costituito da un vano principale con tre vetrine su strada (una su Via Libetta 45 le altre due al civico 3 di accesso e 5 su Via Rocco); le finiture e i materiali sono economici e risalenti ad epoca non recente. Il pavimento della sala di servizio ai clienti presenta un pavimento in piastrelle di gres porcellanato 40/40 a fughe scure color beige finitura satinata. Le pareti e soffitti sono finite ad intonaco e semplice tinta bianca. Si accede alla parte del retronegozio mediante un piccolo corridoio che funge da disimpegno anche verso l'antibagno e Wc/bagno di piccole dimensioni che dispone di lavabo e wc in vitreus china bianca e pareti rivestite a tesserine di mosaico ceramico a fondo grigio fino ad un'altezza di circa 2,00 e restanti pareti e soffitti a tinta bianca. Dal corridoio di disimpegno si scendono alcuni gradini e si arriva ad un piccolo vano retronegozio con soffitto ribassato a circa 2,00m dove è situata la zona di lavaggio e preparazione degli alimenti freddi attrezzato con lavello e frigoriferi. La zona è rivestita di piastrelle ceramiche 20/20 bianche lucide.

Dal locale principale, adiacente alla vetrina su Via Giulio Rocco 5 vi è una scala metallica in lamiera sagomata antiscivolo che conduce al vano interrato sotto il locale principale, ad uso

magazzino/deposito. Esso è composto da un vano principale dove sbarca la scala e due piccoli vani ripostiglio uno a destra della scala e l'altro a sinistra che occupa parte del sottoscala dal piano terra. I materiali sono basilari ed economici. Analogo pavimento in piastrelle di gres porcellanato del piano terra, pareti e soffitti imbiancati. Il piccolo ripostiglio a destra ha una porta a soffietto in plastica, l'altro una porta metallica in lamiera zincata a vista. L'impianto elettrico è sottotraccia in tubazioni e canalici in pvc, non si hanno notizie circa la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di riscaldamento e climatizzazione è costituito al piano terra da una unità di tipo fisso a split con motore esterno montato a mensola sulla facciata in corrispondenza della vetrina civ 45 di Via Libetta.

Nel complesso si rileva un sufficiente stato di ordine e conservazione del cespite in valutazione, atteso che i materiali in opera sono di epoca non recente. Si segnala che a soffitto del locale magazzino sottostante il pavimento della zona bancone del bar, è presente un segno giallastro di una pregressa vecchia macchia da infiltrazione.

2) – Dati catastali attuali, certificato storico ventennale, planimetria ed estratto di mappa

A seguito delle emerse problematiche circa la mancanza di identificazione catastale del bene originariamente distinto al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 831. Particella 211, subalterno 39, per avvenuta soppressione del sub. 39 nel 2012 da parte di terzo soggetto estraneo alla società in liquidazione, ad oggi tale [REDACTED], dovuta ad una errata sovrapposizione della originaria scheda di censimento catastale del bene in oggetto a quella precedente del bene terzo estraneo, il sottoscritto CTU sulla scorta del presente incarico, ha proceduto a depositare in Catasto Istanza di lavorazione Protocollo NSD:ENTRATE.AGEUPTRM.REGISTRO UFFICIALE.39872.20/02/2024, della originaria scheda d'impianto del bene n. 29474 del 1975 in ditta [REDACTED].

Che all'esito di tale lavorazione L'Agenzia del Territorio, attesi anche i colloqui con lo scrivente tecnico con l'ufficio e tenuto anche conto della provenienza storico-ventennale del bene

nonché dell'esistenza dei titoli di credito e ipoteche gravanti sul pregresso censimento distinto al subalterno 39, il Catasto ha ritenuto opportuno con operazioni d'ufficio ripristinare con atto di costituzione del 28/02/2024, pratica n. RM0123101 in atti dal 28/02/2024 costituzione (n. 123101.1/2024) l'originario identificativo catastale del bene quindi ad oggi ricostituito a far data dal 28/02/2024 ai dati catastali identificativi foglio 831, particella 211, subalterno 39, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 54mq, superficie catastale 71mq, rendita euro 2.250,62. Toponomastica Via Giulio Rocco 3n.-5; Via Giuseppe Libetta n. 45; piano S1-T.

Inoltre, l'ufficio del Catasto, verificato che gli estimi di classamento storici si riferivano alle tariffe catastali dell'epoca d'impianto, ha anche proceduto alla variazione per aggiornamento all'attualità dei valori di estimo del classamento in data 28/02/2024 pratica n. RM0123503 in atti dal 28/02/2024 con variazione di classamento in autotutela (n. 123503.1/2024), in allineamento ai classamenti degli altri cespiti attuali nella zona censuaria dove insiste l'immobile in valutazione. È stata così alzata la classe dell'immobile portandola da 4° alla 5° con conseguente aumento della rendita catastale che è diventata oggi di euro 2.618,75.

Si riportano in allegato l'istanza di lavorazione del CTU e il certificato storico catastale ventennale dell'immobile attuale lavorato dal Catasto con abbinata planimetria catastale ricensita ed estratto di mappa.

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato dei luoghi e consente la corretta identificazione dei beni in esame.

3) – Provenienza ventennale, certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi 20 anni;

Continuità ventennale delle provenienze.

- L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] per l'intero della piena proprietà per atto di compravendita del 10/02/2009 rep. 579/racc. 432 Notaio [REDACTED] di Roma trascritto a CC.RR.II. Roma 1 il 12/02/2009 form.17274/8713 da potere [REDACTED].

- Alla [REDACTED] l'intera proprietà è pervenuta per atto di scissione e contestuale costituzione della società [REDACTED] del 18/07/2000 rep. 147621/racc. 16192 Notaio [REDACTED] di RHO (MI) trascritto a CC.RR.II. Roma 1 il 09/08/2000 form.67382/44861 da potere [REDACTED].

Posizioni pregiudizievoli nel ventennio.

Il CTU ha eseguito ispezioni ipotecarie in aggiornamento in data 10/05/2024 presso la CC.RR.II. di Roma. Nel merito dei gravami pregiudizievoli risultano:

- Ipoteca volontaria da garanzia di mutuo fondiario per atto del 10/02/2009 Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Roma rep. 580/racc. 433 iscritta a CC.RR.II. Roma 1 il 11/02/2009 form. 17275/5137 contro [REDACTED], a favore di [REDACTED] - capitale euro 450.000,00 totale euro 900,000,00 durata 20 anni.
- Ipoteca amministrativa a favore di [REDACTED] derivante da ruolo iscritta a CC.RR.II. Roma 1 il 23/03/2016 form. 30642/4945 contro [REDACTED], totale euro 258.725,18. Gravante sul bene censito al N.C.F. di Roma al foglio 831, part. 204, sub. 547 per la quota di 1/1. Annotazione del 04/05/2017 form. 50493/7732. Tipo atto: Cancellazione totale.
- Pignoramento immobiliare del 21/10/2021 rep. 27752 – Corte D'Appello di Roma a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

4) – Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato in base al contratto di locazione registrato alla AG. ENTRATE ROMA 4 COLLATINO in data 28/10/2013 al numero 10724/serie 3 dalla proprietaria [REDACTED] per mezzo dell'amministratore unico [REDACTED] al Sig. [REDACTED] titolare della Ditta Individuale [REDACTED] in qualità di conduttore.

La locazione ha avuto durata di sei anni con inizio il 01/10/2013 con prima cessazione al 01/11/2019 e tacito rinnovo per ulteriori sei anni se 12 mesi prima della prima scadenza

contrattuale non viene disdetta tra le parti mediante lettera raccomandata A.R., salvo quanto previsto dall'art. 29 della Legge 392/78.

Il corrispettivo della locazione è stabilito nel canone annuo di euro 30.000,00 oltre IVA da pagarsi in rate anticipate mensili di euro 2.500,00 alla scadenza del giorno 5 di ogni mese con tolleranza massima ammessa di ritardo di giorni 20.

I locali si concedono in affitto per il solo esercizio di Bar-caffetteria aperto al pubblico con divieto assoluto di mutamento della destinazione d'uso e di sublocazione o cessione anche a titolo gratuito.

Allo stato attuale risulta essere in corso la procedura giudiziale di sfratto per morosità e contestuale citazione per convalida del Decreto ingiuntivo con iscrizione a Ruolo del procedimento al n. RG 14625/2024 con rinvio all'udienza del 17/04/2024.

Atteso l'esito della detta udienza in cui il Giudice, rilevato che la morosità intimata era stata pagata seppur in ritardo e ha disposto per la morosità successivamente maturata il mutamento del rito assegnando il Ruolo n. 16534/2024 con rinvio all'udienza del 26/06/2024.

Rilevate le descritte circostanze, il CTU al momento della redazione della presente perizia ha reputato opportuno valutare l'incidenza della locazione sul valore commerciale di mercato del bene nelle due soluzioni future possibili: a) possibile risoluzione del contratto di affitto per morosità e relativa valutazione del bene in libero mercato; b) possibile permanenza del contratto di locazione nell'ipotesi di assolvimento della morosità maturata e relativa valutazione commerciale del bene gravato dal titolo di occupazione.

Nel merito della prima ipotesi a) di risoluzione del contratto, attesa l'imminente udienza di convalida dello sfratto per morosità al 26.06.2024, l'immobile viene valutato nel pieno mercato immobiliare.

Nell'ipotesi b) di permanenza della locazione vista la seconda scadenza del contratto (con tacito rinnovo di altri sei anni a far data dal 01/11/2019 e scadenza al 31/10/2025, si reputa considerare l'incidenza della locazione data la sua residua breve cessazione dalla data di stima odierna (maggio 2024) paragonabile ad un contratto ad uso trasitorio di breve durata. In base

alla bibliografia estimativa del settore, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 5% sul valore commerciale stimato al libero mercato.

5) – Titoli edilizi, conformità urbanistica.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale (negoziato) è porzione di un fabbricato per abitazioni di tipo intensivo-popolare edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in base ad un primo progetto edilizio n. 782/1953 di cui alla Licenza edilizia n. 760 del 17/04/1953 e progetto ultimo in variante a nome della [REDACTED] rubricato all'archivio progetti del Comune di Roma al n. 28761/1956 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 3124 in data 22/12/1956 e Licenza di Agibilità n. 383 del 18/03/1958.

Successivamente per opere interne all'immobile, risulta essere stata presentata al Comune di Roma, Circostrizione X Denuncia di inizio attività ai sensi della L. 662/1996 ORIT. 4170 DEL 05/02/1998.

Risulta altresì dagli atti di provenienza, essere stata presentata domanda di sanatoria edilizia n. 61985 ai sensi dell'art. 13 L. 47/1985 presentata presso il Dip. IX in data 01/10/2001 per cui risulta rilasciata in data 31/10/2001 Concessione in sanatoria n. 178/CS.

Il CTU ha eseguito accesso agli atti presso gli uffici tecnici competenti al fine di acquisire copia della documentazione edilizia citata come di seguito indicato.

- **Progetto n. 28761/1956 intestazione [REDACTED];**
- **Licenza edilizia n. 3124/1956 del 22-12-1956 intestazione [REDACTED];**
- **Licenza di abitabilità n. 383/1958 del 18-03-1958 alla [REDACTED];**
- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) art. 6 c.60 L. 662/1996 prot. n. 4170 del 05-02-1998 presentata alla Circostrizione X;**
- **Progetto n. 61985 del 01-10-2001 presentato ai sensi dell'art. 13 l.47/85 di cui alla concessione in sanatoria n. 178/cs del 31-10-2001 rilasciata alla [REDACTED];**
- **Concessione in sanatoria n. 178/cs del 31-10-2001 rilasciata alla [REDACTED]**

ESITI DELLE RICERCHE DEL CTU E VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Relativamente al progetto n. 28761/1956 intestazione [REDACTED], il CTU ha avanzato richiesta di accesso agli atti prot. 36256 del 20-02-2024 a cui ha seguito risposta del Dip.9°/P.A.U. di SMARRIMENTO DEL FASCICOLO PROGETTUALE con denuncia di smarrimento del Direttore di ufficio alla stazione dei Carabinieri di Roma/EUR Viale Asia 66 del 21-11-2000 (si allega documentazione del P.A.U. attestante la denuncia di smarrimento). Pertanto, in merito all'originale progetto autorizzato relativo al fabbricato civile in angolo fra Via Giuseppe Libetta e Via Giulio Rocco in cui insiste al piano terra il negozio in accertamento, lo scrivente CTU non ha potuto esprimere valutazione di conformità.

Si sono però potute acquisire le Licenze edilizie n. 3124/1956 del 22-12-1956 e di abitabilità n. n. 383/1958 del 18-03-1958 del medesimo fabbricato. Dall'analisi delle dette licenze si può evincere una formale conformità dei dati indicanti il fabbricato in questione ed in particolare l'abitabilità riporta al piano terra l'esistenza di un negozio in angolo fra Via Libetta e Via Rocco quale è quello in valutazione. Atteso dunque che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e dispone dei titoli edilizi di autorizzazione rilasciati (Licenze) rilasciate dal Comune di Roma nel 1956 e 1958. Vista la corrispondenza delle dette Licenze alla attuale fabbrica, salvo ogni riserva per l'impossibilità di visionare il relativo progetto edilizio, se ne attesta la conformità edilizia originaria.

Nel merito della stessa, anche ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001, in assenza del citato progetto edilizio, si può assumere in sua sostituzione, la planimetria catastale d'impianto del cespite nello specifico la originaria planimetria d'impianto catastale n. P/1975/29474 (in ditta [REDACTED]). Essa risulta complessivamente conforme per consistenza (piano terra e piano interrato ad uso sottonegozio) e morfologia del bene allo stato attuale ad eccezione per la posizione della scala di collegamento tra il piano terra e il sottonegozio (oltre a piccole varianti distributive interne) che nella originaria pianta del 1975 era

posizione verso l'interno del locale al posto della attuale zona dell'antibagno e bagno al piano terra.

Proseguendo nell'analisi dei titoli edilizi citati, si è ottenuto dal Mun. X la citata (D.I.A.) prot. n. 4170 del 05-02-1998 presentato dalla allora proprietaria [REDACTED] a firma del tecnico asseverante Ing. [REDACTED] (in allegato). Dalla visione della relazione tecnica e progetto "ante e post-operam" oggetto dell'intervento è la costruzione di una scala interna e consolidamento del solaio dell'immobile sito in Roma Via G. Rocco 3-5 angolo con Via Libetta 45.

I grafici "ante - post operam" dell'intervento, rappresentano solo la parte anteriore del locale che, messa a confronto con la citata pianta catastale del 1975, evidenzia una complessiva conformità. Non viene però rappresentata nei grafici della D.I.A. la parte posteriore del locale, solo accennata mediante la rappresentazione della porta di comunicazioni fra le due porzioni. Nella pianta del piano interrato "ante-operam" della D.I.A. si accenna oltre alla porta anche alcuni gradini della scala che in effetti coincide come posizione (a meno di qualche imprecisione grafica) alla originaria scala interna riportata nella pianta catastale di riferimento del 1975.

Il progetto "post-operam" della D.I.A. prevedeva la realizzazione di una nuova scala di collegamento fra il piano terra a negozio e il piano interrato sottonegozio da eseguirsi mediante foratura e consolidamento del solaio al piano terra. Nella relazione tecnica asseverata si legge che sono previsti interventi di apertura e chiusura di asole nel solaio per lo spostamento della scala. Quindi in effetti l'intervento sembrerebbe conforme allo stato attuale, essendo stata demolita la originaria scala nella zona retrostante del negozio e spostata nel vano principale. Si eccipisce però che la posizione della nuova scala indicata nei grafici "post-operam" della D.I.A. non è del tutto conforme alla posizione attuale che occupa oggi nel locale, in quanto nel post-operam appare tutta posizionata addosso alla parete di confine con il locale adiacente di Via G. Rocco 7, mentre allo stato attuale è posta in angolo fra questa parete e la vetrina su Via G. Rocco 5.

- **Progetto n. 61985 del 01-10-2001 presentato ai sensi dell'art. 13 L.47/85 di cui alla concessione in sanatoria n. 178/CS del 31-10-2001 rilasciata alla [REDACTED];**
- **Concessione in sanatoria n. 178/CS del 31-10-2001 rilasciata alla [REDACTED]**

Il CTU ha avanzato richiesta prot. 80074 del 17-04-2024 al Dip./P.A.U. Archivio Progetti del Comune di Roma per l'ottenimento di copia della Concessione n. 178/cs del 31-10-2001 rilasciata alla [REDACTED]. Si riporta in allegati copia della ottenuta Concessione in sanatoria.

Il CTU ha inoltre avanzato richiesta prot. 80074 del 17-04-2024 al Dip./P.A.U. Archivio Progetti del Comune di Roma per l'ottenimento di copia del Progetto n. 61985 del 01-10-2001 presentato dalla [REDACTED] ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 di cui alla detta concessione in sanatoria. Il CTU ha potuto visionare il progetto indicato potendo constatare la conformità dello stato "post-operam" con l'attuale situazione dei luoghi quale è la posizione della scala attuale con anche la pianta castale attuale.

PARERE DI CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE DELL'IMMOBILE

In base all'attuale planimetria catastale in banca dati prot. n. RM0123101 del 28-02-2024;
In base ai titoli edilizi citati e reperiti, con particolare riguardo all'ultimo, alla Concessione in sanatoria n. 178/CS del 31-10-2001 rilasciata alla MESIM SRL, il sottoscritto CTU incaricato asserisce che:

- **Vi è conformità catastale** tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale attuale in banca dati.
- **Vi è conformità edilizia-urbanistica** tra lo stato dei luoghi rilevato e i citati titoli edilizi. In particolare, all'ultimo progetto n. 61985 del 01-10-2001 presentato dalla [REDACTED] ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 e concessione in sanatoria n. 178/CS/2001 relativo alle opere di consolidamento del solaio e spostamento della scala tra il piano terra e l'interrato come è attualmente.

6) – Stima del valore commerciale, criteri di stima, fonti immobiliari di riferimento

Per la stima del più probabile valore commerciale all'attualità, si è adottato come procedimento di stima il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato".

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale criterio è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale. dalla nota formula generale: $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$

(V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario, S_c = sup. commerciale)

(V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale)

Dalle indicazioni delle fonti di riferimento ufficiali per la zona di interesse immobiliare in cui ricade il bene (AG. ENTRATE/O.M.I. 2° sem. /2023 Fascia/zona: Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE) Codice di zona: C10 Microzona catastale n.: 52 Destinazione: Commerciale; nonché interpolando i dati dalle pubblicazioni specializzate nel settore, ho potuto estrapolare per locali commerciali di caratteristiche ed estensione analoghe a quello in stima i seguenti valori medi ordinari di mercato:

Si sono estrapolati i seguenti dati medi unitari attuali:

FONTE	NEGOZI/LOCALI COMMERCIALI (€/mq)
AGENZIA ENTRATE – O.M.I. 2° SEM. 2023	min. 1.650 – max 2.400
BORSINO IMMOBILIARE	min. 2.198 – max 3.187
ANNUNCIO IMMOBILIARE.IT	2.667
ANNUNCIO TROVA CASA	2.692
APPLICAZIONE DATO MEDIO	(€/mq) = 2.500

Totale sup. commerciale convenzionale del cespite =	mq 71,32
--	-----------------

Nello specifico, per negozi e locali commerciali, la bibliografia estimativa indica i seguenti coefficienti di merito per la valutazione a seconda della posizione su strada e visibilità delle vetrine.

+50% (posizioni molto favorevoli al commercio);

+20% (posizioni favorevoli al commercio);

0% (posizioni ordinarie);

-30% (posizioni poco favorevoli al commercio);

+20% (altezza soffitti superiore a 4,5 metri).

Nel caso in specie, il negozio in questione è posto al piano terra con doppio affaccio in angolo su Via Giuseppe Libetta e Via Giulio Rocco fronte una piazzetta poco distante dal polo universitario di Roma TRE (Ostiense) e a pochi metri da Via Ostiense. La zona è molto frequentata da giovani ed anche impiegati e professionisti, vista la presenza di uffici, banche, centri di consulenza professionale, del polo universitario e di molteplici locali di ristoro/Pub/bar, ecc..

Si reputa la posizione del locale in stima di buona apprezzabilità commerciale, tenuto conto della posizione di frequentazione, ritenendo congruo applicare un coefficiente di merito =+20%

Nella specificità del bene in stima, si valutano i seguenti coefficienti correttivi:

- K1 (vocazione commerciale, posizione, visibilità) = +20% (K1=1,20)
- K2 (spese per manutenzione ordinaria) = -5% (K2=0,95)
- K3 (contratto di locazione ipotesi a) libero) = 0%(K3=1,00)
- K4 (Regolarità urbanistica) = 0%(K4=1,00)

Valore di mercato stimato:

$V_a = (1,20 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) \times \text{mq. } 71,32 \times \text{€ } 2.500,00 =$

Si stima pertanto un più probabile valore di mercato all'attualità arrotondato alla cifra tonda:

IPOTESI a) - € 203.000,00 (Euro duecentotremila/00) nel mercato libero senza locazione.

Volendo stimare un peso della locazione residua con cessazione al 31-10-2025 applicando il citato coefficiente -5% si otterrà un valore commerciale attuale pari in cifra tonda:

IPOTESI b) - € 193.000,00 (Euro Centonovantatremila/00) con locazione.

Il CTU ha provveduto a redigere e depositare alal Regione Lazio/ENEA, l'attestato di prestazione energetica per il locale cod. identificativo 5809124001009364 valido sino al 17/05/2034 – CLASSE ENERGETICA = A2.

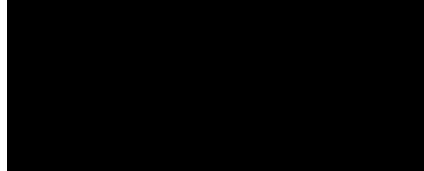
La presente relazione si compone di n. 15 pagine oltre gli allegati descritti

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico assunto

Roma 10 giugno 2024

Il CTU incaricato

Arch. Roberto Giannini



allegati:

1. Incarico di CTU e atti del Tribunale di Roma;
2. Istanza di lavorazione catasto e attribuzione dati catastali;
3. Visura storico catastale;
4. Planimetria catastale attuale;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Fotografie stato attuale;
7. Documentazione edilizia-urbanistica;
8. Contratto di locazione;
9. Atto di provenienza;
10. Visure aggiornate ipotecarie
11. Valori e riferimenti del mercato immobiliare;
12. A.P.E. attestato di prestazione energetica.