

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 672/21 ---- G.E. Dott. R. CIUFOLINI promossa da: e per essa contro:
.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **arch. GRAZIANO CASTAGNETTA** con studio *in Roma, Via Paolo Emilio n. 34 - 00192* in data **10 gennaio 2023** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto, avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge; 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato. Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita in formato PDF;
- allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;

- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO: *Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.*

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un:

NEGOZIO AD USO COMMERCIALE

- Comune: ROMA (RM) - 00179
 - Via CESARE BARONIO, 146 - 148
 - Piano: T
 - Interno: -
 - Scala: -
- (Vedere Allegato 5 – Localizzazione e stralcio PRG)

Così composto:

Locale commerciale, costituito da n.2 vetrine su strada entrambe dotate di porta di accesso e n. 3 locali interni oltre disimpegno e locale wc con anti wc.

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 70,00** così calcolati:

<input type="checkbox"/> Commerciale piano strada mq 70,00.....	pari a 1,00 =	mq. 70,00
Totale superfici		= mq 70,00

❖ **Descrizione di dettaglio** (la descrizione è quella dedotta dal sopralluogo effettuato sul terreno di cui al verbale e alle foto documentali allegati):

L'unità immobiliare in oggetto è un locale commerciale sito ai civici n. 146_148 di via Cesare Baronio, con accesso al piano stradale di un edificio del 1962/64 composto da cinque (5) piani oltre piano terra. La facciata è in intonaco civile color verde con frontolini color bianco e rivestimento lapideo di peperino al piano terra; il fabbricato è in buono stato di conservazione. Il locale commerciale oggetto di perizia, come si è detto, è situato in Via Cesare Baronio ai nn. 146/148, nel Quartiere "Q9 Appio Latino", Zona *Parco della Caffarella*. Quartiere Appio, a 700 m (10 minuti a piedi) dalla fermata della Metro A – Furio Camillo; a 300m dagli uffici postali RM6 di via Gino Capponi, 97; a 600m (8 minuti a piedi) dagli uffici comunali del Municipio VII (ex Municipio IX) in via Fortioccia 71, e comunque in vicinanza delle linee di mobilità e di trasporti di superficie di via Latina e via Appia, dei locali, servizi e di tutti gli esercizi commerciali vicini che possano garantire l'approvvigionamento di beni di prima necessità. La localizzazione del fabbricato residenziale è pertanto da definirsi OTTIMA. (Allegato 5 – Localizzazione e stralcio di PRG).

❖ Il locale commerciale in oggetto è un negozio costituito da n.3 sale e adibito attualmente a ufficio di consulenza, CAF. Esso consta di n.2 vetrine dotate d'ingresso a quota marciapiede che afferiscono a due locali attigui indipendenti. Da questi si accede, a mezzo di breve disimpegno dove sono allocati stampanti e piccolo ristoro all'interno del terzo locale in cui è attrezzata la sala riunioni. È presente, altresì, un locale servizio igienico con piccola finestra alta su cortile interno e anti bagno.

Le rifiniture interne al locale non sono di pregio. Tuttavia l'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione, stante la recente ristrutturazione datata 2016 ad eccezion fatta per le lesioni delle vetrine su strada a causa degli infissi in metallo soggetti a dilatazioni termiche causate dalla forte esposizione solare. Inoltre, il locale non è dotato di controsoffitti pur essendo di altezza interna di m 4,10. Gli impianti in canalizzazione esterna sono di recente realizzazione come l'impianto luci; l'impianto idraulico è funzionante e funzionale e quello di produzione dell'acqua calda sanitaria nel bagno è affidato a un piccolo boiler; il quadro elettrico è a norma DM 37/08 e s.m.i. Il locale sembrerebbe essere provvisto di impianto antifurto.

L'immobile oggetto di perizia è, dunque, così descritto: *"Locale commerciale di due vetrine su strada, con accesso ai civici 146/148 di via Cesare Baronio, composto da due ingressi su 3 locali con wc, confinante con via Cesare Baronio, androne condominiale del civico 150, negozio civico 144, cortile interno di distacco su edifici confinanti, salvo altri."*

Il tutto è censito al NCEU di Roma, **al Foglio 96, particella 327, sub 3, Cat. C/1.**

- ❖ L'immobile è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà. I millesimi di proprietà generale afferenti all'immobile sono pari a *TAB A (proprietà):* mm 26,55.

(Allegato 1 - Visure Catastali - Allegato 09 – Atto di Proprietà, Regolamento e Tabelle millesimali)

2° QUESITO: *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

- I dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo al locale commerciale posto in esecuzione, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione. Nello specifico, la descrizione all'atto di pignoramento **corrisponde** allo stato dei luoghi e dell'identificativo catastale.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile oggetto di perizia, a carico di:

-

CONTRO

1. **TRASCRIZIONE SUCCESSIONE** - Trascrizione del 30/03/2004 – Registro particolare **20542** – Registro Generale **31486**, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro - **Repertorio 9/280 del 22/01/2004.**
2. **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** – Iscrizione del 24/05/2005 – Registro particolare **19878** – Registro Generale **66543**, **Servizio Riscossione Tributi - Repertorio 70008 del 17/05/2005.** – Annotazione n.7194 del 24/04/2006 (per Cancellazione Totale)
3. **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** – Iscrizione del 01/07/2008 – Registro particolare 17037 – Registro Generale 81872, Notaio DI PASQUALE Vincenzo - Repertorio 143737/16093 del 18/06/2008.

Comunicazione n.12696 del 06/08/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2018 eseguita in data 08/08/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - Trascrizione del 28/12/2017 – Registro particolare **103521** – Registro Generale **151831**, **Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Messina - Repertorio 3808 notificato il 28/11/2017;**
5. **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - Trascrizione del 06/07/2021 – Registro particolare **61941** – Registro Generale **88988**, **Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Messina - Repertorio 1307 notificato il 10/06/2021.**

(Allegato 2 – Visure Ipotecarie)

3° QUESITO: *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

L'IMMOBILE RISULTA ACCATASTATO CON DENUNCIA AL NCEU DI ROMA AL:

- **Foglio 906, Particella 327, sub 3, Z.C.3, Cat. C1, Classe 4, consistenza mq 62, Sup. Catastale mq 70, Rendita € 2.584,04, con aggiornamento planimetria, dati derivanti da:**
 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 28/07/2016 Pratica n. Rm0484563 in atti dal 03/08/2016 per Diversa distribuzione degli spazi interni (n.149120.1/2016);
 - Variazione nel Classamento del 03/08/2017 Pratica Rm0394590 in atti dal 03/08/2017 - Variazione del Classamento (n.84816.1/2017)

Intestatari al Catasto:

-, – Proprietà 1/1.

La planimetria catastale depositata all'archivio dell'Ufficio N.C.E.U. di Roma **non è congrua** con la descrizione agli atti di provenienza.

Infatti, si ravvisa una diversa indicazione grafica dei locali, consistenti in:

- 1) Realizzazione di un vano porta di accesso tra i due locali fronte strada; rimozione di parete obliqua nel locale disimpegno; realizzazione di nicchia in sala riunioni; assenza di indicazione del gradino di accesso disimpegno anti wc.

Pertanto, tali incongruenze determinano la necessità di provvedere alla regolarizzazione del titolo urbanistico con conseguente rettifica della planimetria agli atti.

Per disciplinare tale difformità urbanistico/catastale si può presentare una CILA in Sanatoria con il costo di € 1.000,00 come sanzione, € 251,14 quale reversale e € 1.500,00 (incluso spese e bolli) per gli onorari del tecnico incaricato della redazione della pratica urbanistica e della redazione e deposito di una nuova pratica catastale di aggiornamento (DOCFA) all'Ufficio del Catasto di Roma.

(Allegato 1 – Visure Catastali)

(Allegato 3 - Planimetrie Catastali e mappale)

4° QUESITO: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'unità immobiliare in oggetto si trova in zona di PRG: Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia libera – T3, al piano terra di un edificio residenziale, realizzato del 1962/64. Nei tessuti T3 sono ammessi, in generale, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2.

Si rimanda alle prescrizioni di N.T.A. del vigente P.R.G. per ulteriori approfondimenti.

5° QUESITO: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria. Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche, ecc.).*

- L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.
- Il fabbricato, infatti, è stato edificato in virtù della Licenza edilizia n.2768 del 10/11/1961;
- È stato depositato successivo Progetto di Variante n.6784/62 e rilasciata la relativa Licenza edilizia n.1100 del 05/05/1962;
- È stato rilasciato il Certificato di Agibilità con il n.847 del 13/07/1963;
- Nel tempo sono state depositate due pratiche edilizie, ma una sola è quella avente gli effetti di attuale legittimità urbanistica, ovvero l'ultima C.I.L.A. depositata ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere a, e bis, del DpR 380/01 e s.m.i., con il **prot. n.83703 del 12/05/2015** Municipio VII, per divisione e diversa distribuzione interna del negozio.
- **Tuttavia**, il locale commerciale, al sopralluogo, risulta **NON corrispondente** alla planimetria accatastata il 03/08/2017 come spiegato alla risposta al 3° Quesito.

6° QUESITO: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile pignorato deve essere venduto esclusivamente in unico lotto.

7° QUESITO: Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento del sopralluogo (02/10/2023) l'immobile risultava locato alla società
, con sede legale in , **giusto contratto di locazione, del 25 agosto
2023 non registrato, e non opponibile alla procedura.**

Inoltre, antecedentemente al contratto di locazione, è stato stipulato in data **21/03/2019**, un contratto di Comodato d'uso tra il e la, con sede legale in , registrato il 25/03/2019 all'A.E. di Roma al n.

(Allegato 7 – Verbale di sopralluogo / Allegato 11 – Contratti di Locazione e Comodato immobile)

8° QUESITO: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

Non gravano vincoli sull'immobile. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Quote condominiali da versare alla data del 31/12/2023:

Si riporta a titolo informativo e non esaustivo quanto segue:

- La **quota condominiale** di solo esercizio per il 2023 è di tipo mensile e ammonta a: **€ 113,00**

Tuttavia, allo stato attuale esiste una morosità di **rate insolute** per un ammontare pari a:

- o **€ 1.393,16** (*) residuo di quote condominiali al 31/12/2022;
- o **€ 565,00** (*) di quote condominiali a ottobre 2023;
- o **€ 50,00** (*) di quote lavori condominiali 2021.

Per un totale di € 2.008,16 di quote insolute all'ottobre 2023.

Quanto sopra in quota

(*) Come da comunicazione del 10/10/2023 dell'Amministratore dott. allegata agli atti, salvo conguagli, imprecisioni e omissioni.
(vedere Allegato 10 – Spese condominiali)

9° QUESITO: Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Lo scopo di questo 9° quesito è di determinare, con riferimento al principio dell'Ordinarietà, il più probabile valore del bene in base ai correnti valori di mercato. Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nella medesima zona con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi e, qualora possibile, con la stima basata sul valore catastale rivalutato. Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione dipendenti, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che da particolari situazioni urbane delle aree nelle quali sono ubicati gli immobili, dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (Allegato 4 – Rilievo Fotografico)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

1. **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito di Locazione;**
2. **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di**

risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;

3. Valore di stima basato sulla rendita catastale rivalutata (presunta in base alle visure allegate).



Figura 1 AREA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO.

Di seguito si avrà:

1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$

Proprietà 1/1 di In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto al quartiere Appio Latino – Parco della Caffarella, e ai punti vendita, agli uffici del Municipio VII, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2023 – Il semestre – Zona Q9 Appio Latino e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere Allegato 6 - Annunci immobiliari) il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulta ammontabile a **RI** = € 8.400,00 (ottomilaquattrocentoeuro/00) annui (pari ad € 700,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** presunta del bene in oggetto di stima, che pertanto è: **RI - Sp** = € 8.400,00 – € 2.268,00 = **Rn** = € 6.132,00; dalla nota formula **V = Rn/r**, in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile commerciale di categoria catastale C1, ubicato però in zona residenziale ma commercialmente semiperiferica, potremmo assumere un valore pari a 5,0%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per il locale commerciale:

$V = Rn/r = (\text{€ } 6.132,00 / 5,0) \times 100 = \text{€ } 122.640,00$ arrotondato a:

A) € 123.000,00

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: (Dati di mercato e di Borsa Immobiliare di Roma anno 2020 – I semestre)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche

nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che il prezzo di vendita al mq di locali commerciali posti su via Cesare Baronio e di analoghe caratteristiche, per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.421,00 e € 2.071,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, pregio, ecc. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è di piccole dimensioni fisiche senza accessori (magazzino, sotto negozio, ecc.), si deve prendere in considerazione un valore pari a € 1.800,00/mq.

Il valore, così individuato, per l'immobile residenziale in oggetto, deve essere ulteriormente corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale. In particolare si sono definiti:

X1 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;

X2 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;

X3 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;

X4 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

X1: L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, (ATTICO) QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00**.

X2: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE A QUELLI DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**.

X3: L'IMMOBILE IN OGGETTO, RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE UGUALE ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 1,00**.

X4: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE AD ALTRI PRESI PER RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 1,00**.

DALLA METODOLOGIA SOPRA ESPOSTA E DAI VALORI DI MERCATO E DEI COEFFICIENTI DI CORREZIONE USATI DERIVA LA SEGUENTE VALUTAZIONE: VALORE UNITARIO ARROTONDATO: 1.800,00 €/mq x X1 x X2 x X3 x X4 = **1.800,00 €/mq**

Valore di mercato dell'immobile commerciale al 2023:

MQ 70,00 X €/MQ 1.800,00 = € 126.000,00 arrotondato a € 126.000,00.

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2023:
--

B) € 126.000,00

3. Stima su base catastale:

Per quanto attiene, infine, la stima scaturente dalla rivalutazione della rendita catastale aggiornata, si avrà:

€ 2.584,04 x 42,84 = € 110.700,27 per il locale commerciale;

Giudizio di Stima sul Valore di Rendita Catastale:

C) € 110.700,27

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo: A) € 123.000,00+ B) € 126.000,00 + C) 110.700,00 / 3 = € 119.900,00 arrotondato a 120.000,00.

Dunque, avremo per il locale commerciale di V. Cesare Baronio, 146/148, un valore di stima finale pari a:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELLA PIENA PROPRIETA' = € 120.000,00

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO:

- ❖ *“Locale commerciale di due vetrine su strada, con accesso ai civici 146/148 di via Cesare Baronio, composto da due ingressi su 3 locali con wc, confinante con via Cesare Baronio, androne condominiale del civico 150, negozio civico 144, cortile interno di distacco su edifici confinanti, salvo altri.”*

Dati Catastali:

- Foglio **906**, Particella **327**, sub **3**, Z.C.3, Cat. C1, Classe 4, consistenza mq 62, Sup. Catastale mq 70, Rendita € 2.584,04.

PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' = € 120.000,00

Roma 15 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico
Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure Ipotecarie;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Localizzazione e stralcio PRG;
- 6) Annunci immobiliari;
- 7) Verbali di sopralluogo;
- 8) Documentazione di legittimità Urbanistica;
- 9) Atti di provenienza immobili – Regolamento cond.le e Tabelle mill.li;
- 10) Contratti di locazione e comodato immobile.