

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott.ssa M. Luisa DE ROSA

FALLIMENTO [REDACTED]

N. [REDACTED]

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 n. 9285, con studio in Roma, via G.S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.97746786, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura Fallimentare in epigrafe dal G.D. dott.ssa De Rosa in data 26/06/13 - di cui è stata data comunicazione via telefono e tramite mail dal Curatore dott. Claudio Chiori, - riceveva l'incarico di *«procedere ad un accertamento, presso gli uffici preposti, sulle residue porzioni immobiliari di competenza del Fallimento n. [REDACTED], di descriverne lo stato, la situazione ipocatastale e di determinarne l'attuale valore di mercato, predisponendo tutta la documentazione necessaria per la futura vendita».*

RELAZIONE

Il presente Fallimento riguarda la Società [REDACTED]

Srl, ed è affidato alla curatela del rag. Claudio Chiori.

Il Curatore rag. Claudio Chiori, premettendo

- Che, con Sentenza n. 889/2012 pubblicata il 18/01/2012, il Tribunale di Roma Sezione fallimentare ha accolto la domanda di revoca - ex art. 2901 c.c. e 66 L.F. - proposta dal fallimento nei confronti della [REDACTED] e delle sig.re [REDACTED];
- che la Sentenza ha revocato e dichiarato inefficaci:

1. l'Atto di Compravendita intervenuto in data 26/09/2003 tra la società fallita e la [REDACTED], avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Roma, via Rocco Pozzi n. 54 (vedi **All. 12**);
2. l'Atto di Compravendita intervenuto in data 29/12/2004 tra la [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], avente ad oggetto l'appartamento int. 23 ed i posti auto nn. 11 e 15, siti in Roma, via Rocco Pozzi n. 54;
3. l'Atto di compravendita intervenuto in data 29/12/2004 tra la [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], avente ad oggetto l'appartamento int.12 ed i posti auto nn.16 e 17, siti in Roma, via Rocco Pozzi n.54 (vedi **All. 13**);

oltre a condannare tutte le parti convenute al pagamento delle spese legali ed ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma di procedere alle annotazioni di Legge;

- che alla Sentenza, notificata in data 02/02/2012, ha proposto appello soltanto la sig.ra [REDACTED];
- che il Fallimento, difeso dall'avv. Carlo Cicala, si è costituito avanti la Corte di Appello del Tribunale di Roma, la quale ha dichiarato la contumacia della [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] e rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni al 12/01/2016;

considerando inoltre:

- che a seguito della Sentenza di primo grado e della mancata opposizione dei soggetti contumaci, il fallimento, dalle notizie assunte, vanta la titolarità delle seguenti porzioni immobiliari, salvo altre, site in Roma, via Rocco Pozzi n. 54:
 1. locale C/2 - particella 616, sub 524;
 2. n. 2 posti auto - particella 616, sub 540 e sub 541;
 3. n. 11 posti auto - particella 616, sub 527-528-529-531-532-533-534-535-537-539-544 e fascia di terreno tra i posti auto 539 e 544 di mq. 65,00;

- che detti beni devono essere oggetto di stima da parte di un tecnico per poter procedere poi alla loro alienazione;

ha fatto istanza ai fini della nomina di un Consulente Tecnico che procedesse ad un accertamento, presso gli Uffici preposti, sulle residue porzioni immobiliari di competenza del Fallimento n. [REDACTED], ne descrivesse lo stato, la situazione ipocatastale e ne determinasse l'attuale valore di mercato, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita (richiesta dalla quale è scaturito il presente incarico – vedi **All. 14**).

Il Curatore inoltre, ha precisato che l'azione revocatoria è stata intrapresa nei confronti della [REDACTED], quale cessionaria dell'intero fabbricato edificato dalla fallita [REDACTED], sito in Roma, via Rocco Pozzi n. 54, della sig.ra [REDACTED], quale sub-acquirente dell'appartamento int. 23 e dei posti auto nn. 14 e 15 e della sig.ra [REDACTED], quale sub-acquirente dell'appartamento int.12 e dei posti auto nn.16 e 17. Ha aggiunto che la sig.ra [REDACTED] ha proposto appello alla Sentenza di revoca, emessa dal Tribunale di Roma, mentre la [REDACTED] Srl e la sig.ra [REDACTED] non hanno proposto appello autonomamente, non si sono costituite nel giudizio e non hanno proposto appello incidentale; la Sentenza emessa in data 03/01/2012 è quindi passata in giudicato per quanto riguarda gli immobili tuttora intestati alla [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], per i quali si è richiesta la nomina del tecnico estimatore.

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 Come avvio delle operazioni peritali, in data 22 luglio 2013 si è svolto il primo incontro con il Curatore rag. Claudio Chiori presso il suo studio in Roma, via Giuseppe Pisaneli n. 1, il quale ha ampiamente illustrato le questioni inerenti il Fallimento in essere ed ha trasmesso al sottoscritto copia delle visure catastali delle particelle interessate e n. due atti notarili.

2 In data **23/07/2013** il sottoscritto ha effettuato un accesso presso il Catasto di Roma, finalizzato al reperimento delle visure storiche e delle relative planimetrie degli immobili oggetto di accertamento aggiornate all'attualità (vedi **All. 4-5**).

3 A seguito di ulteriori colloqui con il Curatore rag. Claudio Chiori allo scopo di favorire un accesso ai luoghi, il giorno **18 ottobre 2013 alle ore 15,00** si è effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento, siti in Roma, via Rocco Pozzi n. 54; ad esso sono stati presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. incaricato, il Curatore rag. Claudio CHIORI ed il sig. Giancarlo VELTRI, in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] (vedi **All. 1**).

In questa occasione si è proceduto ad effettuare un attenta ricognizione degli immobili oggetto di stima, consistenti in n. 13 posti auto scoperti a raso ed una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino-locale di deposito sita al piano seminterrato dell'immobile condominiale. Di detti immobili sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 2 e 3**) e ne sono state rilevate le dimensioni, riportate su una copia planimetrica con schizzi del CTU (vedi **All. 6**); questi stessi sono stati restituiti nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto e riportato all'**All. 7 a e b**

della presente relazione peritale.

Si fa presente che in occasione dell'accesso al locale al piano seminterrato si è rilevata la presenza di un'intercapedine che in Catasto risulta annessa all'unità immobiliare *de quo* ma che in realtà è indisponibile, in quanto l'accesso è risultato chiuso con una porta metallica della quale la [REDACTED] non possiede la chiave ed inoltre utilizzata - secondo quanto riferito dalla parte, in quanto non è stato possibile verificarlo per le ragioni sopra riportate - quale alloggiamento dei contatori di tutto il condominio.

In occasione del sopralluogo il rag. Chiori ha ricevuto dal sig. Veltri le chiavi di accesso al locale al piano seminterrato per conto della sig.ra [REDACTED], in ottemperanza all'azione revocatoria accolta dal Tribunale di Roma.

Alle ore 16,20 il verbale è stato chiuso, dopo averne dato lettura ed avendovi apposto le firme dei partecipanti.

4 Sempre nell'ambito delle operazioni peritali sono state eseguite una serie di visite 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

Il quesito posto al sottoscritto CTU richiede la determinazione del valore all'attualità dei beni immobiliari sopra citati.

1.0 LOCALIZZAZIONE- CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente stima insistono in un complesso sito in Roma, via Rocco Pozzi n, 54; la zona è quella di Torre Angela, nell'area est del comune, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare; il quartiere confina a nord con la zona dell'acqua Vergine ad est con la Borghesiana, a sud con i quartieri di

Torre Gaia e Torrenova, infine ad ovest con la zona di Torre Spaccata (vedi **AII. 2**). Torre Angela è un vecchio quartiere nato negli anni dell'abusivismo a ridosso della via Casilina poco oltre il raccordo anulare; è considerata una delle "borgate" storiche romane: il suo passato si intravede nei campi aperti che ogni tanto si aprono sulle strade, il presente invece sono le case ben curate, le palazzine intonacate di fresco ed i numerosi negozi su via di Torrenova, con anche il centro commerciale Le Torri. Torre Angela ha il vantaggio di essere un quartiere che presenta tutti i servizi urbani necessari, ben collegato per la presenza di diverse linee autobus, della vicina via del trenino Cotral e della metro; inoltre, si trova in prossimità dell'Università di Tor Vergata, fatto che ne aumenta l'appetibilità immobiliare. In relazione alle caratteristiche estrinseche sopra riportate, si ritiene che gli immobili *de quo* trovino adeguata collocazione nel contesto socio-economico della zona in cui sono inseriti.

1.1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto della presente perizia di stima consistono in una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino-locale di deposito e n. 13 posti auto scoperti a raso, più una fascia di terreno comune; essi sono ubicati ed a servizio di un fabbricato residenziale a tipologia "a ballatoio" con accesso da via Rocco Pozzi n. 54, realizzato alla fine degli anni Novanta (vedi **AII. 2 Foto 1-4**). Detto immobile consta di n. 2 piani fuori terra più un piano seminterrato dotato di accesso autonomo (dove è ubicato il locale oggetto di stima); è realizzato in blocchetti di tufo a facciavista e presenta ballatoi di accesso agli appartamenti e balconate con parapetti metallici su entrambe le facciate longitudinali (i ballatoi sullo stesso lato ed i balconi di pertinenza su quello opposto), con scala esterna di servizio sulla testata; la copertura è piana, perimetrata con parapetti metallici in tutto simili a quelli di scala,

balconi e ballatoi (vedi **All. 2 Foto 4-8** e **All. 3 Foto 1-13**). Il complesso è servito da una serie di posti auto, 5 dei quali ubicati in un'area pavimentata in blocchetti di cemento ricompresa tra la testata del fabbricato e la via Rocco Pozzi (vedi **All. 3 Foto 1-6**) ed i restanti 13 in un'area interna destinata a parcheggio a raso sulla testata opposta, cui si accede dal cancello carrabile su strada attraverso un vialetto, parallelo al fabbricato, il tutto pavimentato sempre in blocchetti di cemento (vedi **All. 3 Foto 9-18**). La fascia di terreno comune, trattata a verde, è ubicata sul lato opposto parallelamente al vialetto di accesso verso l'area a parcheggio (vedi **All. 3 Foto 7-8** e **18**). Al momento del sopralluogo, l'immobile appena descritto è apparso in buone condizioni di manutenzione.

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** e **5**):

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist. (m ²)	Rendita (€)	Int.
1020	616	524	6	C/2	5	49,00	106,29	S1/23
1020	616	527	6	C/6	6	11,00	17,04	T/1
1020	616	528	6	C/6	6	11,00	17,04	T/2
1020	616	529	6	C/6	6	11,00	17,04	T/3
1020	616	531	6	C/6	6	11,00	17,04	T/5
1020	616	532	6	C/6	6	11,00	17,04	T/6
1020	616	533	6	C/6	6	11,00	17,04	T/7
1020	616	534	6	C/6	6	12,00	18,59	T/8
1020	616	535	6	C/6	6	11,00	17,04	T/9
1020	616	537	6	C/6	6	11,00	17,04	T/11
1020	616	539	6	C/6	6	14,00	21,69	T/13
1020	616	540	6	C/6	6	15,00	23,24	T/14
1020	616	541	6	C/6	6	15,00	23,24	T/15
1020	616	544	6	C/6	6	15,00	23,24	T/18

1.3 INTESTAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate, gli immobili risultano attualmente intestati a (vedi **All. 5**):

- Per quanto riguarda i subb. 524 (locale int. 23), 540 e 541 (posti auto nn.14 e 15) alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED];
- Per i restanti beni alla società [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED]

Allo stato attuale i beni sopra elencati sono tornati nel possesso della [REDACTED].

1.4 REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima è stato edificato su appezzamento di terreno con sovrastante laboratorio demolito, in virtù di Concessione Edilizia n. 94/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07/02/1995; non risulta siano state eseguite successivamente opere abusive suscettibili di Sanatoria, Concessione edilizia o altra autorizzazione.

1.5 GRAVAMI - IPOTECHE

Dalla documentazione a disposizione si evince che sugli immobili in oggetto non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali, ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta all'ufficio Roma 1 in data 12/01/02 ai nn. 2641/379 di formalità per € 619.748,28 a favore della CARISPAQ Spa (Cassa di Risparmio della Provincia di L'Aquila Spa) per l'intero immobile. Per quanto attiene i subb. 524 (locale int. 23), 540 e 541 (posti auto nn.14 e 15) si fa presente che l'ipoteca grava solo formalmente, essendo stato estinto il relativo debito e liberati gli immobili in oggetto con atto di assenso a restrizione ipotecaria autenticato dallo stesso Notaio Andretta in data 29/12/04, [REDACTED] (vedi **Al. 15**).

2.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Il quesito posto al sottoscritto CTU richiede la determinazione del valore commerciale dei beni immobiliari sopra descritti, con riferimento ai prezzi correnti.

La stima relativa agli immobili in questione, quindi, 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 l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la Rivista «Il consulente immobiliare» edita da *Il Sole 24 ore*, i Borsini immobiliari .info ed it [vedi All. **8-11**] - combinata con ricerche sul 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 LOCALE ad uso commerciale (magazzino-deposito) P S1, int. 23, sub. 524

Per questo immobile, ai fini di una corretta valutazione, è necessario tenere presenti, in via preliminare, alcuni elementi generali. In primo luogo, all'atto del sopralluogo si sono verificate delle difformità rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale, ossia una parte dell'intercapedine aperta che perimetra l'immobile è risultata chiusa e per altro non visitabile, in quanto il titolare della sig. Giancarlo VELTRI non era in possesso delle chiavi [vedi All. **5 e 7**]; tale modifica è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo, mancando qualsiasi documento ufficiale in tal senso e lo stato dei luoghi lascia presumere che sia molto recente (le rifiniture non risultano ultimate – vedi All. **3 Foto 19-22 e 35-37**); alla luce di quanto sopra, la citata difformità edilizia dovrà essere ridotta in pristino stato (con opere minime).

Inoltre, il locale, nonostante abbia una destinazione d'uso di tipo commerciale, all'attualità si presenta con finiture di buon livello (associabili a quelle di una piccola

abitazione - vedi **All. 3 Foto 23-34**], fatto che concorre senza dubbio ad elevare il valore del bene, oltre alla sua collocazione praticamente alle porte di Roma, in una zona dove sono comunque presenti nelle vicinanze infrastrutture e servizi diffusi.

Come già descritto, l'immobile oggetto di stima si trova al piano seminterrato di un edificio residenziale a tipologia "a ballatoio" in tufo a facciavista, con accesso dalla via Rocco Pozzi n. 54 (vedi **All. 2 Foto 4-8** e **All. 3 Foto 1-13**). Dal cancello di ingresso su strada si diparte un vialetto, parallelo all'edificio, pavimentato con blocchetti di cemento, che conduce ad un'area di parcheggio (vedi **All. 3 Foto 9-11** e **13-16**);

L'immobile di proprietà della [REDACTED] ha accesso da un percorso aperto (vedi **All. 3 Foto 12** e **19-22**) ed è composto da due ambienti principali ed un bagno, oltre ad un disimpegno (vedi **All. 3 Foto 23-34** e **All. 7/a**) e ad un "cavedio"-terrazzo di pertinenza (vedi **All. 3 Foto 35-38**). Il pavimento è in monocottura, il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica (vedi **All. 3 Foto 29-31**), le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate di colore giallo pallido; l'ambiente sul quale si trova l'ingresso ha una delle pareti rivestita in piastrelle di ceramica (vedi **All. 3 Foto 24-26**). Gli impianti sono a norma: non sono presenti radiatori ma solo l'impianto di condizionamento con pompa di calore; gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde scuro con vetro camera, le porte interne in legno scuro.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

2.1.1. STIMA DELL'IMMOBILE

DATI METRICI - CONSISTENZA

Descritte le caratteristiche principali dell'immobile, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata), 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. 5, 6 e 7/a).

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili - e tenuto conto delle prescrizioni contenute nell'All. C del DPR 138/1998, nella Norma UNI 10750, e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio - per i magazzini si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 10% dei balconi, terrazze e superfici scoperte;
- 50% della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali se comunicanti con i locali stessi;
- 25% se non comunicanti con i locali principali.

Nel caso specifico si avrà:

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO	m² 35,00	100%	35,00 m ²
INTERCAPEDINE COPERTA (da liberare)	m² 13,60	50%	6,80 m ²
CAVEDIO-TERRAZZO DI PERTINENZA	m² 6,40	10%	0,64 m ²
	TOTALE		42,44 m²

La **superficie ponderale parametrata** risultante, sulla base delle indicazioni sopraindicate, è pari quindi **mq 42,44**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Tutto ciò premesso è possibile – con riferimento ai valori tabellati ufficialmente (vedi All. 8-11), nonché sulla base delle personali conoscenze del locale mercato delle compravendite di beni simili combinata con ricerche sul territorio – effettuare una stima di tipo sintetico comparativo del più probabile prezzo di mercato del bene in oggetto, attribuendo alla destinazione d'uso a magazzino (non presente nei bollettini ufficiali), il valore riferito alle abitazioni ridotto al **50%** del valore ricavato, così come stabilito dalle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 per le destinazioni d'uso non residenziali.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona in questione, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di appartamenti destinati ad abitazione aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

Abitazioni

		Quotazioni di compravendita Euro/mq	Valori locativi Euro/mq mese
2009-10	A Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio	1.650,00/2.400,00 (media 2.025,00)	7,30/10,80 (media 9,05)
	B Rivista "Il consulente immobiliare"	3.350,00	-
	C Mercato-Immobiliare.info	2.200,00/2.500,00 (media 2.350,00)	10,10/11,70 (media 10,90)
	D Immobiliare.it	2.250,00/3.035,00 (media 2.643,00)	7,50/10,32 (media 8,91)

Dove:

A: «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate - I Semestre 2013 – Quotazioni zona Torre Angela (via Torraccio di Torrenova) E15 (vedi All. 8);

B: Rivista «Il consulente immobiliare» n. 931/ 2013 - edita da *Il Sole 24 ore* -

Tabella sulle quotazioni medie delle abitazioni I Semestre 2013, località Roma periferia (vedi **All. 9**);

C: «Osservatorio Immobiliare» Mercato-Immobiliare.info - I Semestre 2013 -

Quotazioni zona Torre Angela (vedi **All. 10**);

D: «Osservatorio Immobiliare» Immobiliare.it - I Semestre 2013 - Quotazioni

zona Torre Angela cap 0133 (vedi **All. 11**).

Media delle medie: 2.592,00 €/mq, arrotondato **2.590,00 €/mq** per il valore unitario di compravendita; 9,62 €/mq, arrotondato **9,60 €/mq** per il valore locativo unitario.

VALUTAZIONE

Metodo sintetico

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

Alla superficie virtuale come sopra determinata, verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile, ottenuto mediando i valori medi di stima rilevati dalle fonti riportate e tenendo conto del buono stato manutentivo in cui versa l'immobile:

Consistenza (in m^2)	Valore unitario (in Euro/ m^2)	Valutazione (in Euro)
mq 42,44	2.590,00 = 109.919,60 x 50% =	54.959,80
Arrotondamento		€ 54.960,00

Detto importo corrisponde al valore commerciale dell'immobile riferito al primo semestre del 2013, considerata la zona di appartenenza, lo stato di manutenzione e le rifiniture di medio livello.

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

$$R = F - P$$

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 del locale in oggetto:

Reddito medio mensile	€ 9,60/mq*42,44 mq*50%	€ 203,71 (arrotondato)
F [reddito lordo]	€ 203,71 x12 mesi	€ 2.444,52 (arrotondato)
r - saggio d'interesse		3%
$P = 40\%$ di F		€ 977,81 (arrotondato)
$R = F - P$		€ 1.466,71
$Vvb = \text{valore venale bene } \frac{R \cdot 100}{r} =$		€ 48.890,34

Arrotondamento

€ 48.890,00

Il valore così ottenuto è perfettamente sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando ancora una volta i due valori ricavati si ottiene:

€ 54.960,00 + € 48.890,00/2= **€ 51.925,00**, che costituisce il valore che si

ritiene di dover attribuire all'immobile *de qua*.

2.2 POSTI AUTO SCOPERTI

Come già precedentemente indicato, l'edificio di via Rocco Pozzi n. 54 è servito da

una serie di posti auto, 5 dei quali ubicati in un'area esterna direttamente su strada (vedi **All. 3 Foto 1-6**) ed i restanti 13 in un'area interna destinata a parcheggio a raso, il tutto pavimentato in blocchetti di cemento (vedi **All. 3 Foto 9-18** e **All. 7/b**). In particolare i posti auto oggetto della presente stima sono ubicati 10 nell'area interna retrostante al fabbricato condominiale (subb. 527, 528, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 537 e 539), mentre i restanti 3 nell'area esterna su strada (subb. 540, 541 e 544).

Va fatto presente che la zona di via Pozzi è costituita per la gran parte da edifici serviti da propri posti auto e non sono presenti molte aree a parcheggio pubblico.

2.1.1. STIMA DELL'IMMOBILE

DATI METRICI - CONSISTENZA

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. 5, 6 e 7/b**).

Sub. 527 - P.A. int. 1	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 528 - P.A. int. 2	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 529 - P.A. int. 3	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 531 - P.A. int. 5	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 532 - P.A. int. 6	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 533 - P.A. int. 7	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 534 - P.A. int. 8	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 535 - P.A. int. 9	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 537 - P.A. int. 11	m ² 11,00	100%	11,00 m ²
Sub. 539 - P.A. int. 13	m ² 14,00	100%	14,00 m ²
Sub. 540 - P.A. int. 14	m ² 14,50	100%	14,50 m ²
Sub. 541 - P.A. int. 15	m ² 14,50	100%	14,50 m ²
Sub. 544 - P.A. int. 18	m ² 14,50	100%	14,50 m ²

DETERMINAZIONE DEL VALORE - INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

In merito al valore da attribuire ai beni sopra descritti, 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 l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Posti auto scoperti

	Quotazioni di compravendita Euro/mq	Valori locativi Euro/mq mese
A Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio	600,00/800,00 (media 700,00)	3,50/4,80 (media 4,15)

Se si analizza la coppia di valori da questo riportati si evince che essi rappresentano il 35% del valore tabellato per le abitazioni, 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 congruo, si procede al calcolo del 35% del valore medio prima determinato per le abitazioni nella zona: $2.592,00 \text{ €/mq} \times 0,35\% = \text{€ } 907,20$ per il valore unitario di compravendita; $9,62 \text{ €/mq} \times 0,35\% = \text{€ } 3,37$ per il valore locativo unitario.

Media delle medie: 803,60 €/mq, arrotondato **804,00 €/mq**, per il valore unitario di compravendita; 3,76 €/mq, arrotondato **3,80 €/mq** per il valore locativo unitario.

VALUTAZIONE

Metodo sintetico

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto, tenuto conto delle sue 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 medi di stima rilevati dalle fonti riportate:

Consistenza (in m ²)	Valore unitario (in Euro/m ²)	Valutazione (in Euro)
Sub. 527 - P.A. int. 1 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 528 - P.A. int. 2 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 529 - P m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 531 - P.A. int. 5 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 532 - P.A. int. 6 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 533 - P.A. int. 7 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 534 - P.A. int. 8 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 535 - P.A. int. 9 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 537 - P.A. int. 11 m ² 11,00	804,00	8.845,00
Sub. 539 - P.A. int. 13 m² 14,00	804,00	11.256,00
Sub. 540 - P.A. int. 14 m ² 14,50	804,00	11.658,00
Sub. 541 - P.A. int. 15 m ² 14,50	804,00	11.658,00
Sub. 544 - P.A. int. 18 m ² 14,50	804,00	11.658,00

Detti importi corrispondono al valore commerciale degli immobili riferito al primo semestre del 2013, considerata la zona di appartenenza e lo stato di manutenzione buono.

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

$$R = F - P$$

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 11,00 mq (**intt. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11**):

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
Arrotondamento		€ 10.030,00

Si perviene alla determinazione del reddito lordo per i posti auto in oggetto aventi superficie di 14,00 mq (**int. 13**):

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
Arrotondamento		€ 12.770,00

Si perviene alla determinazione del reddito lordo per i posti auto in oggetto aventi superficie di 14,50 mq (**intt. 14, 15, 18**):

Reddito medio mensile	€ 3,80/mq*14,00 mq	€ 55,10
F (reddito lordo)	€ 41,80 x12 mesi	€ 661,20
r - saggio d'interesse		3%
P = 40%di F		€ 264,48
R = F - P		€ 396,72
Vvb = valore venale bene $\frac{R*100}{r} =$		€ 13.224,00

Arrotondamento

€ 13.220,00

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 aventi superficie di 11, 00 mq (intt. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11):

$$€ 8.845,00 + € 10.030,00 / 2 = € 9.437,50;$$

- posti auto aventi superficie di 14, 00 mq (int. 13):

$$€ 11.256,00 + € 12.770,00 / 2 = € 12.013,00;$$

- posti auto aventi superficie di 14, 50 mq (intt. 14, 15, 18):

$$€ 11.658,00 + € 13.220,00 / 2 = € 12.439,00;$$

che costituiscono i valori che si ritiene di dover attribuire agli immobili *de quo*.

Si fa presente che il posto auto int. 13 si ritiene non sia fruibile, in quanto non dotato di area di manovra antistante ed intercluso dai posti auto intt. 8 e 9 (vedi **All. 7/b**), anche se se ne è comunque stimato il valore assimilandolo a parcheggio (segnalato in giallo). Questo fa naturalmente corpo con la fascia di terreno trattata a verde comune ad esso adiacente (vedi **All. 3 Foto 7-8 e 18**), che altresì non può essere oggetto di stima in quanto bene comune non censibile e quindi di pertinenza di tutte le unità immobiliari.

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:

- Il **Locale ad uso commerciale (magazzino-deposito)** sito al P. S1, int. 23 dell'immobile sito in Roma, via Rocco Pozzi n. 54, distinto in catasto al foglio 1020, part. 616, **sub 524**, Z.C. 6, cat. C/2, cl. 5 viene stimato dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari ad **€ 51.900,00 (arrotondato)**;
- I **posti auto aventi superficie di 11, 00 mq**, distinti in catasto al foglio 1020, part. 616, **sub 527 int. 1, sub 528 int. 2, sub 529 int. 3, sub 531 int. 5, sub 532 int. 6, sub 533 int. 7, sub 534 int. 8, sub 535 int. 9, sub 537 int. 11**, Z.C. 6, cat. C/6, cl. 6, vengono stimati dal sottoscritto CTU aventi valore commerciale pari ad **€ 9.500,00 (arrotondato)**;
- I **posti auto aventi superficie di 14, 50 mq**, distinti in catasto al foglio 1020, part. 616, **sub 540 int. 14, sub 541 int. 15, sub 544 int. 18**, Z.C. 6, cat. C/6, cl. 6, vengono stimati dal sottoscritto CTU aventi valore commerciale pari ad **€ 12.500,00 (arrotondato)**;
- Si ritiene che il posto auto **avente superficie di 14, 00 mq**, distinto in catasto al foglio 1020, part. 616, **sub 539 int. 13**, Z.C. 6, cat. C/6, cl. 6, **non sia fruibile**, in quanto non dotato di area di manovra antistante ed intercluso dai posti auto intt. 8 e 9; se ne è comunque stimato il valore pari ad **€ 12.000,00**

[arrotondato];

- La fascia di terreno trattata a verde comune ricompresa tra i subb. 539 e 544 si ritiene non possa essere oggetto di stima, in quanto bene comune non censibile e quindi di pertinenza di tutte le unità immobiliari.

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Verbale di sopralluogo.
- 2) Foto aeree della zona di via Rocco Pozzi a Roma.
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Stralcio mappa catastale F. 1020, part. 616.
- 5) Visure Storiche e Planimetrie Catastali relative dei posti auto esterni ed al locale al piano seminterrato oggetto di accertamento, siti in Roma, via Rocco Pozzi n. 54.
- 6) Schizzi grafici di rilievo dei posti auto esterni e del locale al piano seminterrato oggetto di accertamento, siti in Roma, via Rocco Pozzi n. 54.
- 7) Restituzione grafica degli immobili oggetto dell'accertamento, Rapp. 1:100.
- 8) «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate I Semestre 2013 – Quotazioni zona Torre Angela (via Torraccio di Torrenova) E15.
- 9) Rivista «Il consulente immobiliare» n. 931/ 2013 - edita da *Il Sole 24 ore* Tabella sulle quotazioni medie delle abitazioni I Semestre 2013, località Roma periferia.
- 10) «Osservatorio Immobiliare» Mercato-Immobiliare.info - Quotazioni Abitazioni I Semestre 2013 –zona Torre Angela.

- 11) «Osservatorio Immobiliare» Immobiliare.it - Quotazioni Abitazioni I Semestre 2013 -zona Torre Angela (cap 0133).
- 12) Copia Atto di Compravendita in data 26/09/2003 [REDACTED].
[REDACTED], avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Roma, via Rocco Pozzi n. 54.
- 13) Copia Atto di Compravendita in data 29/12/2003 [REDACTED].
[REDACTED], avente ad oggetto l'appartamento int.12 ed i posti auto nn.16 e 17, siti in Roma, via Rocco Pozzi n. 54.
- 14) Copia nomina a CTU da parte del G.D. dott.ssa DE ROSA, in data 26/06/13.
- 15) Visura Ipotecaria in data 28/12/13.

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, 30 dicembre 2013

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

