

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, PROCEDURA N.R.G. 50616/2021

promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Codice fiscale: 09966400963



contro *****

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale: *****

Codice fiscale:*****



SOMMARIO

| | |
|---------------------------------------|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| PRIMO QUESITO..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Normativa urbanistica..... | 6 |
| Regolarità edilizia..... | 6 |
| Conclusioni al primo quesito | 8 |
| SECONDO QUESITO | 8 |
| Conclusioni al secondo quesito..... | 10 |
| RIEPILOGO GENERALE E CONCLUSIONI..... | 12 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

CTU Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342

All'udienza del 19/10/2021, il Giudice Dott. Enrico CECERE, disponendo l'acquisizione della relazione di stima redatta nel procedimento di esecuzione immobiliare 1926/2017 formulava il seguente quesito:

“Ritenuto che le istanze della Società attrice allo stato non sembrano accoglibili, in ogni caso si rimette al CTU perché rediga breve relazione con la quale dica se il bene è comodamente divisibile e se la stima necessita di aggiornamenti, indicando nel caso il valore attuale;

Dispone che il custode giudiziario e l'esperto stimatore provvedano a depositare le relazioni richieste nel termine di giorni 30.”

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ubicato a Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento, sito in Roma, zona Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III, Salita di Castel Giubileo 99 piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, una camera da letto, uno stanzino, un bagno, cucina, soggiorno pranzo, corte di pertinenza esterna pavimentata, deposito esterno e cantina per una superficie convenzionale complessiva di mq. 78,35 circa. Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 134, part. 236, sub 509, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 77 mq., escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 627,50, Salita di Castel Giubileo n.99 piano terra interno 2. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città da Ristrutturare. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare edificato senza titolo edilizio nell'anno 1967 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio contenente il bene oggetto di esecuzione è composto da otto unità immobiliari sviluppante quattro piani fuori terra. L'edificio è posto a mezza costa tra la quota superiore del cortile di accesso e quella inferiore dell'area cortilizia esterna dell'edificio.

L'accesso al vano scala avviene tramite piccola corte esterna pavimentata di proprietà comune, collegante la Via Salita di Castel Giubileo ed il vano scala stesso che è di forma regolare e non è provvisto di ascensore. L'accesso all'unità oggetto di procedura, collocata a quota inferiore rispetto a quella dell'androne al piano terra sulla Via Salita di Castel Giubileo, avviene scendendo una rampa delle scale comuni.

NOTA SUL PIANO DI RIFERIMENTO - l'appartamento, catastalmente al piano terreno, è posto con tipologia a mezza costa, per cui l'accesso avviene scendendo una rampa di scale dal piano 0,00 impostato nell'androne comune al piano terra. Pertanto la corretta collocazione rispetto alle quote delle sistemazioni esterne sarebbe S1, anche se l'appartamento gode di aria e luce diretta su due lati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Usufrutto 2/4) Codice fiscale:

- (Nuda proprietà 1/4) Codice fiscale:
- (Nuda proprietà 1/4) Codice fiscale:
- (Proprietà 2/4).

l'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà e specificatamente per i seguenti diritti:

- (Usufrutto 2/4)
- (Nuda proprietà 1/4)
- (Nuda proprietà 1/4)
- (Proprietà 2/4).



CONFINI

L'appartamento confina con distacco verso Via Salita Castel Giubileo, distacco verso particella 334, distacco verso particella 335, interno 1, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 54,46 mq | 65,00 mq | 1,00 | 65,00 mq | 3,00 m | t |
| Cantina | 22,50 mq | 27,00 mq | 0,20 | 5,40 mq | 3,00 m | t |
| Cortile | 33,15 mq | 34,86 mq | 0,18 | 6,27 mq | 0,00 m | t |
| Veranda | 7,75 mq | 9,35 mq | 0,18 | 1,68 mq | 2,00 m | t |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 78,35 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva ai fini estimativi: | | | | 78,35 mq | | |
| Superficie lorda residenziale ai fini urbanistici | | | | 65,00 mq | | |

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 22/07/2019.



RILIEVO
PIANO S1 (CATASTASTALMENTE TERRA) INTERNO 2
VIA SALITA DI CASTEL GIUBILEO 99 – ROMA

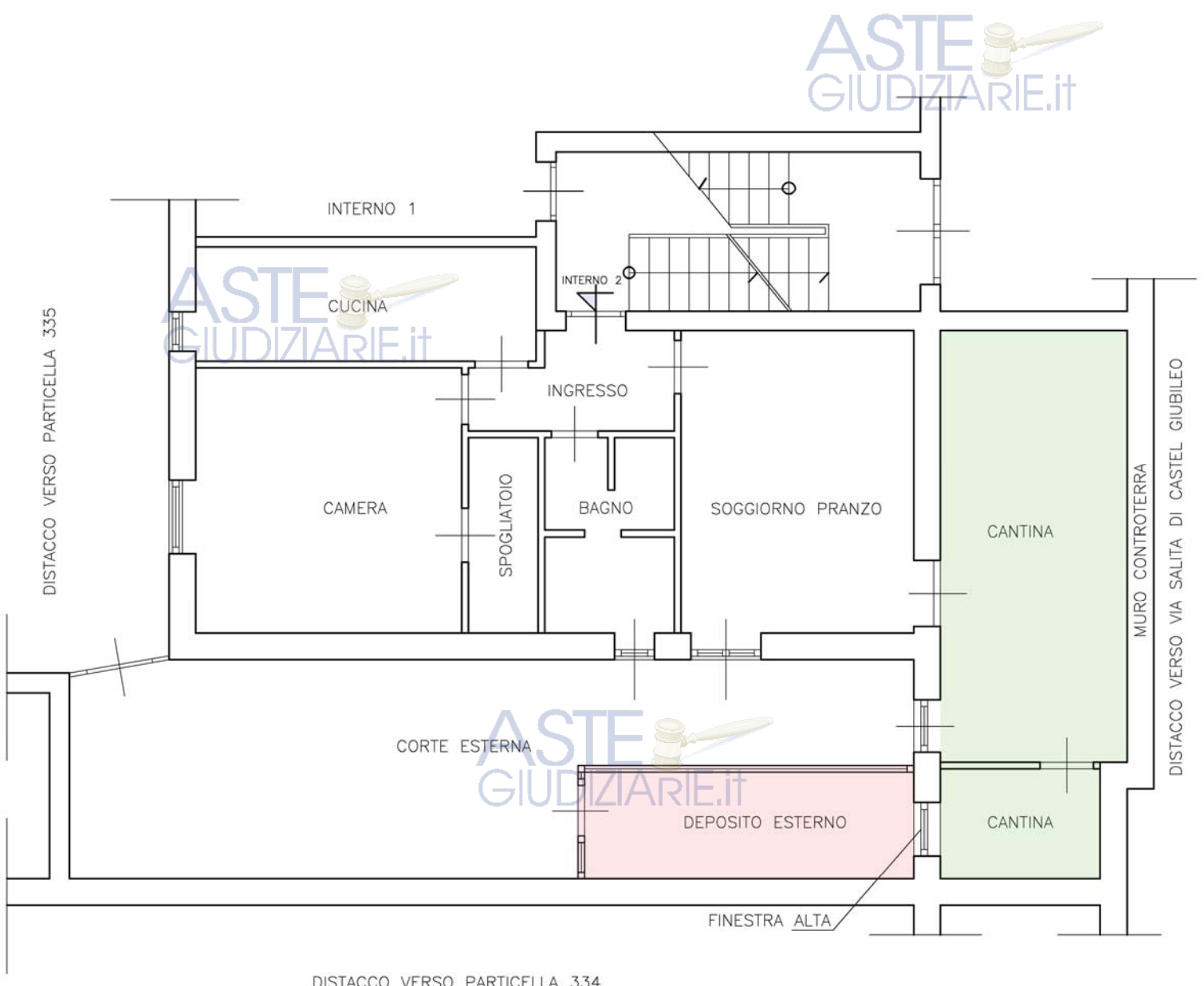
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



 DEPOSITO ESTERNO NON ASSENTITO URBANISTICAMENTE

 LOCALI CANTINA

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-----------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita | Piano | Graffato |
| | 134 | 236 | 509 | 6 | A2 | 5 | 4,5 | 77 mq | 627,5 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 20/07/2019 protocollo T35206 e depositata in data 14/02/1973 descrive il bene suddiviso come di seguito: ingresso, due camere, cucina, bagno, cantina con accesso dall'esterno e corte esclusiva esterna di pertinenza.

Dal sopralluogo effettuato risulta il seguente stato di fatto: ingresso, camera con spogliatoio incorporato (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), bagno (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), realizzazione nella stanza adibita a soggiorno pranzo di comunicazione diretta con locale in precedenza adibito a cantina e frazionamento del locale cantina in due locali.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per il ripristino dello stato assentito urbanisticamente e alla successiva corretta individuazione catastale. Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 800,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO - planimetria catastale estratta in data 08/07/2019

PRIMO QUESITO

IL CTU dica se il bene è comodamente divisibile

PREMESSA

In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Per rispondere al primo quesito formulato dal Giudice necessita analizzare:

- la normativa urbanistica del territorio ove ricade il bene oggetto di quesito;
- la sua regolarità urbanistica.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città da Ristrutturare)

Programmi integrati prevalentemente Residenziali" articoli 51,52,53 e specificatamente:

- art. - 51 Norme generali;
- art. - 52 Tessuti della città da ristrutturare;
- art. - 53 Ambiti per programmi integrati.

Nello specifico l'art. 52 nei punti che interessano il quesito formulato cita testualmente:

"Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a. non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;*
- b. se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;*
- c. se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;*
- d. non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;*
- e. possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.***

Da quanto disposto al punto "e" dell'art. 53 ne consegue che per realizzare due unità immobiliari distinte è necessario disporre di almeno 90,00 mq lordi di superficie assentita urbanisticamente ad uso abitativo, oltre al necessario spazio comune quantificato in almeno 5 mq per la realizzazione dell'androne comune alle due unità, in quanto la particolare conformazione dell'unità abitativa non permette l'accesso diretto di due unità dal vano scala individuato come bene comune non censibile del condominio, per un totale necessario di circa mq 95,00 di superficie lorda assentita urbanisticamente ad uso abitativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stabile in cui ricade l'appartamento è stato realizzato nel 1967 in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed è senza titolo edilizio. Per la porzione di immobile è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Roma in data 16/12/1985 protocollo 85/85576 con successiva concessione n. 100409 rilasciata il 26/03/1998 **per mq 57,83 di superficie utile abitativa e 20,90 per servizi accessori.**

NOTE

La scheda catastale estratta in data 20/07/2019 prot. T35206 e depositata in data 14/02/1973 (stesso elaborato grafico in allegato alla domanda di condono edilizio) descrive il bene suddiviso come di seguito: ingresso, due camere, cucina, bagno, cantina con accesso dall'esterno e corte esclusiva esterna di pertinenza. Dal sopralluogo effettuato risulta il seguente stato di fatto: ingresso, camera con spogliatoio incorporato (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), bagno (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), realizzazione nella stanza adibita a soggiorno pranzo di comunicazione

diretta con locale in precedenza adibito a cantina e frazionamento del locale cantina in due locali.

Oltre alle irregolarità sopra elencate in sede di sopralluogo si è rilevato un locale esterno ad uso deposito collocato nel giardino pavimentato, delle dimensioni lorde di metri 1,70 x 5,05 ed altezza m 2,00. Il manufatto è realizzato con struttura metallica e pannelli vetrati per esterni, posizionato sul giardino pavimentato a confine con il locale cantina posto a distacco su Via della Salita di Castel Giubileo e in aderenza al muro di confine edificio alla particella 334.

Per la regolarizzazione del bene non si potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 - Le ragioni del credito risalgono al 20 novembre 1998 con rilascio di fidejussione bancaria a favore di Rolo Banca 1473 (messa in mora del 18/19/2003) e successiva ingiunzione Tribunale Ordinario di Roma N.R.G. 16353/2008. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire dati certi sulla realizzazione dell'irregolarità urbanistica. L'abuso edilizio descritto è sostanziale e in riferimento all'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per l'inesistenza del principio della "doppia conformità", si ritiene non sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica delle irregolarità sopra elencate si potrà procedere come di seguito:

- A. diversa distribuzione degli spazi interni si potrà applicare l'art. 36 (L) - Accertamento di conformità - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- B. cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, si ritiene non regolarizzabile - pertanto andrà ripristinato lo stato assentito urbanisticamente;
- C. demolizione del deposito realizzato esternamente e ripristino dello stato dei luoghi.

Come già segnalato nella perizia depositata per le procedure e le opere di ripristino sopra elencate si stimano circa euro 5.000,00 comprensivi degli oneri tecnici. Tutte le procedure necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene sopra elencate e i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

Per il sopra citato punto "B cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione" il Tar capitolino, con la sentenza del 22 ottobre 2018 numero 10234 - nel sanzionare la realizzazione di interventi edilizi abusivi - ha ribadito, conformemente ad altri precedenti giurisprudenziali anche dello stesso Tribunale Amministrativo Laziale, il principio secondo cui la realizzazione di opere ed il conseguenziale cambio della destinazione d'uso di un vano annesso e pertinenziale rispetto all'immobile principale, va inquadrato nell'ambito della ristrutturazione edilizia cd. "pesante" o "maggiore", alla quale fanno riferimento l'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, (oltre che l'articolo 16 della Legge Regionale numero 15/2008), con conseguente necessità del rilascio di apposita concessione edilizia.

Ciò in quanto la destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione, individuando il bene sotto il suo aspetto funzionale, anche al fine di evitare che modifiche non consentite incidano negativamente sull'organizzazione dei servizi, alterando il complessivo assetto territoriale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, in sostanza, alla stessa stregua degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo necessiteranno pertanto di permesso di costruire, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.



Di tal ché non potrà ritenersi urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta – o comunque più in generale di uno spazio “accessorio” adibito a servizio – in un locale abitabile, configurandosi in questi casi un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l’originario permesso di costruire, senza peraltro considerare anche i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano.

Per quanto sopra esposto ne deriva che la richiesta di cambio di destinazione d’uso da deposito a civile abitazione, della superficie di mq 27,00 attualmente destinata a cantina non sia agevolmente percorribile, anche in considerazione delle caratteristiche igienico sanitarie del locale.

In conclusione la superficie assentita urbanisticamente non è sufficiente per predisporre un frazionamento immobiliare da una unità a due unità, anche considerando l’eventuale recupero del locale cantina ai fini abitativi.

Per puro scrupolo tecnico si specifica che l’eventuale recupero, se percorribile del locale cantina ad uso abitativo, potrà essere definito solo dopo attenta istruttoria con gli Uffici Tecnici del Municipio competente e con l’Ufficio di igiene. Infatti il locale sconta le seguenti criticità:

- è realizzato contro terra ed a una quota inferiore rispetto 0,00 del piano stradale;
- non dispone di adeguati rapporti di aeroilluminazione;
- necessità di opere edili per il recupero igienico sanitario (necessarie per eliminare l’umidità di risalita e sulla parete contro terra) per tali interventi si stimano prudenzialmente euro 15.000,00;
- oneri urbanistici e tecnici per il cambio di destinazione d’uso se concesso a valle di adeguata istruttoria stimati in circa euro 10.000,00.

CONCLUSIONI AL PRIMO QUESITO

Il bene staggito ha una superficie lorda assentita ai fini urbanistici di residenziale per mq 65,00 circa, superficie non sufficiente per la realizzazione di due unità abitative urbanisticamente assentite.

Si segnala che anche potendo percorrere l’eventuale recupero ai fini urbanistici del locale ad uso cantina il cumulo delle superfici non sarebbe comunque sufficiente per realizzare due unità abitative urbanisticamente assentite.

SECONDO QUESITO

Il CTU **dica se la stima necessiti di aggiornamenti, indicando nel caso il valore attuale.**

L’immobile posto in vendita come unico lotto è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2 e viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà -

Nella perizia depositata in data 23/11/2019 VENIVA STIMATO CON LA PROCEDURA DI SEGUITO DESCRITTA:

La valutazione dell’immobile scaturisce da un’attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all’art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l’immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- banca dati dell’Agenzia delle Entrate (OMI);

- borsino immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 2.930,68 pari a €/mq 2.930,00 arrotondata per difetto;

B - la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), primo semestre 2019, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 2.350,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.025,00;

C. borsino immobiliare di Roma, per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 1.915,00 arrotondato per eccesso ad €/mq 1.920,00;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.291,66 arrotondato per eccesso a €/mq 2.300,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, con esclusione delle aree di pertinenza a verde esterne porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 2.300,00 x mq 78,35 = € 180.205,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; ecc.);

- il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica;

- il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,00; K2 = 0,96; K3 = 1,00; K4 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,864;

Pertanto il valore di euro 180.205,00 viene rettificato come di seguito: euro 180.205,00 x K 0,864 = euro 155.697,12 arrotondato per eccesso ad euro 156.000,00 diconsi euro centocinquantaseimila/00.

NOTA - l'atto di pignoramento colpisce le seguenti quote di proprietà:

1. 2/4 di usufrutto a carico di ## ##;
2. 1/2 di nuda proprietà a carico di ## ##;
3. 1/2 di nuda proprietà a carico di ## ##.

La somma delle quote sopra elencate ammonta al 50% della piena proprietà del bene stimato.

DA CUI NE DERIVAVA

| Identificativo | Sup. convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Appartamento Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T | 78,35 mq | 0,00 €/mq | € 156.000,00 | 50,00% | € 78.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 78.000,00 |

Utilizzando la stessa procedura estimativa utilizzata per la perizia depositata in data 23/11/2019 ed aggiornando i dati di analisi a tutto il mese di ottobre 2021 ne deriva:

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- borsino immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - fonti internet (importi aggiornati al secondo semestre 2021) corrispondente ad una quotazione €/mq 1.887,22 pari a €/mq 1.880,00 arrotondata per difetto;

B - la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), primo semestre 2021, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 2.050,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 1.775,00;

C. borsino immobiliare di Roma relativo al mese di Ottobre 2021, per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.065,87 arrotondato per eccesso ad €/mq 2.060,00;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.905,00 arrotondato per difetto a €/mq 1.900,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, con esclusione delle aree di pertinenza a verde esterne porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 1.900,00 x mq 78,35 = € 148.865,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; ecc.);
- il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica;
- il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;
- il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,00; K2 = 0,96; K3 = 1,00; K4 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,864;

Pertanto il valore di euro 148.865,00 viene rettificato come di seguito: euro 148.865,00 x K 0,864 = euro 128.619,36 arrotondato per difetto ad euro 128.600,00 diconsi euro centoventottomilaseicento/00.

| Identificativo | Sup. convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Appartamento in Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T | 78,35 mq | 0,00 €/mq | € 128.600 | 100,00% | € 128.600,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 128.600,00 |

CONCLUSIONI AL SECONDO QUESITO

La valutazione del bene effettuata in data 23/11/2019 risultava pari ad euro 156.000,00, da cui ne derivava una quota in vendita di euro € 78.000,00 diconsi euro settantottomila/00

L'andamento dei valori del mercato immobiliare a tutto il mese di ottobre 2021 porta ad attribuire un valore di stima pari ad euro 128.600,00 per la quota in vendita del 100%diconsi euro centoventottomilaseicento/00

Pertanto l'andamento del mercato con la metodologia di stima adottata fa registrare una diminuzione del valore pari ad euro 27.400,00 corrispondente a meno15,74% rispetto alla stima formulata in data 23/11/2019.



RIEPILOGO GENERALE E CONCLUSIONI



Quesito - il CTU dica se il bene è comodamente divisibile

Il bene ha una superficie lorda residenziale ai fini urbanistici di mq 65,00 circa, **la superficie non è sufficiente per la realizzazione di due unità abitative urbanisticamente assentite.**

Si segnala che anche potendo percorrere l'eventuale recupero ai fini urbanistici del locale ad uso cantina il cumulo delle superfici non sarebbe comunque sufficiente per realizzare due unità abitative urbanisticamente assentite.

Quesito - il CTU dica se la stima necessita di aggiornamenti, indicando nel caso il valore attuale

La valutazione del bene effettuata in data 23/11/2019 risultava pari ad euro 156.000,00, da cui ne derivava per una quota in vendita del 50% un valore di euro € 78.000,00 diconsi euro settantottomila/00

L'andamento dei valori del mercato immobiliare a tutto ottobre 2021 porta ad un valore di stima pari ad euro 128.600,00, per la quota in vendita del 100% diconsi euro centoventottomilaseicento/00

Pertanto l'andamento del mercato nel territorio analizzato con la metodologia di stima adottata fa registrare una diminuzione del valore stimato pari ad euro 27.400,00 corrispondente a un meno 15,74% rispetto alla stima formulata in data 23/11/2019. L'oscillazione calcolata in percentuale negativa rispetto a quanto proposto nel 2019 del più probabile valore di mercato del bene staggito, sommessamente consiglia di aggiornare i valori di stima del lotto staggito **ad euro 128.600,00 diconsi euro centoventottomilaseicento/00.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione sui quesiti formulati presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 15/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

