

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE****Giudice Istruttore dott. [REDACTED]****FALLIMENTO [REDACTED]****N. 1058/14**Relazione di **Consulenza Tecnica** del CTU arch. **CARLA GHEZZI**

Il sottoscritto dott. arch. Carla Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott. [REDACTED] in data 27/02/2016 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via mail dal dott. Andrea Ribotta, Commissario Giudiziale dell'intestato concordato riceveva l'incarico di predisporre perizia di stima di 12 posti auto a raso, 2 posti auto seminterrati e quattro porzioni di terreno distinti al N.C.E.U. di Roma come area urbana, siti nel comune di Anzio (RM), Loc. Cincinnato, via delle Azalee 39/41 e di n. 2 cantine site a Roma in via Torre di Nolfi n. 19, il tutto di proprietà [REDACTED]

RELAZIONE

Il presente Fallimento riguarda la [REDACTED] ed è affidato alla curatela dell'avv. Andrea Ribotta, il curatore nella istanza per nomina estimatore ex art. 87, c. 2 L.F. premetteva quanto segue.

La [REDACTED] veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con sentenza depositata in data 17.12.2014 scritta al n. 1058/2014 e veniva assegnata al G.D. dott. [REDACTED]

Al fine di poter redigere la propria relazione ai sensi dell'art. 172 L.F. si ravvisava la necessità di nominare un perito estimatore dell'azienda ed un perito estimatore per la

valutazione degli immobili, con incarichi conferiti previa preventiva autorizzazione da parte dal Comitato dei Creditori.

A tale scopo la curatela ha ritenuto opportuno chiedere all'Ill.mo Giudice Delegato di essere autorizzato a servirsi dell'opera del sottoscritto CTU arch. Carla GHEZZI [REDACTED] [REDACTED] per procedere alla revisione della stima del valore degli immobili di proprietà della [REDACTED] con la precisazione che il compenso sarà liquidato dal Giudice Delegato sulla base del D.M. 30.5.2002 art. 13, prendendo a riferimento non il valore di stima ma quello di realizzo, ferma restando la necessità di un acconto all'espletamento dell'incarico stesso.

Il compendio immobiliare in oggetto è composto da: 12 posti auto a raso, 2 posti auto seminterrati e 4 porzioni di terreno distinti al N.C.E.U. di Roma come area urbana, tutti ubicati in Anzio (RM) Località Cincinnato, via delle Azalee n. 39/41; inoltre da 2 cantine, ubicate a Roma in via Torre dei Nolfi n. 19.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

1 In data **08/11/2016** il Commissario ha trasmesso via mail al sottoscritto richiesta della disponibilità all'incarico di stima degli immobili sopra citati; il sottoscritto CTU rispondeva, sempre tramite mail, in data 19/07/2016 accettando l'incarico di stima

proposto.

2 Come prosecuzione delle operazioni peritali, in data **31/01/2017** alle ore **12,00** il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di stima siti nel comune di Anzio località Cincinnato, via delle Azalee 39/41; ad esso sono stati presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. arch. Carla Ghezzi, coadiuvata dall'arch. ██████████ il Curatore avv. Andrea Ribotta.

In prima istanza, si è proceduto ad effettuare una attenta ricognizione dei luoghi oggetto di accertamento, ed in particolare delle seguenti unità immobiliari:

- **Posti auto a raso al piano Terra** (censiti al Catasto di Roma, Comune di Anzio, al Foglio 33, part. 813, sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e sub. 14, 15, 16, 17) int. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed int. 1, 2, 3, 4, dei quali sono state rilevate le dimensioni, riportate su schizzo del CTU allegato alla presente relazione peritale (vedi **All. 2 dis. 1-2**);

- **Posti auto al Piano Seminterrato** (censito al Catasto di Roma, Comune di Anzio, al Foglio 33, part. 804, sub. 4 e sub. 6) int. 3 e int. 5, dei quali non è stato possibile rilevare le dimensioni in quanto non si è potuto accedere ai locali oggetto di stima; le dimensioni sono state identificate in base ai disegni del progetto e alle planimetrie catastali, allegata alla presente relazione peritale (vedi **All. 6.2**).

- **Aree urbane** (censito al Catasto di Roma, Comune di Anzio, al Foglio 33, part. 813, sub. 11, 12, 13, 19), delle quali sono state rilevate le dimensioni, riportate su schizzo del CTU ed allegata alla presente relazione peritale (vedi **All. 2 dis. 1-2**).

Di tutti i luoghi sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1 Foto 4-12**).

3 Sempre nell'ambito dello svolgimento delle operazioni peritali, in data **11/04/2022** alle ore **9,00** il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di stima siti nel comune di Roma, via Torre di Nolfi, 19; ad esso sono stati presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. arch. Carla Ghezzi, il Curatore avv. Andrea Ribotta.

In prima istanza si è proceduto ad effettuare una attenta ricognizione delle due **cantine** oggetto di accertamento e delle porzioni ad esse collegate, con particolare riferimento alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si è quindi proceduto a rilevare le dimensioni dei due locali posti al piano seminterrato dell'immobile condominiale, riportate su schizzo personalmente redatto (vedi **All. 2 dis. 3-4**).

Di tutti i luoghi sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1 Foto 13-31**).

4 Sono state infine eseguite una serie di visure presso il Catasto di Roma e Provincia e visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire agli immobili in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 LOCALIZZAZIONE

Per quanto riguarda i beni situati nel comune di **Anzio**, trattasi di 12 posti auto a raso, 2 posti auto seminterrati e 4 aree urbane, facenti parte di un compendio immobiliare composto da un edificio a tipologia "a schiera" e da un complesso quadrifamiliare situato in Località Lido di Cincinnato, precisamente in via delle Azalee, 39/41, una zona prevalentemente a destinazione residenziale a poca distanza dal mare (vedi **All. 1 Foto 1-2** e **All. 3.1**).

La zona di pertinenza è un piccolo centro residenziale, molto tranquillo, vicino ad Anzio, costituito da un insieme di appartamenti, ville e villini con giardino, tipico luogo di villeggiatura abitato prevalentemente d'estate. Situata a sud di Roma, l'area è ubicata tra due ampie falcature costiere comprese fra la foce del fiume Tevere a nord e quella del fiume Astura a sud; è servita dalla linea ferroviaria Roma-Nettuno ed è punto di incontro della strada statale n. 601 Severiana, che serve la fascia litoranea compresa fra il lido di Ostia (Roma) e quello di Anzio, e della statale di grande

comunicazione n. 207 Nettunense, che collega l'abitato alla zona dei Castelli Romani. La vicinanza con Anzio (5 km circa), comune con 55.000 abitanti, è particolarmente importante, in quanto assicura la presenza di quei servizi ed infrastrutture carenti nelle immediate vicinanze. La zona è anche servita dalla linea ferroviaria Roma – Nettuno, con stazione di fermata nella vicina Villa Claudia.

Per quanto riguarda i beni situati a **Roma**, trattasi di due cantine poste al piano seminterrato ed a servizio del soprastante fabbricato di quattro piani fuori terra sito in via Torre dei Nolfi n. 19, catastalmente indicato come strada privata da via Massa di San Giuliano snc, collocato più precisamente nel quartiere di Castelveverde, una frazione di Roma situata nella zona est della città, vicino a Lunghezza, ricadente nel Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII).

Il quartiere si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare, fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord; dista 21 chilometri dal centro della città e risulta ad esso collegata attraverso le linee del bus, della metro e del treno mare (vedi **All. 1 Foto 3 e All. 3.2**).

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni situati ad Anzio oggetto della presente perizia di stima consistono in n. 12 posti auto a raso e 4 porzioni di terreno identificate al N.C.E.U. di Roma come 'area urbana' a servizio di un edificio realizzato con tipologia "a schiera, creati, appunto, a beneficio di due edifici, siti nel Comune di Anzio, Località Lido di Cincinnato, precisamente in via delle Azalee, 39/41, che sorgono uno di fronte all'altro su due lotti individuati al Catasto terreni al Foglio 33 part. 41 e 26.

Per l'edificio a schiera è stato rilasciato il Permesso per Costruire n. 19920 del 17/05/2007 e successiva variante n. 20331 del 16/06/2008, mentre per la villa è stato rilasciato il Permesso per Costruire n. 18364 in data 21/09/2004 e successiva variante

n. 19801 del 12/12/2006.

L'edificio a schiera è articolato su due piani fuori terra e consta di 4 unità abitative simplex al piano terra, 4 unità simplex al piano primo ed un unico appartamento duplex sviluppato su due piani con scala di collegamento interna, posizionato sulla testata orientata ad ovest. La struttura è in muratura portante in "Poroton" e tamponatura a cassetta con interposto strato coibente e camera d'aria; i prospetti sono intonacati e presentano rivestimento in gres porcellanato per tutta l'altezza del piano terra; sono presenti dei *brise-soleil* in facciata, che svolgono la doppia funzione di protezione dall'irraggiamento solare e di caratterizzazione stilistica dell'edificio. I primi piani sono dotati di balconi, la copertura è piana ed il lastrico solare è di pertinenza esclusiva degli appartamenti al piano primo, ai quali si accede da scale esterne poste sul fronte sud-est del fabbricato, ognuna a servire due appartamenti.

Gli appartamenti del piano terra sono dotati di giardino sia sul lato nord-ovest che su quello sud-est; questi sono recintati tra loro e rispetto alla strada carrabile con muretti intonacati alti circa 70 cm sormontati da recinzione in ferro. L'ingresso principale avviene sul fronte nord-ovest attraverso un cancello su strada che porta nel giardino di pertinenza, dal quale si arriva sia all'appartamento che al garage di pertinenza dello stesso, mentre al giardino sul fronte sud-est si arriva solo dall'interno dell'unità immobiliare.

L'immobile sopra descritto è circondato da quattro porzioni di terreno comune, identificate all'N.C.E.U. di Roma come 'area urbana' ed oggetto della presente stima (sub. 11, 12 e 13 e 19 della part. 813 – vedi **All. 5.1** e **All. 7**); queste aree, in parte sono state trattate a verde con funzione di fascia di rispetto tra il complesso a schiera e l'edificio antistante, in parte costituiscono area carrabile in asfalto perimetrale all'edificio a schiera, utilizzata per la movimentazione intorno allo stesso nonché come

spazio di manovra per l'accesso ai parcheggi a raso posti a servizio dell'immobile (vedi **All. 1 Foto 3-12**).

Sul fronte a nord/ovest troviamo infatti 10 posti auto, di cui 8 oggetto di stima - sub. da 3 a 10; sul fronte opposto, esposto a sud/est, ne sono presenti 5, di cui 4 oggetto di stima - sub. da 14 a 17 (vedi **All. 5.1 e All. 7 e All. 1 Foto 3-12**).

Il complesso residenziale quadrifamiliare con piscina insiste su di un'area recintata da siepi che la separano dalla strada; ad esso si accede attraverso un cancello automatizzato. Le quattro ville che compongono il comparto sorgono su un'area pavimentata e ben curata e sono realizzate con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio; articolate su tre piani fuori terra più un piano seminterrato; presentano un rivestimento in intonaco tinteggiato misto a maiolicatura con formelle in gres per le porzioni basamentali, mentre la parte centrale della facciata sul fronte nord-ovest, per una larghezza di circa m. 2,00, è in vetrocemento, allo scopo di dare una buona illuminazione ai retrostanti corpi scala e caratterizzare stilisticamente la palazzina; i primi piani sono aggettanti rispetto al piano terra, evidenziato dalla presenza di colonnine intonacate; le coperture dell'ultimo piano presentano volte a botte con scandole coibentate in alluminio; sul fronte sud-est (quello verso il comparto a schiera) e sulle testate laterali troviamo ampie terrazze praticabili.

I 2 posti auto coperti oggetto di stima, distinti con gli int. 3 e 4, identificati alla part. 804, sub. 4 e sub. 6, fanno parte dei 5 posti auto che si trovano al piano seminterrato del suddetto complesso immobiliare, che sono a servizio delle 4 ville soprastanti; vi si accede attraverso una rampa carrabile entrando dal cancello di accesso al complesso residenziale posto su via delle Azalee.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza (vedi **All. 7 dis. 1**):

Superficie posto auto piano terra int. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed int. 1, 2, 3, 4

mq. 12,00 circa l'uno

Superficie posto auto piano S1, int. 3: **mq. 14,00** circa.

Superficie posto auto piano S1, int. 5: **mq. 11,00** circa.

Le superfici vengono considerate fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.

Superficie area urbana: mq 432,00 + mq 378,00 + mq 315,00 + mq 465,00

(totale **mq 1.590,00**).

I beni situati a **Roma** oggetto della presente perizia di stima consistono in n. 2 cantine, identificate al N.C.E.U. di Roma al Foglio 669, part. 4150, sub. 503 - int. 1 e sub. 513 - int. 4 (vedi **All. 5.2**), poste al piano seminterrato di una palazzina avente 3 piani fuori terra più un sottotetto oltre al seminterrato, sita al civico 19 della via Torre dei Nolfi, località Castelverde. L'immobile è di dimensioni contenute e di linee essenziali, presenta fronti rivestiti in intonaco di colore giallo dotate di balconi con parapetti in parte in muratura ed in parte in metallo; il tetto è a doppia falda (vedi **All. 1 Foto 13-19**). Le due cantine oggetto di stima sono ubicate in posizione affacciata sulla corsia di manovra di ingresso ai box, presentano porta in alluminio zincato, pareti in blocchi di cemento sbiancati e pavimento in battuto di cemento liscio falda (vedi **All. 1 Foto 20-31**).

Gli immobili sviluppano la seguente consistenza (vedi **All. 7 dis. 2**):

Superficie utile cantina piano seminterrato int. 1 **mq 18,00** circa.

Superficie utile cantina piano seminterrato int. 4 **mq 14,00** circa.

1.2 IDENTIFICAZIONE E SUPERFICI CATASTALI

Dal punto di vista del censimento catastale, gli immobili oggetto di stima risultano attualmente distinti nel Catasto Terreni e Fabbricati di Roma con il seguente dettaglio

(vedi All. 4, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 e 6.3):

| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consist. (m ²) | Rendita (€) | Int. |
|--------|-------|------|---------------|-------------|--------|-------------------------------|----------------|------|
| 33 | 813 | 3 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/3 |
| 33 | 813 | 4 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/4 |
| 33 | 813 | 5 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/5 |
| 33 | 813 | 6 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/6 |
| 33 | 813 | 7 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/7 |
| 33 | 813 | 8 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/8 |
| 33 | 813 | 9 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/9 |
| 33 | 813 | 10 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/10 |
| 33 | 813 | 14 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/1 |
| 33 | 813 | 15 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/2 |
| 33 | 813 | 16 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/3 |
| 33 | 813 | 17 | | C/6 | 1 | 12,00 | 66,93 | T/4 |
| 33 | 804 | 4 | | C/6 | 1 | 14,00 | 79,09 | T/3 |
| 33 | 804 | 6 | | C/6 | 1 | 11,00 | 61,36 | T/5 |
| 33 | 813 | 11 | | Area Urbana | | 432,00 | | |
| 33 | 813 | 12 | | Area Urbana | | 378,00 | | |
| 33 | 813 | 13 | | Area Urbana | | 315,00 | | |
| 33 | 813 | 19 | | Area Urbana | | 465,00 | | |
| 669 | 4150 | 503 | 6 | C/2 | 7 | 18,00 | 41,21 | 1 |
| 669 | 4150 | 513 | 6 | C/2 | 7 | 14,00 | 41,21 | 4 |

1.3 INTESTAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate, gli immobili risultano attualmente intestati a (vedi All. 4):

- [REDACTED]

1.4 REGOLARITA' URBANISTICA

Per l'edificio a schiera è stato rilasciato il Permesso per Costruire n. 19920 del 17/05/2007 e successiva variante n. 20331 del 16/06/2008, mentre per la villa è stato rilasciato il Permesso per Costruire n. 18364 in data 21/09/2004 e successiva variante n. 19801 del 12/12/2006.

PENDENZE IPOTECARIE**Immobili siti ad Anzio**

Dalla documentazione reperita si evince che la titolarità del compendio immobiliare è in capo alla [REDACTED] per intervenuta fusione con la [REDACTED] [REDACTED] su di esso pendono:

- Iscrizione Ipotecaria presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data 16.05.2006 al n. 8.546, successivamente detta ipoteca veniva frazionata e annotata presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data 15.07.2008 al n.8.514.
- Iscrizione Ipotecaria presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data 04.05.2007 al n. 10.772, detta ipoteca veniva frazionata e annotata presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data 13.03.2009 al n. 2955; nello stesso atto si è proceduto anche alla restrizione di beni annotata presso la Conservatoria RR.II di Roma 2 in data 13.03.2009 al n. 2954, liberando dalla detta iscrizione le seguenti porzioni immobiliari: Foglio 33, part. 813, sub. 3, part. 813, sub. 4, part. 813, sub. 5, part. 813 sub. 6, part. 813 sub 7, part. 813, sub. 8, part. 813, sub. 9, part. 813, sub. 10, part. 813, sub. 11, part. 813, sub. 12, part. 813, sub. 13, part. 813, sub. 14, part. 813, sub. 15, part. 813, sub. 16, part. 813m sub. 17, part. 813, sub. 19.
- Trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo a favore [REDACTED] Tribunale di Roma 29/03/2013 rep. 10.434, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.II di Roma 2 in data 17/07/2013 al num. 21.630 di formalità; successivamente annotata di sentenza di condanna esecutiva dal Tribunale di Roma presso la Conservatoria dei R.R.II di Roma 2 in data 23.11.2013 al n. 5.662.
- Decreto ingiuntivo del Tribunale di Frosinone sezione distaccata di Anagni (FR) del 10.05.2012 rep. n. 180 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II di Roma 2 in data 07.11.2013 al n. 6.300 a favore della [REDACTED]

Immobili siti a Roma

- Costituzione di servitù di passaggio e canalizzazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 5 luglio 2004 al n. 46.657 di formalità, a favore della società [REDACTED]

- costituzione di una servitù perpetua di attraversamento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 5 luglio 2004 al n. 46.658 di formalità, a favore della società [REDACTED]

- costituzione di servitù perpetua di attraversamento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 5 luglio 2004 al n. 46.659 di formalità, contro la società [REDACTED]

- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 4 agosto 2004 al n. 58.037 di formalità, a favore del "COMUNE DI ROMA", [REDACTED]

- verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Roma del giorno, 26 marzo 2012, repertorio n .4259, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 21 maggio 2012 al n. 38.685 di formalità, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

La determinazione del valore commerciale dei beni immobiliare sopra descritti, con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle

quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali la BIR - Borsa Immobiliare di Roma, il Borsino Immobiliare e l'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore commerciale attuale è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima **sintetico-comparativa** relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

2.1 IMMOBILI SITI AD ANZIO

POSTI AUTO SCOPERTI e POSTI AUTO COPERTI

Come già precedentemente indicato, il comparto sopra descritto, situato in via delle Azalee in località Cincinnati ad Anzio, è composto di un edificio a schiera e di un villino quadrifamiliare. L'edificio a schiera è servito da una serie di posti auto, 10 dei quali ubicati sul fronte nord/est dell'edificio ed i restanti 5 sul fronte sud/est in aree esterne destinata a parcheggio a raso.

In particolare i posti auto oggetto della presente stima sono gli 8 identificati alla part. 813, subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 4 identificati alla part. 813 subb. 14, 15, 16 e 17.

Il villino quadrifamiliare è servito da una serie di posti auto coperti situati nel piano seminterrato dello stesso; in particolare i posti auto coperti oggetto di stima sono 2, identificati alla part. 804, sub. 4 e part. 804, sub. 6.

Va fatto presente che il mercato apprezza il "posto auto coperto" ricavabile in un'autorimessa ed il "posto auto scoperto", inteso esterno al fabbricato; nella fattispecie non ha assolutamente senso distinguere la superficie commerciale tra utile, lorda o netta. Tuttavia, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili - e

tenuto conto delle prescrizioni contenute nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio – la superficie commerciale del posto auto si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.

Descritte le caratteristiche principali dell’immobile, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadrati di superficie vendibile, ricavata sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria redatta dal sottoscritto CTU a seguito delle operazioni di rilievo effettuate in occasione dell’accesso ai luoghi, confrontata anche con la planimetria catastale (vedi **All. 4, 6.1, 6.2 e 7**).

Posti auto scoperti

| | | | |
|------------------------|----------------------------|------|----------------------|
| Sub. 3 – P.A. int. 3 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 4 – P.A. int. 4 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 5 – P.A. int. 5 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 6 – P.A. int. 6 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 7 – P.A. int. 7 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 8 – P.A. int. 8 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 9 – P.A. int. 9 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 10 – P.A. int. 10 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 14 – P.A. int. 1 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 15 – P.A. int. 2 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 16 – P.A. int. 3 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |
| Sub. 17 – P.A. int. 4 | m² 12,00 | 100% | 12,00 m ² |

Posti auto coperti S1

| | | | |
|----------------------|----------------------------|------|----------------------|
| Sub. 4 – P.A. int. 3 | m² 14,00 | 100% | 14,00 m ² |
| Sub. 6 – P.A. int. 5 | m² 11,00 | 100% | 11,00 m ² |

DETERMINAZIONE DEL VALORE - INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Si premette, che vista la zona e la qualità degli immobili di cui i posti auto costituiscono, in qualche modo, pertinenza, si ritiene congruo posizionare i beni da stimare in una fascia primaria della città di Anzio.

Posti auto scoperti

In merito al valore da attribuire ai posti auto a raso, si fa presente che l'unica fonte di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare che riporti un dato per i **posti auto scoperti** è il "Borsino Immobiliare di Roma" (vedi **All. 8**), che per il II Semestre 2021 riporta:

Posti auto scoperti

| | | Quotazioni di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | A. Borsino Immobiliare Roma | 314,00/ 380,00 | 1,55/ 1,86 |

A questo punto si riportano anche i dati riferiti dal Borsino stesso per le abitazioni in prima fascia qualitativa per la zona di pertinenza (vedi **All. 8**), che risultano essere:

Abitazioni in stabili di 1° fascia

| | | Quotazioni di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | A. Borsino Immobiliare Roma | 1.573,00/ 1.930,00 | 5,16/ 6,37 |

Se si analizza la coppia di valori da questo riportati si evince che **il valore massimo attribuito ai posti auto scoperti rappresenta il 20% del valore massimo tabellato per le abitazioni di prima fascia**, percentuale che si ritiene congrua sulla base delle personali conoscenze del locale mercato delle compravendite di beni simili sul territorio. Pertanto, onde giungere alla determinazione di un valore/mq corretto da attribuire ai beni sopra descritti, si procederà al calcolo del **20%** del valore massimo per le abitazioni nella zona riferito dalle altre due fonti di raccolta ed elaborazione dati consultate, che sono:

B: "B.I.R Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" - II Semestre 2021 – Quotazioni Anzio C/7 (vedi **All. 9**);

C: "OMI - Agenzia delle Entrate" - II Semestre 2021, località ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO (vedi **All. 10**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

| | | Quotazioni di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|--|-------------------------------------|------------------------------|
| | B. Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma B.I.R | 1600,00 | 4,50 |
| | C. OMI Agenzia delle Entrate | 1650,00 | 6,80 |

Si procede quindi al calcolo del 20% dei valori per le abitazioni sopra riportati (1.600,00x0,20 - 4,5x0,20; 1.650,00x0,20 - 6,5x0,20), arrotondando ove necessario ed ottenendo così il valore/mq del posto auto scoperto per le due fonti rilevate, ossia:

Posti auto scoperti

| | | Quotazioni di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|--|-------------------------------------|------------------------------|
| | B. Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma B.I.R | 320,00 | 0,90 |
| | C. OMI Agenzia delle Entrate | 330,00 | 1,36 |

Pertanto si giunge al calcolo del valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori di stima ricavati relativamente ai posti auto scoperti ($380,00+320,00+330,00/3$ e $(1,86+0,90+1,36/3)$), arrotondando ove necessario:

Posti auto scoperti

| | | Valore di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | Valore finale Mediato | 343,00 | 1,37 |

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) degli immobili, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU.

Posti auto coperti

Per quanto attiene ai posti auto coperti, il valore da attribuire loro unitariamente è presente in due su tre delle fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare consultate (vedi **All. 8 e 9**), che per il II Semestre 2021 riportano:

Posti auto coperti

| | | Quotazioni di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|---|-------------------------------------|------------------------------|
| | A. Borsino Immobiliare Roma | 528,00/ 628,00 | 2,59/ 3,09 |
| | B. Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma B.I.R | 750,00 | 4,50 |

Pertanto si calcolerà il valore di mercato unitario a metro quadrato mediando i valori di stima rilevati dalle 2 fonti consultate relative ai posti auto $(628,00+750,00/2$ e $(3,09+4,50/2)$, arrotondando ove necessario:

Posti auto coperti

| | | Valore di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | Valore finale Mediato | 689,00 | 3,80 |

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) degli immobili, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU sulle planimetrie di progetto e catastali.

VALUTAZIONE**Metodo sintetico**

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Alla superficie commerciale come sopra determinata verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie vendibile ottenuto attraverso le

valutazioni sinora elaborate:

Posti auto scoperti

| Consistenza (in m ²) | Valore unitario (in Euro/m ²) | Valutazione (in Euro) |
|--|---|-----------------------|
| Sub. 3 – P.A. int. 3 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 4 – P.A. int. 4 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 5 – P.A. int. 5 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 6 – P.A. int. 6 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 7 – P.A. int. 7 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 8 – P.A. int. 8 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 9 – P.A. int. 9 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 10 – P.A. int. 10 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 14 – P.A. int. 1 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 15 – P.A. int. 2 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 16 – P.A. int. 3 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |
| Sub. 17 – P.A. int. 4 m ² 12,00 | 343,00 | 4.116,00 € |

Posti auto coperti

| Consistenza (in m ²) | Valore unitario (in Euro/m ²) | Valutazione (in Euro) |
|---|---|-----------------------|
| Sub. 4 – S1. int. 3 m ² 14,00 | 689,00 | 9.646,00 € |
| Sub. 6 – S1. int. 5 m ² 11,00 | 689,00 | 7.579,00 € |

Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula:

$$V = R / r$$

ove **V** è il valore venale, **R** il reddito netto, **r** il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

R è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale

si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili. All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse r generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi quindi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso r , portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la sicurezza di locazione, la vicinanza alle infrastrutture urbane ed ai servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazioni centrali, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà dell'edificio, ubicazione periferica o disagiata, ecc.

Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Possiamo a questo punto sviluppare la formula

$$\mathbf{R = F - P}$$

dove

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo;
- P = Spese.

Si perviene alla determinazione del reddito lordo moltiplicando il valore opportunamente mediato delle locazioni per la superficie utile dei posti auto in oggetto aventi superficie di 12,00 mq (**intt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed intt. 1, 2, 3, 4**):

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Reddito medio mensile | € 1,37/mq*12,00 mq | € 16,44 |
| F (reddito lordo) | € 16,44 x12 mesi | € 197,28 |
| r - saggio d'interesse | | 3% |
| P = 40%di F | | € 78,91 |
| R = F - P | | € 118,37 |
| Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$ | | € 3.945,00 |

Si perviene alla determinazione del reddito lordo per i posti auto in oggetto aventi superficie di 14,00 mq (**int. 3**):

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Reddito medio mensile | € 3,80/mq*14,00 mq | € 53,20 |
| F (reddito lordo) | € 53,20 x12 mesi | € 638,40 |
| r - saggio d'interesse | | 3% |
| P = 40%di F | | € 255,36 |
| R = F - P | | € 383,04 |
| Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$ | | € 12.768,00 |

Si perviene alla determinazione del reddito lordo per i posti auto in oggetto aventi superficie di 11,00 mq (**int. 5**):

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Reddito medio mensile | € 3,80/mq*11,00 mq | € 41,80 |
| F (reddito lordo) | € 41,80 x12 mesi | € 501,60 |
| r - saggio d'interesse | | 3% |
| P = 40%di F | | 200,64 |
| R = F - P | | € 300,96 |
| Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$ | | € 10.032,00 |

I valori così ottenuti sono perfettamente sovrapponibili a quelli ricavati con il metodo sintetico; mediando ancora una volta i due valori ricavati si ottiene:

- posti auto scoperti aventi superficie di 12, 00 mq (**intt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed intt. 1, 2, 3, 4**):

$$- \quad \text{€ } 4.116,00 + \text{€ } 3.945,00 / 2 \quad = \quad \text{€ } 4.030,50$$

che si arrotonda ad **€ 4.000,00**, costituendo questo il valore che si ritiene di dover attribuire a ciascuno degli immobili *de quo*.

- Posto auto coperto avente superficie di 14, 00 mq (**int. 3**):

$$\text{€ } 9.646,00 + \text{€ } 12.768,00 / 2 \quad = \quad \text{€ } 11.207,00$$

che si arrotonda ad **€ 11.200,00**, costituendo questo il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

- posto auto coperto avente superficie di 11, 00 mq (**int. 5**):

$$\text{€ } 7.579,00 + \text{€ } 10.032 / 2 \quad = \quad \text{€ } 8.805,50$$

che si arrotonda ad **€ 8.800,00**, costituendo questo il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

Si fa infine presente che, per quanto riguarda le aree urbane individuate al Foglio 33, part. 813, sub. 11, 12, 13, 19, si ritiene che queste non possano essere oggetto di stima, in quanto **beni comuni non censibili** e quindi di pertinenza di tutte le unità immobiliari, compresi i posti auto a raso.

2.2 IMMOBILI SITI A ROMA

CANTINE

Come già precedentemente indicato, il comparto sopra descritto, situato a Roma in via Torre dei Nolfi, è composto da due cantine a servizio di un edificio di 4 piani fuori terra più un piano seminterrato. In particolare le cantine oggetto della presente stima sono

2 ed identificate alla part. 4.150, subb. 503 e 513.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili - e tenuto conto delle prescrizioni contenute nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenda del Territorio – la superficie commerciale delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoio, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà; la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Viste le caratteristiche dell'immobile e dei locali, la comodità di accesso e l'utenza individuale, si è ritenuto congruo di computare i suddetti immobili alla quota leggermente maggiorata rispetto a quella indicata del 25% e pari al 35% del valore superficiale virtuale pieno; detto ciò, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadrati di superficie vendibile, ricavata sulla base dei conteggi effettuati.

Cantine

| | | | |
|------------------------|----------------------------|-----|---------------------|
| Sub. 503 – P.A. int. 1 | m² 19,20 | 35% | 6,72 m ² |
| Sub. 513 – P.A. int. 4 | m² 17,80 | 35% | 6,23 m ² |

DETERMINAZIONE DEL VALORE - INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

In merito al valore da attribuire ai beni sopra descritti, si fa presente che le fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare considerate sono ancora una volta il "Borsino Immobiliare di Roma", la "B.I.R Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" e l'O.M.I. – Agenzia delle Entrate, facendo riferimento anche in questo caso ai valori massimi riportati in tabella.

Residenziale

| | | Quotazioni di compravendita Euro/mq | Valori locativi Euro/mq mese |
|--|--|--|---------------------------------|
| | A Borsino Immobiliare | 2.142,00/ 2.563,00 | 8,70/ 10,45 |
| | B Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma B.I.R | 1.500,00 | 4,00 |
| | C Agenzia delle Entrate O.M.I | 1.400,00/ 2.000,00 | 6,30/ 9,00 |

A: "Borsino Immobiliare" Il semestre 2021, zona Lunghezza, Castelverde (vedi All. 8):

2.563,00 €/mq per il valore unitario di compravendita; **10,45 €/mq**, per il valore locativo unitario.

B: «Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma B.I.R. Il Semestre 2021, località Lunghezza Z10 (vedi All. 9):

1.500,00 €/mq per il valore unitario di compravendita; **4,00 €/mq**, per il valore locativo unitario.

C: «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate - Il Semestre 2021 – Quotazioni Roma via Torre dei Nolfi, Castelverde E165; (vedi All. 10):

2.000,00 €/mq per il valore unitario di compravendita; **9,00 €/mq**, per il valore locativo unitario.

Pertanto si calcolerà il valore di mercato unitario a metro quadrato mediando i valori di stima rilevati dalle 3 fonti consultate relative al residenziale (2.563,00+1.500,00+2.000,00/3 e 10,45+4,00+9,00/3), arrotondando ove necessario:

Posti auto coperti

| | | Valore di compravendita €/mq | Valori locativi €/mq mese |
|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | Valore finale Mediato | 2.021,00 | 7,82 |

Tale valore, arrotondato a **2.000,00 €/mq**, verrà moltiplicato per la superficie lorda

vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) degli immobili, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU.

VALUTAZIONE

Metodo sintetico

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Alla superficie commerciale come sopra determinata, verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie vendibile ottenuto mediando i valori massimi di stima rilevati dalle fonti riportate:

Cantine

| Consistenza (in m ²) | Valore unitario (in Euro/m ²) | Valutazione (in Euro) |
|---|---|-----------------------|
| Sub. 503 – int. 1 m² 6,72 | 2.000,00 | 13.440,00 € |
| Sub. 513 – int. 4 m² 6,23 | 2.000,00 | 12.460,00 € |

Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula:

$$V = R / r$$

ove **V** è il valore venale, R il reddito netto, r il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

R è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili.

All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la

locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse r generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi quindi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso r , portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la sicurezza di locazione, la vicinanza alle infrastrutture urbane ed ai servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazioni centrali, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà dell'edificio, ubicazione periferica o disagiata, ecc.

Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Possiamo a questo punto sviluppare la formula

$$\mathbf{R = F - P}$$

dove

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo;
- P = Spese.

Si perviene alla determinazione del reddito lordo moltiplicando il valore massimo riportato per le locazioni per la superficie virtuale della cantina in oggetto pari a 6,72 mq (**int. 1**):

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Reddito medio mensile | € 7,82/mq*6,72 mq | € 52,55 |
| F (reddito lordo) | € 52,55 x12 mesi | € 630,60 |
| r - saggio d'interesse | | 3% |
| P = 40%di F | | € 252,24 |
| R = F - P | | € 378,36 |
| Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$ | | € 12.612,00 |

Si perviene alla determinazione del reddito lordo moltiplicando il valore opportunamente mediato delle locazioni per la superficie virtuale della cantina in oggetto pari a 6,23 mq (**int. 4**):

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Reddito medio mensile | € 7,82/mq*6,23 mq | € 48,72 |
| F (reddito lordo) | € 52,55 x12 mesi | € 584,64 |
| r - saggio d'interesse | | 3% |
| P = 40%di F | | € 233,86 |
| R = F - P | | € 350,78 |
| Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$ | | € 11.693,00 |

I valori così ottenuti sono perfettamente sovrapponibili a quelli ricavati con il metodo sintetico; mediando ancora una volta i due valori ricavati si ottiene:

- cantina **int. 1**:

$$€ 13.440,00 + € 12.612,00 / 2 = € 13.026,00$$

che si arrotonda ad **€ 13.000,00**, costituendo questo il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

- cantina **int. 4**:

$$€ 12.460,00 + € 11.693,00 / 2 = € 12.076,50$$

che si arrotonda ad **€ 12.000,00**, costituendo questo il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente

previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti.

Tale valore sopra determinato, inoltre, risulta valido nell'ipotesi che gli immobili:

- sia libero da persone e cose;
- non sia soggetto a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- **I posti auto scoperti aventi superficie di 12, 00 mq**, siti nel comune di Anzio in località Cincinnato, via delle Azalee 39/41, distinti in Catasto di Roma, Comune di Anzio al Foglio 33, part. 813, **sub. 3, int. 3, sub. 4 int. 4, sub. 5 int. 5, sub. 6 int. 6, sub. 7 int. 7, sub. 8 int. 8, sub. 9 int. 9, sub. 10 int. 10, sub. 14 int. 1, sub. 15 int. 2, sub. 16 int. 3, sub. 17 int. 4**, cat. C/6, cl. 1, vengono stimati dal sottoscritto CTU aventi valore commerciale pari ad **€ 4.000,00** cadauno;
- **il posto auto coperto avente superficie di 14, 00 mq**, sito nel comune di Anzio in località Cincinnato, via delle Azalee 39/41, distinto in Catasto di Roma, Comune di Anzio al Foglio 33, part. 804, **sub. 4 int. 3**, cat. C/6, cl. 1, viene stimato dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari ad **€ 11.200,00**;
- **Il posto auto coperto avente superficie di 11, 00 mq**, sito nel comune di

- Anzio in località Cincinnato, via delle Azalee 39/41, distinto in Catasto di Roma, Comune di Anzio al Foglio 33, part. 804, **sub. 6 int. 5**, cat. C/6, cl. 1, viene stimato dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari ad € **8.800,00**;
- La fascia di terreno trattata a verde comune, sita nel comune di Anzio in località Cincinnato, via delle Azalee 39/41, distinta in Catasto di Roma, Comune di Anzio al Foglio 33, part. 813, subb. 11, 12, 13, 19 si ritiene non possa essere oggetto di stima, in quanto bene comune non censibile e quindi di pertinenza di tutte le unità immobiliari;
 - **la cantina** sita a Roma in via Torre di Nolfi, 19, identificata in Catasto di Roma al Foglio 669, part. 4.150, **sub. 503 int. 1** viene stimata dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari ad € **13.000,00**;
 - **la cantina** sita a Roma in via Torre di Nolfi, 19, identificata in Catasto di Roma al Foglio 669, part. 4.150, **sub. 513 int. 4** viene stimata dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari ad € **12.000,00**.

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Schizzi grafici di rilievo degli immobili oggetto di accertamento, siti in Anzio (Roma), via delle Azalee n. 39-41 e in Roma – Località Castelverde, via Torre dei Nolfi n. 19.
 - 3.1) Stralcio mappa catastale Anzio F. 33, part. 813.
 - 3.2) Stralcio mappa catastale Roma F. 669, part. 4.150.

- 4) Visure Catastali relative agli immobili oggetto di accertamento, siti in Anzio (Roma), via delle Azalee n. 39-41.
- 5.1) Elaborato Planimetrico relativo agli immobili oggetto di accertamento, siti in Anzio (Roma), via delle Azalee n. 39-41.
- 5.2) Elaborati Planimetrici relativi agli immobili oggetto di accertamento, siti in Roma, via Torre dei Nolfi n. 19.
- 6.1) Planimetrie Catastali relative agli immobili oggetto di accertamento, siti in Anzio (Roma), via delle Azalee n. 39-41 – Posti auto scoperti.
- 6.2) Planimetrie Catastali relative agli immobili oggetto di accertamento, siti in Anzio (Roma), via delle Azalee – Posti auto coperti.
- 6.3) Planimetrie Catastali relative agli immobili oggetto di accertamento, siti in Roma, via Torre dei Nolfi n. 19.
- 7) Restituzione grafica degli immobili oggetto dell'accertamento, siti in Anzio (Roma), via delle Azalee n. 39-41 e in Roma, via Torre dei Nolfi n. 19. Rapp. 1:200 e 1:100.
- 8) Borsino-Immobiliare - Il Semestre 2021 – Quotazioni posti auto e residenziale zona Anzio e Roma, Zona Lunghezza-Castelverde.
- 9) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Rom B.I.R. Il Semestre 2021, località Anzio C7 e Roma, Zona Lunghezza, residenziale e posti auto coperti/box.
- 10) «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, Il Semestre 2021 – Quotazioni RESIDENZIALE Anzio, zona Periferica/CINCINNATO D2 e Roma Zona Lunghezza-Castelverde.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette

alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 15 aprile 2022

Il C. T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

