

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

dell'Esperto ex art.568 c.p.c. Arch. Cammarota Luigi

nell'Esecuzione Immobiliare 1152/2013 del R.G.E.

promossa da :

[REDACTED]

contro :

[REDACTED]

Come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza dello scorso 3 febbraio 2016, ossia :

"...specificare se il diritto oggetto di perizia sia il diritto di piena proprietà o di proprietà superficiaria, anche con riferimento al valore stimato"

con la presente si conferma che il diritto oggetto di perizia è **il diritto di proprietà superficiaria**.

La proprietà degli immobili oggetto di perizia infatti, come verificato anche negli atti presenti in catasto, è distinta in "proprietà per l'area" e "proprietà superficiaria".

La proprietà per l'intera area è del Comune di Roma, mentre la proprietà superficiaria è per intero della [REDACTED]

La proprietà superficiaria della [REDACTED] proviene dalla concessione da parte del Comune di Roma del diritto di superficie per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art.9 comma 4 Legge 122/1989 (Legge Tognoli) nell'ambito di un Programma Urbano Parcheggi (PUP).



Nel caso specifico si trattava del PUP n°419/1991 attuato in Via Valentino Mazzola.

La realizzazione dell'opera da parte della [redacted] ha comportato dunque la cessione a questa del diritto di superficie su quell'area comunale, subordinatamente alla stipula di una Convenzione - prevista dalla legge medesima - tra la stessa [redacted] ed il Comune di Roma.

Tale Convenzione (ALLEGATO 1) - stipulata il giorno 11.09.2001 e avente per oggetto la costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale nonché la realizzazione e la gestione, nel sottosuolo della stessa area, di un parcheggio secondo il progetto approvato - prevede una durata del diritto di superficie di 90 (novanta) anni.

La stessa Convenzione stabilisce anche che al momento della estinzione del diritto di superficie - allo scadere quindi dei 90 anni dalla consegna dell'area - tutte le opere realizzate dal concessionario e dai suoi aventi causa diverranno "de jure" di proprietà del Comune e senza diritto ad alcun corrispettivo per il concessionario.

Riguardo alla specifica richiesta del G.E. circa il valore dal sottoscritto stimato in perizia per gli immobili in oggetto, si è tenuto conto - partendo dal più probabile prezzo di mercato scaturito dalle indagini effettuate e dalla constatazione del loro buono stato manutentivo - anche del deprezzamento percentuale dovuto agli anni già trascorsi dalla data di cessione dell'area fino alla data della stima.

In particolare è stato preso a riferimento un parametro riduttivo in percentuale, applicabile al prezzo di cessione degli immobili realizzati in diritto di superficie, che è stato dal sottoscritto individuato nella misura del 5% relativamente al numero degli anni già trascorsi, tale percentuale essendo applicabile agli immobili la cui vetustà - come per quelli in oggetto - è compresa in un intervallo temporale che va dai 10 ai 20 anni.

Per concludere, il valore per metro quadro (€ 2.300,00) stimato e conseguentemente applicato in perizia (CTU) per formare il prezzo di ciascuno degli immobili eseguiti in ragione delle loro rispettive superfici, è scaturito dal seguente calcolo :

Valore commerciale stimato (per ipotetica piena proprietà) = 2.400 €/mq.

Deprezzamento del 5% (per la sola proprietà superficiaria) con vetustà tra i 10 e i 20 anni.

$2.400 \times 0,95 = 2.280$ arrotondati a 2.300.

Valore di stima finale (proprietà superficiaria) applicato nella CTU = 2.300,00 €/mq.

In fede

Il CTU

Arch. Luigi Cammarota

