Studio Tecnico **Geometra Sergio CRUCIANI** – Consulenze Tecnico Immobiliari –
Tel.06.30890741-– 339.2268537 – **geometracruciani@alice.it**
Via Aldo De Benedetti, 5 – 00123 ROMA

Stima sul valore di mercato a fini locativi degli immobili siti in Roma via Emanuele Filiberto n. 100 di proprietà della Como s.r.l.

La Como s.r.l. è proprietaria delle unità immobiliari dell'edificio sito in Roma, avente accesso principale da via Emanuele Filiberto n. 100 e secondari da viale Manzoni n. 35B e via San Quintino snc e precisamente: n. 21 abitazioni derivate poste nei cinque piani fuori terra; n. 4 abitazioni site nel piano seminterrato; n. 1 ufficio sito nel piano seminterrato; n. 10 soffitte situate al piano sesto dell'edificio; n. 10 posti auto; n. 1 garage. Gli immobili sono rispettivamente numerati da 1 a 47 nell'allegato foglio di calcolo (all. 1).

Con sentenza in data 19 giugno 2019 il Tribunale di Roma ha dichiarato il Fallimento della Como s.r.l.

Il sottoscritto C.T.U. geom. Sergio Cruciani, nominato dal G.D. del Fallimento Dr.ssa Caterina Bordo in data 17.11.2023, tra l'altro, per la valutazione delle suddette unità immobiliari, per incarico del curatore fallimentare in data 5 giugno 2024, ha eseguito degli accertamenti per valutare ai fini locativi il valore di mercato delle suddette unità immobiliari.

Dagli atti risulta che le suddette unità immobiliari sono state concesse in locazione per attività di casa vacanza in forma imprenditoriale dalla Como s.r.l. in favore della Roma Resort s.r.l. con contratti decorrenti dal 2015 ed il canone di locazione è stato nel tempo ridotto e l'ultima riduzione è stata apportata nel mese di maggio 2022.

Gli accertamenti sono stati effettuati dal sottoscritto C.T.U. acquisendo le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate), per la fascia/zona interessata (Codice di zona B18 – Fascia/zona Centrale/Esquilino – Piazza Vittorio) a decorrere dall'anno 2015 (all. da 2 - a 10).

Per la valutazione di mercato ai fini locativi delle suddette unità immobiliari di cui ai contratti di locazione il sottoscritto geom. Sergio Cruciani ha attribuito agli immobili la destinazione di riferimento "residenziale", la tipologia di

“abitazione civile” e lo stato conservativo “normale”.

Alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma pertinenziali del residenziale, sono stati applicati opportuni coefficienti di destinazione al fine di eseguire una valutazione omogenea al calcolo. Il parametro utilizzato è stato il metro quadro commerciale, al quale per ciascun immobile sono stati applicati coefficienti correttivi di destinazione, di piano, di luminosità, di conservazione, di qualità.

La “superficie virtuale” così ottenuta è stata moltiplicata prudenzialmente per il valore medio scelto tra il minimo ed il massimo del dato riportato nelle quotazioni.

All’esito degli accertamenti eseguiti, sulla base dei criteri di cui sopra, il sottoscritto geom. Sergio Cruciani appresso riporta la stima del valore di mercato medio a fini locativi di immobili analoghi per zona, tipologia e destinazione alle unità immobiliari di cui ai contratti di locazione dal 2015, inizio della locazione, fino al 31 dicembre 2023, ultima quotazione disponibile, che è analiticamente riportata immobile per immobile nell’allegato elenco (all. 1):

- relativamente all’anno 2015 il valore medio complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **421.625,67;**
- relativamente all’anno 2016 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **398.484,95**;
- relativamente all’anno 2017 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **413.930,10**;
- relativamente all’anno 2018 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **398.484,95**;
- relativamente all’anno 2019 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **370.683,67**;
- relativamente all’anno 2020 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **370.683,67**;
- relativamente all’anno 2021 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **387.673,34**;
- relativamente all’anno 2022 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **379.950,76**;

- relativamente all'anno 2023 il valore complessivo a fini locativi dei suddetti immobili evidenzia un canone di locazione annuo di euro **383.039,79**.

Si evidenzia pertanto che nel maggio 2022 (ultima riduzione del canone), a fronte di un canone di locazione annuo di cui ai contratti pari ad euro 150.000,00, corrispondente ad un canone mensile di euro 12.500,00, il canone medio di mercato annuo dei medesimi immobili era pari ad euro 379.950,76, corrispondente ad un canone mensile di euro 31.662,57, e per il 2023 il canone medio di mercato annuo era pari ad euro 383.039,79, corrispondente ad un canone mensile di euro 31.919,99.

Si allegano i seguenti documenti:

1. Elenco con le valutazioni di ciascuna delle n. 47 unità immobiliari;

2/10. Quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dal 2015 al 2023;

Roma 25 giugno 2024

Geom. Sergio Cruciani

