

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Istruttore dott.ssa Lucia Caterina ODELLO

Fallimento --- OMISSIS ---
R.G. 873/19Relazione di **Consulenza Tecnica** del CTU arch. **CARLA GHEZZI**

Il sottoscritto dott. arch. Carla GHEZZI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.64017391, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott.ssa Lucia Caterina ODELLO in data 05/03/2020 - di cui è stata data comunicazione via telefono e tramite mail dall'avv. Lavinia RUTA, Curatore dell'intestato Fallimento - riceveva l'incarico di «*redigere una perizia, previa acquisizione della documentazione di rito(…) previa liquidazione di un acconto per le prime spese, che indichi lo stato dei luoghi e determini il valore del bene immobile sito in Roma, via G. Antonelli, 26*».

Detto immobile, utilizzato dalla società --- Omissis ---, è un locale commerciale censito al Catasto del Comune di Roma al F. 547, part. 197, sub.5, cat. C/1, classe 3, piano terra.

RELAZIONE

Il presente Fallimento riguarda la Società --- *Omissis* --- ed è affidato alla curatela dell'avv. Lavinia Ruta; il Curatore, nella relazione iniziale ai sensi dell'art. 33 L.F. e nella Istanza per nomina estimatore ex Art. 87, c. 2 L.F. premetteva quanto segue.

La --- *Omissis* --- veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con sentenza n. 913/2019 del 17/12/2019 ed iscritta al n. 873/2019 di R.G.

Cause del Fallimento

Anteriormente alla sentenza che dichiara il fallimento, la società --- OMISSIS --- Srl, pendenti due istanze di fallimento dei creditori-fornitori --- Omissis --- e --- Omissis --- per la somma complessiva di Euro 55.823,00, ha depositato ricorso ex art.161 VI comma L.F. in Tribunale, Sezione Fallimentare.

Con decreto in data 28/05/2019 la società --- Omissis --- veniva ammessa alla procedura del concordato con riserva e fatti salvi gli adempimenti alle disposizioni dettate dal decreto; alla scadenza del termine, prorogato di sessanta giorni, la stessa non ha depositato la proposta e il piano concordatario, anzi, ha rinunciato alla procedura «*atteso che son venute meno le condizioni*»(...) e ha dato «*atto della propria impossibilità a soddisfare regolarmente i propri creditori*», formulando

«*istanza di fallimento in proprio*».

Dall'elenco dei creditori, allegato al ricorso di ammissione alla procedura di preconcordato, depositato in Tribunale, si evidenzia un debito complessivo nei confronti dei fornitori di Euro 2.593.184,39, nei confronti dei dipendenti per TFR e stipendi Euro 139.012,53, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate Euro 597.273,14 e nei confronti dell'INPS Euro 238.811,21. Pertanto il passivo a prescindere dalle insinuazioni e dai crediti che verranno accertati e/o di debiti successivi, ammonta complessivamente ad Euro 5.717.582,27.

Dati della società

La società --- Omissis --- è stata costituita il 14/01/2008, iscritta al n. REA Rm-1189218, con sede legale in Roma, via Filacciano, 5 (Zona Grottarossa), in persona del legale rappresentante nonché socio unico --- Omissis ---, detentore del 100% delle quote della società.

Il capitale sociale deliberato, versato e sottoscritto è pari ad Euro 50.000,00.

In data 30/01/2019 con verbale di assemblea straordinaria è stata deliberata la messa in stato di liquidazione della società ed è stato nominato liquidatore il dott. Cristiano Bencini, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, compreso quello di vagliare la possibilità di ricorrere alle procedure concorsuali per risolvere la crisi aziendale oltre la rappresentanza giudiziale.

L'oggetto sociale dell'azienda è: «*la vendita al dettaglio di articoli di abbigliamento, calzature e accessori per donna, bambino, uomo e gadget*».

I punti vendita ove la società esercitava l'attività erano: via Giacinta Pezzana n. 75, piazza Euclide n. 30, via G. Antonelli n. 26 (zona Parioli) in Roma, Corso Roma nn. 57/59 in Rieti.

Tutti i locali erano condotti in locazione salvo per via Antonelli n. 26 (sede operativa); detto locale commerciale, censito al NCEU del Comune di Roma al F. 547, part. 197, sub. 5, cat. C/1, classe 3, piano terra, è stato oggetto di contratto di *leasing* n. 1170848 con MPS Leasing & Factoring Spa, a far data dal 7/07/2009; sino alla dichiarazione di fallimento (17/12/2019) la società ha continuato a versare le rate di *leasing* alla MPS dell'importo di € 3.034,00 ciascuna, per un totale versato di € 208.434,41.

Non disponendo di attivo sufficiente per estinguere il leasing – somma che è stata calcolata dalla MPS Leasing in complessivi € 270.000,00 circa – la procedura ha ravvisato la necessità di nominare un Consulente Tecnico, iscritto all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Roma, che individui il valore dell'immobile all'attualità, nonché proceda:

- a redigere una planimetria dell'immobile con rilevamento in loco, per la descrizione ai fini del valore di stima;
- ad eseguire accesso presso i competenti Uffici Urbanistici per la verifica della regolarità dell'immobile allo stato attuale ed in caso di rilevamento di eventuali

irregolarità, indichi gli strumenti atti alla loro regolarizzazione.

Tutto quanto sopra al fine di poter avviare una procedura di vendita competitiva dell'immobile ai sensi dell'art. 107 L.F.

In seguito alla ricerca di addetti stimatori la Procedura ha ritenuto opportuno chiedere all'Ill.mo Giudice Delegato di essere autorizzato a servirsi dell'opera del sottoscritto CTU arch. Carla GHEZZI, per procedere, per l'immobile di proprietà della --- OMISSIS ---Srl, alla redazione planimetrica, alla descrizione e all'individuazione del valore dello stesso e all'indicazione, in caso di irregolarità degli strumenti necessari alla loro regolarizzazione.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Svolgimento delle operazioni peritali
2. Risposte ai quesiti
3. Conclusioni
4. Allegati

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere.

1 In data **06/03/2020** il sottoscritto ha effettuato un primo accesso al Catasto di Roma Online, finalizzato al reperimento della visura storica aggiornata all'attualità (vedi **All. 1**) e della planimetria catastale dell'immobile *de quo* ultima disponibile (che è risultata risalire al 1979 - vedi **All. 2**).

2 In data **09/03/2020 alle ore 9,40** il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di fallimento sito nel comune di Roma, via G. Antonelli n. 26. Di detto sopralluogo è stato redatto verbale, che viene allegato alla presente relazione (vedi **All. 3**); ad esso sono stati presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. arch.

Carla Ghezzi, coadiuvata dall'arch. Stefania Catalani, il curatore avv. Lavinia RUTA

ed il dott. Cristiano BENCINI, liquidatore della società fallita --- Omissis --- nonché custode del locale oggetto di stima.

In prima istanza, si è proceduto alla analisi delle peculiarità della zona di pertinenza del bene (quartiere Parioli, vedi **All. 4 e 5**), nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, unitamente ad una attenta ricognizione del locale a destinazione commerciale, censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 547, part. 197, sub. 5, posto al piano terra, del quale sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 6 Foto 1-47**). Del locale stesso sono state rilevate le dimensioni, riportate su schizzo del CTU sulla planimetria catastale dell'immobile ed allegate alla presente relazione peritale (vedi **All. 7**).

3 In data **27/04/2020** il sottoscritto ha fatto richiesta online, attraverso la piattaforma SIPRE, presso l'Archivio Progetti del IX Dipartimento del Comune di Roma, della visura del fascicolo relativo al progetto originario del fabbricato, con **Prot. n. 48911**; in data **13/05/2020** è pervenuta risposta negativa da parte dell'Archivio comunale, il quale ha dichiarato di **non avere reperito la documentazione di progetto richiesta** (vedi **All. 8**).

4 In data **28/04/2020** il sottoscritto ha presentato richiesta di Accesso agli Atti online presso l'Ufficio Tecnico U.O.T. del Municipio II del Comune di Roma, istruita in data **29/04/2020** con **Prot. CB/2020/ 34896, Rep. n. 5124**, finalizzata ad acquisire la documentazione relativa alle pratiche edilizie eventualmente presentate dall'anno di costruzione (1939) ad oggi per l'immobile oggetto di stima; in data **04/06/2020** il sottoscritto ha fatto un sollecito, essendo decorsi i 30 giorni previsti dalla normativa per la risposta da parte dell'amministrazione comunale, che è stato recepito dall'amministrazione stessa in data **05/06/2020**; si fa presente però che, allo stato attuale, nessuna risposta è pervenuta in merito alla suddetta richiesta (vedi **All. 9**).

5 In data **14/05/2020** il sottoscritto ha presentato richiesta di Accesso agli Atti online presso il Catasto di Roma, finalizzata ad acquisire copia della **planimetria catastale di impianto** al 1939 dell'immobile sito in via G. Antonelli n. 26/a, PT, distinto al F. 547, part. 197, sub. 5; in data **03/06/2020** il Catasto ha trasmesso la planimetria richiesta(vedi **All. 10 e 11**).

6 Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire all'immobile in oggetto .

2. RISPOSTE AI QUESITI

1.0 LOCALIZZAZIONE

Il bene di cui trattasi è un locale ad uso commerciale sito a Roma, precisamente in via Giovanni Antonelli n. 26, nel quartiere Parioli. Il Quartiere nasce con il censimento del 1911: un'area con grande vocazione residenziale situata tra via Flaminia e via Salaria che si estende fino al Tevere, comprendendo anche villa Ada, Monte Antenne, villa Glori ed il Villaggio Olimpico. I viali principali del quartiere, viale Parioli e viale Liegi, furono realizzati su iniziativa dei proprietari dei terreni e vennero concepiti come una "passeggiata di città", tant'è che il progetto prevedeva la sola costruzione di ville e villini con grande estensione di giardini; in un secondo tempo proprio così furono pensati anche gli altri assi viari del quartiere, viale Pilsudski e viale Tiziano. Con il passare degli anni, con la decadenza dei vincoli a verde e la crescita della domanda abitativa, degli indici volumetrici delle palazzine e l'aumento del numero dei piani, la zona ebbe il suo massimo fiorire, in concomitanza del boom economico degli anni '60.

Ad oggi il quartiere Parioli è uno dei quartieri più verdi e più residenziali di Roma avendo inoltre acquisito anche una forte vocazione a terziario, divenendo zona di

servizi e di transito, con la presenza di studi professionali ed uffici ed esercizi commerciali.

L'immobile oggetto di stima si trova precisamente in via Antonelli, un ampio asse stradale alberato di scorrimento che collega Piazza Euclide con Piazza Pitagora; il tessuto urbano in cui si inserisce rispetta in pieno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di elevata qualità proprie del quartiere Parioli, con una forte presenza di edifici a tipologia residenziale e commerciale, una alta densità abitativa e quindi di utenza per gli esercizi commerciali in loco e una dotazione di tutti i servizi, compresi trasporti pubblici e privati (vedi **All. 4-5**).

1.1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di stima è un locale ad uso commerciale con ingresso su via Giovanni Antonelli n. 26; trattasi di un negozio di abbigliamento posto al piano strada di un edificio costituito da 9 livelli fuori terra realizzato alla fine degli anni Trenta, collocato tra la via Giovanni Antonelli e la via Giuseppe Mercalli, due strade tra loro parallele poste ad una differente quota, con uno salto di circa due piani tra loro (vedi **All. 5 Foto 4-6** e **All. 6 Foto 1-4**). Sul fronte dell'edificio su via Mercalli, precisamente dal civico n. 19 infatti, è collocato l'ingresso agli appartamenti del fabbricato, che si sviluppano su sette piani a partire dalla quota della via medesima (vedi **All. 6 Foto 2**); il prospetto su via Antonelli, invece, aumenta di altri due piani ed al livello strada trovano ingresso i locali ad uso commerciale (tra cui quello in esame) ed una autorimessa (vedi **All. 6 Foto 1 e 3-4**). Detto fronte è rivestito in travertino fino alla quota delle terrazze retrostanti gli appartamenti posti al piano terra rispetto a via Mercalli ma che, in virtù dell'esistente salto di quota, risultano al secondo piano sul fronte lato via Antonelli, assumendo la connotazione di un vero e proprio zoccolo basamentale sul quale si poggia la palazzina vera e propria. Quest'ultima è un elegante fabbricato

rivestito in intonaco tinteggiato in colore beige in assonanza al travertino, caratterizzato dalla presenza di balconi con parapetto in muratura che corrono lungo l'intera estensione dei due prospetti principali.

L'immobile oggetto di stima è un locale a destinazione d'uso commerciale con ampia vetrina su strada, con accesso dal civico 26 della via Antonelli a Roma.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 547, part. 197, sub. 5 (vedi All. 1 e 2).

L'ingresso al negozio avviene attraverso una sorta di bussola, la quale assorbe la differenza di quota esistente tra il marciapiede ed il negozio stesso, pari a due gradini e raddoppia lo spazio delle vetrine espositive; su un lato, infatti, si trova il volume vetrato sede della esposizione della merce del negozio, sull'altro una seconda vetrina più piccola, ricavata in nicchia; frontalmente è ubicata una grande porta vetrata a tutta altezza che immette nello spazio del negozio (vedi All. 6 Foto 5-11 e 41-47).

Il locale è costituito da un ambiente rettangolare di proporzioni allungate, diviso in due porzioni separate tra loro da due setti in muratura di circa 1 metro ciascuno; la porzione principale è un rettangolo di mt 10.50 x mt 4.40 circa, adibito ad area di vendita (vedi All. 6 Foto 12-16 e 34-40); le pareti perimetrali sono rivestite da una controfodera sulla quali sono applicati gli stigli espositivi della merce; centralmente sono collocati dei banconi in vetro. Detto spazio è controsoffittato per alloggiare l'impianto di illuminazione ed areazione; una piccola nicchia presente nella muratura perimetrale, infine, è stata attrezzata con una postazione computer. La seconda porzione del negozio, posta sul fondo, risulta ridotta in quanto, proprio per l'estensione delle due porzioni di muratura esistenti, sono state realizzate delle pareti in cartongesso, parallele al perimetro esistente, a creare

un'area magazzino (sulla sinistra e sul fondo) e lo spogliatoio (sul lato destro), in corrispondenza del quale si trova anche un piccolo bagno con antibagno a servizio del locale (vedi All. 6 Foto 17-33).

a) Finiture

- I pavimenti sono in resina color grigio; le pareti sono rivestite con dei pannelli in cartongesso/legno tinteggiati con finitura spatolato; il bagno presenta rivestimenti in ceramica;

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia; aria calda e fredda con impianto di condizionamento canalizzato.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie negozio lorda coperta: **mq. 85.50** circa.

Le superfici sono state considerate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Lo stato di conservazione dell' unità immobiliare sopra descritte è buono.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano attualmente distinti nel Catasto FABBRICATI del Comune di Roma con il seguente dettaglio (vedi All. 1):

Foglio	Part.	sub	Zona cen.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
547	197	5	1	C/1	8	88,00 mq	1.686,13
INTESTATI: Monte Paschi di Siena <i>Leasing e Factoring</i> banca per i servizi finanziari alle imprese S.P.A. con sede a Siena.							

REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto attiene la regolarità urbanistica dell'immobile *de quo*, come già riferito nel paragrafo dello svolgimento delle operazioni peritali sono state eseguite le

necessarie ricerche presso gli uffici pubblici preposti, al fine di reperire la documentazione relativa al progetto di realizzazione del fabbricato di pertinenza, nonché tutte le eventuali pratiche urbanistiche che fossero intervenute nel tempo a modificare la *facies* originaria dell'immobile in oggetto, come descritte a seguire. In prima istanza è stata fatta richiesta, con Prot. n. 48911 presso l'Archivio Progetti del IX Dipartimento del Comune di Roma, di visione del fascicolo relativo al progetto originario del fabbricato, rispetto alla quale è pervenuta **risposta negativa** da parte dell'Archivio comunale, che ha dichiarato di **non avere reperito la documentazione di progetto richiesta** (vedi All. 8).

Dalla ricerca effettuata presso il SIAG - Archivio Agibilità del Comune di Roma è risultato che, a seguito di richiesta effettuata dai sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- con pratica n. 32062/1939, per l'immobile sito in via Mercalli, 19/via Antonelli è stata ottenuta l'**Agibilità n. 211/1939**; anche in questo caso, a tale certificato non risulta abbinato alcun numero di protocollo relativo al Progetto originario del fabbricato (vedi All. 8 pagg. 6-7); l'ottenimento dell'Agibilità però, fa ragionevolmente presumere che il progetto esistesse e fosse conforme a quanto realizzato e che quindi il fabbricato stesso sia comunque regolarmente autorizzato. I sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis ---, risultano i primi intestatari dell'immobile di cui trattasi anche nella visura storica catastale (vedi All. 1).

Contestualmente alla precedente è stata fatta richiesta di Accesso agli Atti anche presso l'Ufficio Tecnico U.O.T. del Municipio II del Comune di Roma, con Prot. CB/2020/ 34896, Rep. n. 5124, finalizzata ad acquisire la documentazione relativa alle pratiche edilizie eventualmente presentate dall'anno di costruzione (1939) all'attualità per l'immobile oggetto di stima; nonostante i solleciti effettuati allo scadere dei 30 giorni previsti dalla normativa per la risposta da parte

dell'amministrazione, si fa presente che nessuna risposta è mai pervenuta in merito alla sopra citata richiesta (vedi **All. 9**).

Essendo stato dichiarato irreperibile il fascicolo del progetto originario del fabbricato da parte dell'Archivio tecnico comunale, ne consegue che **ha acquisito valenza probatoria della prima configurazione dell'immobile in esame la planimetria catastale di impianto al 1939** dell'immobile stesso, per la quale si è presentata richiesta di Accesso agli Atti presso il Catasto di Roma, che ha trasmesso l'elaborato in data 04/06/2020 (vedi **All. 10 e 11**).

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile di via Antonelli n. 26 e confrontando lo stato dei luoghi riportato nella planimetria di restituzione grafica (vedi **All. 12**) con quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto (vedi **All. 11**) si è constatato che:

- lo stato dei luoghi del locale commerciale è sostanzialmente **conforme** alla planimetria catastale, a meno della presenza di una apertura sulla parete perimetrale laterale destra e per la diversa posizione dell'antibagno, che attualmente è collocato sulla parete perimetrale alla destra dell'ingresso mentre originariamente si trovava lungo la parete di fondo. Tutte le altre chiusure possono considerarsi degli arredi fissi, in quanto realizzati con materiali leggeri, tipo legno e cartongesso, facilmente rimovibili;
- va rilevato che la planimetria d'impianto (che per altro presenta degli interventi di correzione a "mano libera") riporta una posizione errata delle due mazzette murarie che separano la zona anteriore dell'immobile da quella posteriore: si ritiene che questo sia un mero errore di rappresentazione grafica, in quanto le misure della lunghezza e della larghezza dell'ambiente sostanzialmente corrispondono a quelle rilevate in loco (vedi elaborato di sovrapposizione all'**All. 13**):

- la constatata difformità interna, qualora fosse stata eseguita senza alcun permesso o la pratica edilizia non fosse reperibile (come già riferito, il Municipio di competenza non ha risposto alla richiesta di accesso agli atti, nonostante numerosi solleciti), potrà essere facilmente regolarizzata con una Cila in Sanatoria, per un costo stimabile al di sotto dei 5.000,00 €, comprendente i costi amministrativi e quelli tecnici.

GRAVAMI – IPOTECHE

Dalla documentazione reperita si evince che l'immobile sito in via Antonelli n. 26 (sede operativa della società --- OMISSIS --- Srl), censito al NCEU del Comune di Roma al F. 547, part. 197, sub. 5, cat. C/1, classe 3, piano terra, è stato oggetto di trasferimento della proprietà dal sig. Fabio DE SANCTIS alla MPS Leasing & Factoring – Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa, con atto di Compravendita per Notaio Nobile Rep. 2125/1084 in data 07/07/2009 (vedi **All. 14**).

Il suddetto locale commerciale è stato contestualmente oggetto di contratto di *Leasing* n. 1170848 con la stessa MPS Leasing & Factoring Spa, a far data dal 7/07/2009; la somma residua è stata calcolata dalla MPS Leasing in complessivi **€ 270.812,91,00** alla data del 06/02/2020 (vedi **All. 15**), importo che grava quindi sull'immobile e **andrà estinto al momento della vendita**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore commerciale attuale sarà quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima **sintetico-comparativa** relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Il risultato ottenuto verrà verificato adottando anche il **Metodo analitico**, che si

fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

COMMERCIALE – Metodo sintetico

La determinazione del valore commerciale del bene immobiliare sopra descritto con il metodo sintetico e con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il *Borsino Immobiliare* e Tecnoborsa (BIR – Borsa Immobiliare di Roma), combinata con ricerche sul territorio.

In particolare:

- Le quotazioni dall'*AGENZIA DEL TERRITORIO* riportano:
 - per i negozi un valore minimo di 4.000,00 €/mq e massimo di **5.900,00 €/mq**
(vedi **All. 16**)
- Le quotazioni del Borsino Immobiliare indicano:
 - per i negozi un valore minimo di 3.944,00 €/mq e massimo di **5.536,00 €/mq** –
(vedi **All. 17**)
- Le quotazioni BIR–Tecnoborsa indicano:
 - per i negozi un valore minimo di 2.100,00 €/mq e massimo di **4.000,00 €/mq** –
(vedi **All. 18**).

Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare e della zona in cui questo ricade come sopra descritte, si è ritenuto congruo effettuare la media dei tre valori massimi tabellati, che porta ad una quotazione unitaria per i negozi di €/mq 5.145,33, arrotondato ad **€ 5.145,00**.

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori massimi di stima rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda

vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) degli immobili, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU sulla planimetria di rilievo.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Nel caso specifico abbiamo:

SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO m ² 85.50	100% superficie utile	85.50 m ²
	TOTALE	85.50 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto, tenuto conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; alla sua superficie virtuale come sopra calcolata verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile prima stimato.

Consistenza (in m ²)	Valore unitario (in €/m ²)	Valutazione (in €)
Negozio mq 85.50	5.145,00	439.897,50
	Arrotondato	440.000,00

COMMERCIALE- Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula:

$$V = R / r$$

ove **V** è il valore venale, **R** il reddito netto, **r** il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

R è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili.

All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse **r** generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi quindi sul valore medio del 3%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso **r**, portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la sicurezza di locazione, la vicinanza alle infrastrutture urbane ed ai servizi, i pregi architettonici

dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazioni centrali, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà dell'edificio, ubicazione periferica o disagiata, ecc.

Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Possiamo a questo punto sviluppare la formula

$$\underline{R = F - P}$$

dove

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo;
- P = Spese.

Si perviene alla determinazione del reddito lordo moltiplicando la media dei valori massimi di locazione indicati dall'OMI, dal Borsino Immobiliare e BIR per le locazioni di immobili ad uso commerciale per la superficie utile del locale in oggetto, parametrata, come indicato a seguire:

- Le quotazioni dall'*AGENZIA DEL TERRITORIO* riportano:
 - per i negozi un valore minimo di 24,50 €/mq e massimo di **36,50 €/mq** -
(vedi All. 16)
- Le quotazioni del Borsino Immobiliare indicano:
 - per i negozi un valore minimo di 17,00 €/mq e massimo di **24,00 €/mq** -
(vedi All. 17)
- Le quotazioni BIR-Tecnoborsa indicano:
 - per i negozi un valore minimo di 9,00 €/mq e massimo di **19,00 €/mq** -
(vedi All. 18)

che porta ad una quotazione unitaria della locazione per i negozi di €/mq 26,50 (arrotondato a **€/mq 27,00**).

Il saggio di interesse r che si intende applicare è pari al 4%.

NEGOZIO

Reddito medio mensile	€ 27,00/mq*85,50 mq	€ 2.308,50
F (reddito lordo)	€ 2.308,50 x12 mesi	€ 27.702,00
r - saggio d'interesse		4%
$P = 40\%$ di F		€ 11.080,80
$R = F - P$		€ 16.621,20
$V_{vb} = \text{valore venale bene}$ $\frac{(R*100)}{r} =$		€ 415.530,00

Il valore così ottenuto è abbastanza sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando ancora una volta i due valori ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT. + METODO ANAL./2	MEDIA
NEGOZIO	440.000,00 + 415.530,00/2	819.849,00
	TOTALE	427.765,000

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

Il presente giudizio di stima ha comunque carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti. Tale valore sopra determinato, inoltre, risulta valido nell'ipotesi che gli immobili siano libero da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

3. CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali

emerge chiaramente che:

- Il locale ad uso commerciale in esame, sito a Roma (RM), via Giovanni Antonelli n. 26, censito al catasto del Comune di Roma al F. 547, part. 197, sub. 5, viene stimato dal sottoscritto CTU avente valore commerciale globale pari ad **€ 428.000,00** (arrotondato), che è il valore che si ritiene il più correttamente attribuibile all'attualità all'immobile *de quo*.
- Sul cespite grava la somma complessivi **€ 270.812,91,00** quale somma residua alla data del 06/02/2020 del contratto di *Leasing* n. 1170848 in essere con la MPS Leasing & Factoring Spa a far data dal 7/07/2009.

4. ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Visura storica catastale Foglio 547, part. 197, sub. 5.
- 2) Planimetria catastale anno 1979.
- 3) Verbale di accesso.
- 4) Estratto di mappa Foglio 547, part. 197.
- 5) Foto di GOOGLE di via Giovanni Antonelli.
- 6) Fotografie del locale di via Antonelli n. 26.
- 7) Schizzi di rilievo del negozio --- Omissis --- di via Antonelli n. 26.
- 8) Documentazione richiesta di accesso agli atti Archivio Progetti del Comune di Roma.
- 9) Documentazione di richiesta di accesso agli atti Municipio II - Roma.
- 10) Documentazione di richiesta di accesso agli atti al Catasto di Roma.
- 11) Planimetria di impianto 1939 del locale di via Antonelli n. 26.
- 12) Restituzione grafica del locale di via G. Antonelli, 26.
- 13) Elaborato di sovrapposizione del rilievo dei luoghi alla planimetria catastale di

impianto del 1939.

- 14) Ispezione ipotecaria.
- 15) Estinzione Leasing MPS.
- 16) Quotazioni OMI.
- 17) Quotazioni Borsino Immobiliare.
- 18) Quotazioni BIR-Tecnoborsa.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 30 giugno 2020

Il C. T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

