

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 23/11/2022. dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch.
Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2021 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:*****

Codice fiscale:*****

Codice fiscale:*****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Beni oggetto di pignoramento e relativa costituzione dei beni COME descritti nell'elaborato peritale;...	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3.....	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3.....	4
Lotto 1.....	4
Stato di occupazione.....	4
Lotto 2.....	5
Stato di occupazione.....	5
Vincoli od oneri condominiali LOTTO 1.....	5
Vincoli od oneri condominiali LOTTO 2.....	5
Determinazione canone locazione BENE 2;.....	6
Aggiornamento valore di stima lotto 1 (BENE 1) e lotto 2 (BENE 2).....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3.....	8
RIEPILOGO DI STIMA lotto 2.....	11
ANALISI DATI E STIME AGGIORNATI AL 2024.....	12
CONCLUSIONI.....	13



All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 23/11/2022 il sottoscritto depositava l'elaborato peritale nell'Esecuzione Immobiliare 393/21 del R.G.E.

In data 24/06/2024 il G.E. formulava il seguente quesito: *"onorando l'esperto al deposito di una integrazione peritale aggiornata in merito allo stato occupativo ed al valore di stima entro 60gg"*

PREMESSA

Per un migliore inquadramento delle problematiche da cui è scaturito il quesito formulato dal G.E. si ritiene necessario esplicitare nel corpo della seguente integrazione quanto segue:

- I. Beni oggetto di pignoramento e costituzione beni oggetto di elaborato peritale;
- II. Lotto 1 - Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3;
- III. Lotto 2 - Bene N° 2 - Appartamento in Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3;
- IV. Stato occupativo BENE 1;
- V. Stato occupativo BENE 2;
- VI. Vincoli od oneri condominiali - BENE 1 - aggiornati al 16/07/24;
- VII. Vincoli od oneri condominiali - BENE 2 - aggiornati al 16/07/24;
- VIII. Determinazione canone locazione BENE 2;
- IX. Aggiornamento valore di stima lotto 1 (BENE 1) e lotto 2 (BENE 2);
- X. Conclusioni.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA COSTITUZIONE DEI BENI COME DESCRITTI NELL'ELABORATO PERITALE;

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL BABUINO 48, INTERNO 3 E 4, PIANO 3

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 48, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 3 e 4, composto da soggiorno affacciante con due finestre su Via del Babuino, due camere affaccianti su vicolo del Babuino, una camera affacciante su corte interna, una cameretta affacciante su corte interna, due bagni finestrati, angolo cottura privo di finestre e locale tinello affacciante su Vicolo del Babuino, oltre a connettivi interni di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 158,00. Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda n. 8734741 depositata in data 27/12/1939 al F. 469 part. 162, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 155 mq, rendita euro 3.243,35 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 161 del f. 469, vano scala, distacco su corte interna, edificio alla particella 163 del f. 469 e distacco su Vicolo del Babuino salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Vicolo del Babuino e sviluppa sei piani fuori terra, la consistenza

attuale dell'edificio si è consolidata intorno agli anni 1872/75 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni. L'edificio non è sottoposto alle disposizioni e tutele del D.L. 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore di nuova installazione, all'epoca del sopralluogo i lavori per l'istallazione dell'impianto di sollevamento risultavano ancora in corso di esecuzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL BABUINO 164, INTERNO 6, PIANO 3

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via del Babuino n. 164, collocata nel territorio del Municipio Roma I Rione Campo Marzio, la Via collegante piazza del Popolo con piazza di Spagna è parte integrante del complesso stradale conosciuto come Tridente, di cui delimita l'estremità orientale. Il bene staggito è composto da un appartamento a civile abitazione posto al piano terzo, individuato con interno 6, composto da ingresso, soggiorno affacciante con una finestra su Via del Babuino, due camere e cameretta soppalcata affaccianti sulla citata Via, locale cucina affacciante su Via Laurina, bagno con finestra su corte interna, oltre a connettivo interno di distribuzione ed ha una superficie commerciale di circa mq 117,00. Il bene staggito dispone per una quota condominiale di un bene con categoria catastale C/1 per millesimi 141,18, attualmente locato a terzi.

Il bene staggito è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con scheda depositata in data 26/05/1989 con scheda 051010 al F. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita euro 2.229,80 e confina in senso orario con distacco su Via del Babuino, edificio alla particella 131 del f. 469, vano scala, appartamento interno 5 e distacco su Via Laurina salvo altri e più esatti confini. L'edificio di cui è parte il bene staggito è posto ad angolo tra Via del Babuino e Via Laurina e sviluppa cinque piani fuori terra, la consistenza attuale dell'edificio si è consolidata sino al piano quinto (con esclusione delle innumerevoli superfetazioni presenti sul piano attico) intorno agli anni 1912/15 dopo una serie di ampliamenti e sopraelevazioni a seguito di un progetto di licenza edilizia del 22/04/1912. L'accesso all'androne condominiale avviene direttamente da Via del Babuino e lo stabile dispone di ascensore che ha sbarco nel pianerottolo intermedio della scala condominiale, pertanto per effettuare l'accesso al pianerottolo del bene staggito è necessario percorrere una rampa di scale.

BENE CONDOMINIALE

Il bene staggito dispone in quota parte per millesimi 141,18 di un bene condominiale (ex appartamento portiere, come da progetto del 1912) locato a terzi con rendita annua di euro 11.276,67 come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 43 mq, rendita 2.496,04.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 48, interno 3 e 4, piano 3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile all'epoca del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari non esegutati

ALLEGATO A - RICHIESTA ATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTE DIREZIONI PROVINCIALI AG. ENTRATE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2015 al n. 3849 serie 3T cod. identificativo *****
Roma 1;
- Rinnovato sino alla prossima scadenza contratto: 31/07/2027.

ALLEGATO B - RICHIESTA ATTI DI LOCAZIONE E RISPOSTE DIREZIONI PROVINCIALI AG. ENTRATE -
CONTRATTO del 19/02/2015 cod. identificativo ***** Roma 1 e relativa proroga.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali - Totale spese insolute comunicate dall'amministratore pro tempore in data
16/07/24 = € 842,05

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale depositato (regolamento citato senza estremi nella nota di trascrizione atto a rogito Notaio COLANGELO del 23/11/1988, e non consegnato dall'amministratore pro-tempore in quanto dichiarato dallo stesso inesistente).

ALLEGATO C - ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE AL 16/07/24

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese insolute al 16/07/24 comunicate dall'amministratore pro tempore = € 12.159,22

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale se depositato (non consegnato dall'amministratore pro-tempore) e comprensiva della quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e ss. C.C..

L'amministratore pro tempore comunica che il condominio è proprietario di un locale comune messo a reddito. Come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021 il bene condominiale fornisce una rendita di euro 11.276,67 su 986,04 millesimi. Il bene staggito per l'esercizio citato ha percepito una quota corrispondente ad euro 1.614,5. Il bene è individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 43 mq, rendita 2.496,04.

ALLEGATO D - ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE AL 16/07/24

PREMESSA - L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2015 al n. 3849 serie 3T cod. identificativo***** Roma 1
- Rinnovato sino alla prossima scadenza contratto: 31/07/2027
- Canone annuale: € 3.000,00 pari a € 250,00 mensili.

L'immobile è condotto da ***** c.f. ***** virtù del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 05/02/2015 della durata di anni 4 con inizio 01/02/2015 SINO AL 31/01/2019 e prorogato in data 06/02/2019 e in data 21/02/2023 con comunicazione prot. ***** - 000001 Ufficio territoriale di DPRM1 UT ROMA 1 - TRASTEVERE sino alla prossima scadenza del 31/01/2027 a canone annuo di € 3.000,00 da pagarsi in rate semestrali anticipate di € 1.500,00 ciascuna e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 con il numero 3849 serie 3T in data 19/02/2015 nel contratto non si prevede la facoltà di sub locazione.

Il contratto di locazione è stato fornito dal Custode delegato. l'atto non era emerso dalle richieste formulate tramite PEC del 4 maggio 2022 alle Direzioni Provinciali di RM 1, 2 e 3 prima del deposito elaborato peritale.

PROCEDURA PER DETERMINAZIONE DEL CANONE

Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia che dalle verifiche effettuate e comunque salvo ogni altra e/o diversa valutazione del G.E. **il canone appare potersi ritenere vile essendo sensibilmente inferiore a quello che dovrebbe reputarsi congruo in base ai correnti valori di mercato.**

Per tale verifica ci si è cautelativamente riferiti alla media tra i valori base di mercato reperiti tramite le seguenti fonti:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per le abitazioni civili fornisce un valore medio pari ad €/mq*mese 22,00 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 93,50 porta a un valore di **€/mese 2.057,00;**
2. Banca dati del Borsino Immobiliare di Roma per le abitazioni civili di fascia media fornisce un valore pari ad €/mq*mese 27,24 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 93,50 porta a un valore di **€/mese 2.546,94;**
3. Banca dati del Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Roma per le abitazioni civili fornisce un Valore medio pari ad €/mq*mese 15,25 che moltiplicato per la superficie netta del bene di mq 93,50 porta a un valore di **€/mese 1425,87.**

Pertanto la media del canone con l'applicazione dei valori di mercato sopra riportati risulta pari ad € 2.009,93 mensili, ciò comporta che il valore di locazione dichiarato pari 250,00 risulta notevolmente inferiore di un terzo del valore ricavato.

Per l'opponibilità del contratto di locazione in essere sommamente e salvo diversa disposizione del G.E. si segnala che i contratti di locazione in essere al momento dell'aggiudicazione ed anche anteriori al pignoramento non sono opponibili nel caso si verifichi quanto previsto dall'art. 2923, III comma, c.c.: cioè quando "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni". Vedi anche ordinanza della Corte Suprema di Cassazione III sezione civile, Ordinanza del 09.05.2023 n. 12437, Presidente F. De Stefano, Estensore G. Fanticini. Che si allega alla presente.

NOTA – si segnala che l'immobile ha una percentuale di proprietà sul bene condominiale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504 e che il citato locale benché sia posto al piano terra, abbia una limitata estensione e sia privo di particolari vedute nonché di illuminazione è stato locato dal condominio con un ricavo annuo di € 11.276,67. Il valore dichiarato dal condominio è pertanto di molto superiore al canone di € 3.000,00 annuali dichiarato con il contratto per il bene oggetto di pignoramento che peraltro ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto superiori all'appartamento di proprietà condominiale.

ALLEGATO E - Ordinanza della Corte Suprema di Cassazione III sezione civile, Ordinanza del 09.05.2023 n. 12437, Presidente F. De Stefano.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA LOTTO 1 (BENE 1) E LOTTO 2 (BENE 2).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL BABUINO 48, INTERNO 3 E 4, PIANO 3

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;

- Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

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 9.610,27 pari a €/mq 9.610,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 9.700,00 e valore un minimo €/mq 7.200,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 9.700,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra un valore massimo di €/mq 10.846,00 e un valore minimo di €/mq 9.496,00 per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 10.800,00 arrotondato per difetto;

D. Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate corrispondente ad una quotazione media di €/mq 10.256,55 arrotondata per difetto ad €/mq 10.200,00.

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 10.100,00 arrotondato per eccesso.

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, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 10.100,00 x mq 158,00 = € 1.595.800,00 che è il più probabile valore di mercato 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 e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della conformazione planimetrica, 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; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 50.000,00;

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

- Il coefficiente K4 per gli eventuali vincoli e oneri condominiali (al 16/07/24) pari ad euro 842,05;

- Il coefficiente K5 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= 1,15; K3 = 0,98; K5 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo provvisorio da applicare al valore venale del bene pari a 1,0143

Pertanto il valore di euro € 1.595.800,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 1.595.800,00 x 1,0143) - (K2 + K4 = 50.842,05) = euro 1.567.777,89 arrotondato per eccesso ad euro 1.568.000,00 diconsi euro unmilione cinquecento sessantotto/00

ALLEGATO F- ANALISI DATI E STIME AGGIORNATO AL 2024

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL BABUINO 164,
INTERNO 6, PIANO 3**

Premesso che il bene staggito individuato al Catasto Fabbricati f. 469 part. 130, sub. 6 dispone in quota parte per millesimi 141,18 di un bene condominiale (ex appartamento portiere, come da progetto del 1912) locato a terzi con rendita annua di euro 11.276,67 come riportato nel consuntivo condominiale 2020/2021, individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504.

E considerato le particolarità del bene staggito, le potenzialità legate agli incrementi di superficie commerciale correlate alle caratteristiche del bene, come meglio esplicitato nel corpo della presente perizia, si è ritenuto congruo procedere alla valutazione del bene staggito come media aritmetica tra i seguenti valori di stima:

- bene staggito individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al f. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, valutato con una metodologia di stima sintetica;
- percentuale di proprietà sul valore di stima bene condominiale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, valore determinato con la metodologia estimativa della capitalizzazione dei redditi e una metodologia di stima sintetica sul minimo valore OMI.

PROCEDIMENTO VALUTATIVO

A. BENE INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL F. 469 PART. 130, SUB. 6, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/2.

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;
- Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

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 9.610,27 pari a €/mq 9.610,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, riporta valori oscillanti tra un massimo di €/mq 9.700,00 e valore un minimo €/mq 7.200,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 9.700,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra un valore massimo di €/mq 10.846,00 e un valore minimo di €/mq 9.496,00 per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 10.800,00 arrotondato per difetto;

D. Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate corrispondente ad una quotazione media di €/mq 10.256,55 arrotondata per difetto ad €/mq 10.200,00.

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 10.100,00 arrotondato per eccesso.

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, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 10.100,00 x mq 117,00 = € 1.181.700,00 che è il più probabile valore di mercato 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 e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della conformazione planimetrica, 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; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 11.500,00;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;
- Il coefficiente K4 per gli eventuali vincoli e oneri condominiali (al 16/07/24) pari ad euro 12.159,22
- Il coefficiente K5 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= 1,05; K3 = 0,98; K5 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo provvisorio da applicare al valore venale del bene pari a 0,9261

Pertanto il valore di euro € 1.181.700,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 1.181.700,00 x 0,9261) - (K2 + K4 = 23.659,22) = euro 1.070.713,15 arrotondato per eccesso ad euro 1.071.000,00

B. BENE CONDOMINIALE (EX APPARTAMENTO PORTIERE, COME DA PROGETTO DEL 1912) LOCATO A TERZI CON RENDITA ANNUA DI EURO 11.276,67 COME RIPORTATO NEL CONSUNTIVO CONDOMINIALE 2020/2021. IL BENE È INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 469, PARTICELLA 129, SUB. 504.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, con le caratteristiche sommariamente sopra descritte, si è ritenuto congruo applicare una media tra il valore calcolato con la metodologia della capitalizzazione dei redditi e il valore determinato applicando il minimo OMI [€/mq] moltiplicato per la superficie catastale dichiarata.

La legge che determina la capitalizzazione dei redditi viene descritta con la seguente formulazione matematica:

$$Vds = \frac{Bf}{r\%}$$

Dove: Bf è il reddito del bene oggetto di stima e r% è il probabile saggio di rendimento lordo.

Determinazione del più probabile valore di locazione - Bf - €/mq mese commerciale:

A base del valore di locazione viene assunto il reddito ricavato dal consuntivo condominiale 2020/21 che è pari ad €/annui 11.276,67. L'importo per la tipologia di immobile e per la sua collocazione può ritenersi compatibile con tipologie simili nella medesima area, inoltre il canone dichiarato è stato vagliato dal meccanismo domanda offerta che ha portato alla definizione della citata locazione.

Determinazione del saggio di rendimento lordo "r":

La ricerca prende come assunto che "r" varia nel tempo, a causa della maggior/minor stabilità del mercato economico (es. inflazione, tassi d'interesse) e nello spazio, a causa della diversa appetibilità che manifestano gli immobili (es. ubicazione).

Il saggio di rendimento lordo (r_{lordo}) è stato quindi determinato con il rapporto tra il valore di locazione annua con valore di acquisto del bene con la seguente formula: $r_{\text{lordo}} = V_{\text{locazione}} / V_{\text{acquisto}}$

I dati di locazione e acquisto sono stati reperiti dall'analisi della banca dati OMI per immobili commerciali nella zona di interesse.

$V(\text{locazione}) = 570,00 \text{ €/mq annuo}$ - $V(\text{acquisto}) = 8.100,00 \text{ €/mq}$ da cui si ricava $r_{\text{lordo}} = 570,00 / 8.100,00 = 0,07$ pari al 7,00 %

Determinazione del valore del bene - Vds:

Applicazione della formula per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

$$Vds = \frac{Bf}{r\%}$$

Dove:

- Bf: reddito del bene oggetto di stima pari ad € 11.276,67 come in precedenza assunto;
- r% è il saggio di rendimento pari al 7,00%.

Applicando risulta

Vds = € 11.276,67 / 7,00% = € 161.085,00 arrotondato per difetto ad € 161.000,00

Determinazione del valore di mercato applicando il minimo [€/mq] della Banca Dati OMI

Il valore minimo €/mq per immobili commerciali nell'area di interessa è pari ad €/mq 5.000,00 che moltiplicato per superficie catastale dichiarata pari ad 43,00 mq porta ad un valore del bene di € 215.000,00.

Determinazione del più probabile valore di mercato del bene applicando la media aritmetica dei due valori precedentemente ricavati:

(€ 161.000,00 + € 215.000,00) / 2 = € 188.000,00

Della valutazione sopra determinata l'interno 6 dispone di millesimi 141,18 sulla proprietà comune, pertanto la quota da imputare al bene staggito è pari ad: € 188.000,00 x 141,18 / 1000 = € 26.541,84 arrotondato per difetto ad € 24.000,00 anche in considerazione dei fattori sopra riportati e 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.

RIEPILOGO DI STIMA LOTTO 2

- bene staggito individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al f. 469 part. 130, sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, valutato pari ad € 1.071.000,00;
- percentuale di proprietà sul valore di stima bene condominiale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504, valore determinato pari ad € 24.000,00.



Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del bene staggito comprensivo della quota di proprietà del bene condominiale (entrambi al netto dei coefficienti riduttivi) è pari ad **€ 1.071.000,00 + € 24.000,00 = € 1.095.000,00** dicono euro unmilionenovantacinquemila/00

NOTA SULL'INFLUENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE SUL VALORE DEL BENE - per la specificità dell'immobile e per le problematiche descritte sul contratto di locazione in essere si è ritenuto opportuno non applicare ulteriori coefficienti riduttivi al valore del bene, oltre al coefficiente K5 ("garanzia dei vizi") già applicato in sede di valutazione.

ALLEGATO - ANALISI DATI E STIME AGGIORNATO AL 2024

ANALISI DATI E STIME AGGIORNATI AL 2024

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare la valutazione del bene tramite un procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, applicando una metodologia di stima sintetica / comparativa con parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate).

1. FONTI INTERNET METODOLOGIA APPLICATA - STIMA MONOPARAMETRICA

Il metodo di stima sintetica monoparametrica consiste nell'individuazione del parametro di stima (superficie commerciale) del bene da stimare e dei beni scelti come confronto. Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto i cui valori medi sono riportati nelle seguenti tabelle.

comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
1	Via Bocca di Leone	immobiliare	09/07/2024	1	140	€ 1 450 000,00	€ 10 357,14
2	Via del Tritone	immobiliare	05/07/2024	2	160	€ 1 220 000,00	€ 7 625,00
3	Via del Corso	immobiliare	24/06/2024	3	130	€ 1 400 000,00	€ 10 769,23
4	Piazza di Spagna	immobiliare	05/07/2024	3	123	€ 1 050 000,00	€ 8 536,59
5	Via Vittoria	immobiliare	15/07/2024	4	140	€ 1 490 000,00	€ 10 642,86
6	Via del Gambero	immobiliare	02/04/2024	4	130	€ 1 720 000,00	€ 13 230,77
7	Via dell'Oca	immobiliare	15/06/2024	3	135	€ 1 290 000,00	€ 9 555,56
8	Via Brunetti	immobiliare	29/02/2024	2	163	€ 1 590 000,00	€ 9 754,60
9	Via di Ripetta	immobiliare	07/07/2024	2	130	€ 1 090 000,00	€ 8 384,62
10	Piazza del Popolo	immobiliare	22/04/2024	3	160	€ 1 270 000,00	€ 7 937,50
11	Via dei Greci	immobiliare	29/12/2023	2	170	€ 1 750 000,00	€ 10 294,12
12	Piazza del Popolo	immobiliare	04/07/2024	1	170	€ 1 400 000,00	€ 8 235,29
							9 610,27

2. DATI OMI

BANCA DATI OMI: **Comune di Roma; Fascia/zona: - Centrale/Centro Storico; Codice Zona: B31; Tipologia prevalente: Abitazioni; Destinazione Abitazione**

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				MIN	MAX
2_2023	Abitazioni signorili	Centrale/ C. Storico	B31	€ 7 200,00	€ 9 700,00

3. VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del mese di Settembre 2022

VALORI BORSINO IMMOBILIARE			
Abitazioni	2° Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1° Fascia €/mq
	€ 7 121,00	€ 9 496,00	€ 10 846,00

4. CONSULTAZIONE VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

- Comune di Roma; Codice Zona: B31; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione Abitazione; Periodo da dicembre 2023 a febbraio 2024

Valori immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate					
PERIODO	TIPOLOGIA	CODICE ZONA	VANI/MQ	VALORE VENDITA	€/MQ CIRCA
dic-23	Abitazione	B31	101	€ 1 200 000,00	11 881,19 €
dic-23	Abitazione	B31	136	€ 2 000 000,00	14 705,88 €
dic-23	Abitazione	B31	307	€ 2 710 000,00	8 827,36 €
gen-24	Abitazione	B31	114	€ 980 000,00	8 596,49 €
feb-24	Abitazione	B31	122	€ 1 200 000,00	9 836,07 €
feb-24	Abitazione	B31	143	€ 1 100 000,00	7 692,31 €
					10 256,55 €

Tabella 1 - Dati consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate

SINTESI DEI VALORI REPERITI

- Valori €/mq - dati internet (monoparametrica): €/mq 9.610,27
- Valori OMI valore massimo €/mq 9.700,00 valore minimo €/mq 7.200,00
- Valori Borsino immobiliare di Roma valore massimo €/mq 10.846,00 valore minimo €/mq 7.121,00;
- Valori dichiarati Agenzia delle Entrate €/mq 10.256,00.

CONCLUSIONI

In conclusione quindi deve rilevarsi quanto segue:

- Il verbale di pignoramento risulta trascritto a Roma il 27/04/2021 Reg. gen. 53179 - Reg. part. 36856 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA Contro *****
- Il lotto 2 - Bene N° 2 - Appartamento in Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3, risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato il 19/02/2015 al n. 3849 serie 3T cod. identificativo ***** Roma 1 e rinnovato sino al 31/07/2027, con canone annuale di € 3.000,00 pari a € 250,00 mensili;
- Con riferimento alla verifica di eventuale canone vile, ovvero inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c., il sottoscritto esperto evidenzia che dalle verifiche effettuate e comunque salvo ogni altra e/o diversa valutazione del G.E. il canone appare potersi ritenere vile essendo sensibilmente inferiore a quello che dovrebbe reputarsi congruo in base ai correnti valori di mercato. **Infatti la procedura adottata per la determinazione del probabile canone di mercato porta alla determinazione di un canone mensile medio di € 2.009,93, ciò comporta che il valore di locazione dichiarato**

nel contratto registrato pari 250.00 risulta notevolmente inferiore di un terzo del valore ricavato:

- D. Per l'opponibilità del contratto di locazione in essere sommessamente e salvo diversa disposizione del G.E. si segnala che i contratti di locazione in essere al momento dell'aggiudicazione ed anche anteriori al pignoramento non sono opponibili nel caso si verifichi quanto previsto dall'art. 2923, III comma, c.c.: cioè quando "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni". Vedi anche ordinanza della Corte Suprema di Cassazione III sezione civile, Ordinanza del 09.05.2023 n. 12437, Presidente F. De Stefano, Estensore G. Fanticini;
- E. **Nota sul bene condominiale locato** - Il lotto 2 - Bene N° 2 - Appartamento in Roma (RM) - Via del Babuino 164, interno 6, piano 3 dispone di ha una percentuale in quota millesimale di proprietà sul bene condominiale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 129, sub. 504. Il locale benché sia posto al piano terra, abbia una limitata estensione e sia privo di particolari vedute nonché di illuminazione è stato locato dal condominio con un ricavo annuo di € 11.276,67. Il valore dichiarato dal condominio è pertanto di molto superiore al canone di € 3.000,00 annuali dichiarato con il contratto per il bene oggetto di pignoramento, che peraltro è in possesso di caratteristiche intrinseche ed estrinseche nettamente superiori al bene condominiale;
- F. Aggiornamento valore di stima al mese di luglio 2024 lotto 1 (BENE 1) = euro 1.568.000,00 diconsi euro unmilione cinquecentosessantotto/00;
- G. Aggiornamento valore di stima al mese di luglio 2024 lotto 2 (BENE 2) = euro 1.095.000,00 diconsi euro unmilione novantacinquemila/00.
- H. INFLUENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE SUL VALORE DEL BENE 2- per la specificità dell'immobile e per le problematiche descritte sul contratto di locazione stipulato si è ritenuto opportuno non applicare ulteriori coefficienti riduttivi al valore del bene, oltre al coefficiente K5 ("garanzia dei vizi") già applicato in sede di valutazione.

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

Roma, li 10/08/24

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