



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA



SEZIONE 8^a

Causa:

Aste
GIUDIZIARIE®
17723 / 2013

N.R.G.:

G.I.: Dott.ssa Fulgenzi

Prossima udienza: 21/05/2018



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Aste
GIUDIZIARIE®
C.T.U. Dott. Ing. Andrea Mura



1 – PREMESSE

La presente consulenza tecnica è stata disposta in conseguenza di domanda di divisione ereditaria presentata dalla Sig.ra ***** , nei confronti del Sig. ***** ed Altri, in qualità di coerede del Sig. *****. Deceduto in data ***** , con riferimento ad un compendio immobiliare sito in Roma.

2 – INCARICO

Nell'udienza del 2 maggio 2017, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Fulgenzi, ricevuto il giuramento dal sottoscritto come C.T.U., poneva i seguenti quesiti:

“1) Descrivere il C.T.U. gli immobili per cui è causa e procedere alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali acquisendo ove non già in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



attì la certificazione catastale aggiornata e verificando la conformità del compendio agli strumenti urbanistici;

2) Dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti se il compendio è comodamente divisibile in natura a mente dell'art.720 C.C.: e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;

3) Effettui la stima all'attualità;



4) Predisponga ove possibile un progetto di divisione;

5) Accerti il valore locativo di tutti gli immobili a decorrere dal 3 gennaio 2009 ad oggi."



Venivano fissati i termini del 20 ottobre 2015 per l'invio della bozza di relazione di C.T.U., del 20 novembre 2015 per la trasmissione al CTU di eventuali osservazioni e del 20 dicembre 2015 per il deposito in Cancelleria della relazione definitiva.



3 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come stabilito in udienza, lo scrivente avviava le operazioni peritali nei luoghi di causa in data 23 maggio 2017, alla presenza di rappresentanti della parte attrice e della parte convenuta. Si eseguivano i necessari riscontri e rilievi, anche fotografici, degli immobili oggetto di causa.



Lo scrivente effettuava inoltre visure presso pubblici uffici con riferimento ai predetti immobili.

Appreso dai legali delle due parti principali l'esistenza di una trattativa in corso per la composizione bonaria della controversia, lo scrivente, esortati i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





predetti legali a tenerlo al corrente degli sviluppi, chiedeva proroga dei termini per lo svolgimento della consulenza.

Non pervenendo da diverso tempo notizie sulla trattativa, e comunque alla scadenza dell'ultimo termine concesso dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente ha inviato in data 20 marzo 2018, a mezzo Pec (v. Allegato 4), bozza del proprio elaborato peritale alle parti, ricordando loro il termine di 30 giorni stabilito in sede di conferimento dell'incarico per la presentazione di eventuali osservazioni. Nessuna nota delle parti è pervenuta a seguito del predetto invio.

4 - RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

La domanda attorea indica quali immobili componenti l'asse ereditario quelli identificati al catasto al Foglio 666, Particella 16, Subalterni da 501 a 509.

Al riguardo deve precisarsi preliminarmente che i Subb. 501, 502, 503 e 504 risultano essere beni comuni non censibili, cioè parti comuni del fabbricato, e pertanto non sono oggetto della presente stima.

I Subb. 505, 506, 507, 508 corrispondono a quattro locali commerciali (categoria catastale C/1), ubicati al piano terra dello stabile cui appartengono.

L'unità catastale corrispondente al Sub. 509 risulta soppressa in catasto, e sostituita dai Sub. 512 e 513, originati dal precedente per frazionamento eseguito nel 2002. Precisamente, si tratta di un appartamento (categoria A/4) posto al piano primo con ingresso al piano terra (Sub. 512) da cui è stato separato (Sub. 513) un ripostiglio ubicato al piano primo nel vano scala, che



per quanto emerso nel corso del sopralluogo è da tempo in uso alla parte attrice, a servizio ed accessibile dal confinante appartamento Sub. 510 di proprietà di quest'ultima.

Ciò premesso, il compendio immobiliare risulta costituito dalle seguenti unità:

A) **locale commerciale** in Via della Tenuta del Cavaliere nn.250-252, piano T, Foglio 666 Part. 16 **Sub. 505**, Zona cens. 6, Categ. C/1, Classe 10, Consistenza 31 mq, Rendita € 1.013,44. Confinante con: distacco verso Via della Tenuta del Cavaliere; Sub.506.

B) **locale commerciale** in Via della Tenuta del Cavaliere n.254-Via Collatina nn.997-999-1001, piano T, Foglio 666 Part. 16 **Sub. 506**, Zona cens. 6, Categ. C/1, Classe 10, Consistenza 57 mq, Rendita € 1.863,43. Confinante con: distacco verso Via della Tenuta del Cavaliere; distacco verso Via Collatina; Sub.505; Sub.512.

C) **locale commerciale** in Via della Tenuta del Cavaliere n.248-Via Collatina n.993, piano T, Foglio 666 Part. 16 **Sub. 507**, Zona cens. 6, Categ. C/1, Classe 10, Consistenza 72 mq, Rendita € 2.353,80. Confinante con: distacco verso Via della Tenuta del Cavaliere; distacco verso Via Collatina; Sub.502; Sub.508; Sub.512; corte esterna.

D) **locale commerciale** in Via della Tenuta del Cavaliere n.246, piano T, Foglio 666 Part. 16 **Sub. 508**, Zona cens. 6, Categ. C/1, Classe 11, Consistenza 14 mq, Rendita € 532,88. Confinante con distacco verso Via della Tenuta del Cavaliere; Sub.507.

E) **appartamento** in Via Collatina n.995, piani T-1, Foglio 666 Part. 16 **Sub. 512**, Zona cens. 6, Categ. A/4, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita € 568,10.



Confinante con: distacco verso Via della Tenuta del Cavaliere; distacco verso Via Collatina; Sub.506 (al piano terra); Sub.507 (al piano terra); Sub.510; Sub.513.

F) **porzione di appartamento** (ripostiglio) in Via Collatina n.995, piano 1, Foglio 666 Part. 16 **Sub. 513**, Zona cens. 6, Categ. A/4, Classe 6, Consistenza 1 vano, Rendita € 113,62. Confinante con: Sub.510;Sub.512.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale dei predetti immobili.

Per quanto riguarda la conformità agli strumenti urbanistici, si espone quanto segue.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra elencate nel vigente Piano Regolatore Generale ricade in zona "Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali". In tale zona si è inteso includere le parti di città esistente ma scarsamente definita nei suoi caratteri morfologici, che necessitano di interventi volti a riordinare e migliorare viabilità, spazi e servizi pubblici.

Per quanto riguarda l'edificazione degli immobili constituenti il compendio in esame, può affermarsi la regolarità. Infatti, oltre alla conformità alla caratteristica di tessuto urbano indicata per la zona dallo strumento urbanistico, la costruzione dell'edificio di cui le unità in esame fanno parte è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Roma, come dimostra in particolare l'approvazione da parte della Ripartizione V del Comune di Roma di un progetto di ampliamento del piano terreno in data 07/04/1955. Nel progetto le porzioni corrispondenti a dette unità risultavano presenti, con l'unica eccezione di un vano "dispensa" dell'appartamento



Sub.512 al piano primo, che era originariamente uno spazio esterno all'appartamento. A parte la presenza dell'anzidetto vano, per quanto sopra, ai fini della trasferibilità degli immobili, può anche considerarsi che tutte le unità comprese nel compendio sono state realizzate anteriormente al 1° settembre 1967.



Il fabbricato di cui queste fanno parte, con sviluppo su tre piani fuori terra, ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate (foto 1-4).



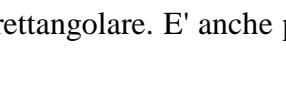
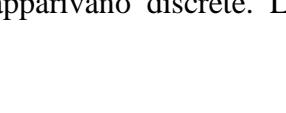
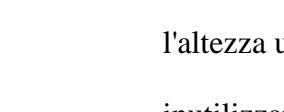
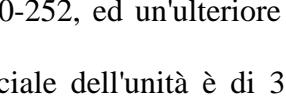
I quattro locali commerciali compresi nel compendio immobiliare (Subb. 505-506-507-508) sono ubicati al piano terra, l'appartamento (Sub.512) presenta un ingresso al piano terra con scala di accesso ai vani ubicati al piano primo. In quest'ultimo, in corrispondenza del vano scala, è ubicato il ripostiglio (Sub. 513) che è stato separato dall'appartamento con frazionamento catastale risalente al 2002.



Il locale Sub. 505 (lettera A dell'elenco sopra riportato) (foto 5-6-7) è ubicato in una zona d'angolo dell'edificio, con due aperture/vetrine su Via della Tenuta del Cavaliere, ai numeri civici 250-252, ed un'ulteriore finestra sull'altra parete esterna. La superficie commerciale dell'unità è di 39,3 mq, l'altezza utile di circa 3,5 m. Alla data dell'accesso effettuato, il locale risultava inutilizzato da tempo. Le condizioni interne apparivano discrete. L'unità è sprovvista di bagno.



Il locale Sub. 506 (B), confinante con il precedente su due lati, è adibito ad esercizio di bar (foto 8-9-10-11). Esso presenta n.4 aperture/vetrine, di cui due utilizzate come porte di ingresso, da Via della Tenuta del Cavaliere e da Via Collatina lungo la quale il locale presenta lo sviluppo prevalente della porzione aperta al pubblico, a pianta all'incirca rettangolare. E' anche presente





un vano retro-negozi, dotato di finestra. Complessivamente il locale presenta un'altezza interna di circa 3,5 m ed una superficie commerciale pari a 83,7 mq.

Il locale Sub.507 (C) è quello di maggiore estensione planimetrica, pur presentando rispetto agli altri una minore dotazione di aperture su strada. In passato è stato adibito a ristorante, che al momento del sopralluogo risultava comunque chiuso da tempo. Le condizioni interne richiedono interventi di manutenzione. Il locale ha l'ingresso al numero civico 993 di Via Collatina, ubicata su parete perpendicolare al prospetto principale del fabbricato (foto 12). Tale apertura dà direttamente accesso al vasto ambiente principale (foto 13), di superficie pari a circa metà di quella complessiva, comprendente anche due vani posti sul retro, oltre ad un vano di passaggio. L'ambiente principale presenta due finestre affaccianti su Via Collatina. Tramite un varco si passa direttamente in uno dei due vani retrostanti (foto 14), dal quale si può accedere al bagno, con passaggio esterno (foto 15). Tramite una porta e vano disimpegno (foto 16) si accede all'altro ambiente retro-locale, a suo tempo adibito a cucina, dotato di finestra (foto 17). Complessivamente il locale, con altezza utile interna di circa 3,5 m, presenta una superficie commerciale di 102,4 mq.

Il quarto locale (D), Sub. 508, confinante con il precedente, è quello di minore superficie, ed ha l'ingresso sul retro del fabbricato, su Via della Tenuta del Cavaliere (foto 18-19). Accanto all'apertura di ingresso è presente una finestra. Il locale, dotato di un w.c., si trova in condizioni di manutenzione scadenti (foto 20-21), risultando al momento del sopralluogo inutilizzato da tempo. L'altezza interna è di circa 3,5 m, la superficie commerciale del locale pari a circa 22 mq.





L'appartamento (E), Sub. 512, presenta il portone di accesso al numero civico 995 di Via Collatina, ubicato fra i locali Sub.506 e 507. Al piano terra è presente un vano di ingresso da cui si sviluppa la scala ad uso esclusivo (foto 22), che conduce al piano primo. Dal pianerottolo di arrivo (foto 23) si accede al corridoio che attraversa centralmente l'appartamento (foto 24-25), alla sinistra del quale si trovano la cucina, il bagno ed una camera (foto 26-27-28). Sulla destra del corridoio si trovano il soggiorno e la seconda camera (foto 29-30), e sul fondo un ripostiglio. Dal soggiorno e dall'adiacente camera si può accedere ad un ampio terrazzo, della superficie di circa 55 mq (foto 31).

Dalla cucina si accede ad un vano dispensa, che risulta ricavato da un ex spazio esterno, per come appariva nel progetto del 1955, con copertura in pannelli ondulati tipo eternit (foto 32-33). Appare necessario provvedere, mediante ditta specializzata ed autorizzata a norma di legge, alla bonifica con rimozione di tale manufatto, ed alla riduzione in pristino, o in alternativa alla regolarizzazione del vano previa acquisizione di titolo edilizio.

L'appartamento si presenta in generale in mediocri condizioni manutentive, risalendo per lo più i pavimenti, in ceramica e in marmettoni, le finiture delle pareti, gli infissi e gli impianti ad epoca non recente se non all'epoca di costruzione. Pertanto, da un punto di vista commerciale, deve evidenziarsi come necessario il ricorso ad una pressoché completa ristrutturazione dell'unità immobiliare.

L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 3,15 m. L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di 138,25 mq, risultante dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio (0,15 per il terrazzo, 0,25 per il vano ingresso al piano terra).



Quesito 2-4



Come sopra indicato, il compendio si compone di n.6 unità immobiliari.

Per ciascuna di esse non sussistono condizioni di comoda divisibilità, per ragioni costruttive, distributive e funzionali. La normativa urbanistica, invece, consentirebbe in generale il frazionamento delle unità immobiliari, pur con qualche limitazione, non essendo in ogni caso consentito realizzare unità abitative con superficie utile minore di 45 mq.



Quesito 3



Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel compendio in esame si è utilizzato il *criterio di stima sintetico comparativo*. Si sono pertanto considerati immobili di caratteristiche estrinseche similari a quelle dell'immobile in esame.

Si è quindi definito un intervallo di valori unitari, individuato da valore minimo e massimo, desunti dalle indagini di mercato, nonché, per confronto, dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Successivamente è stato determinato un valore per unità di superficie lorda vendibile, in base alle detrazioni e aggiunte valutate in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.



Quesito 4

Per quanto riguarda gli **immobili ad uso abitativo**, gli intervalli dei valori unitari di vendita ricavati sono riassunti nella seguente tabella.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fonte	min (€/m ²)	max (€/m ²)
Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio Zona E53 Suburbana/Lunghezza - Ponte di Nona	1.400,00	2.000,00
Indagine di mercato	1.200,00	2.030,00

Per quanto riguarda i dati OMI, si precisa che i valori suindicati si riferiscono al 2017, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. Si evidenzia che detti valori risultano i più bassi degli ultimi 10 anni, come riscontrabile dalla consultazione della banca dati, coerentemente con quello che è stato l'andamento del mercato immobiliare in genere, dopo il periodo di massime quotazioni verificatesi, fra il 2001 e il 2008.

In riferimento ai valori rilevati tramite indagine diretta di mercato, si precisa che i valori più alti riguardano appartamenti ristrutturati, quelli più bassi appartamenti posti in vendita senza preventiva ristrutturazione. Inoltre, come usuale nel mercato degli immobili ad uso abitativo, valori unitari tendenzialmente minori si verificano al crescere della superficie dell'appartamento.

Considerati i valori unitari suindicati, per l'immobile in esame, tenute presenti le sue caratteristiche intrinseche ed in particolare il suo attuale stato manutentivo, si ritiene appropriato un valore di vendita per unità di superficie commerciale pari a **1.200,00 €/mq**

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile, si ottiene un valore pari a:

mq 138,25 x €/mq 1.200,00 = € 165.900,00, approssimabile a **€ 166.000,00**



Il medesimo valore unitario si applica anche alla porzione di unità immobiliare (Sub.513) attualmente in uso alla parte attrice, che è stata separata per frazionamento nel 2002 dal preesistente Sub.509. Per tale porzione si ottiene:

mq 9 x €/mq 1.200,00 = **€ 10.800,00**

Per quanto riguarda invece i **locali commerciali**, gli intervalli dei valori unitari di vendita rilevati sono i seguenti.

Fonte	min (€/m ²)	max (€/m ²)
Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio Zona E53 Suburbana/Lunghezza - Ponte di Nona	1.400,00	2.100,00
Indagine di mercato	1.450,00	2.300,00

Anche per tale tipologia, gli ultimi dati OMI pubblicati si riferiscono al 2017, per negozi in stato conservativo normale. Può notarsi che l'intervallo di valori indicato dall'Agenzia del Territorio per i negozi è divenuto quasi sovrapponibile a quello relativo alle abitazioni. Ciò è il risultato di un calo di domanda che per i locali commerciali è stato negli ultimi anni ancora più accentuato rispetto a quello delle unità residenziali, in quanto per essi alla crisi generale del mercato immobiliare si è sommata la crisi del commercio al dettaglio, che ha visto la chiusura di numerosissime attività nell'ultimo decennio. Per la zona in esame, si è scontato inoltre l'effetto sui negozi

dell'apertura del grande centro commerciale Roma Est. Può notarsi nella seguente tabella la considerevole flessione dei prezzi di vendita dei negozi registrato dall'OMI.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio - Zona E53 Suburbana/Lunghezza - Ponte di Nona - Negozi	min (€/m ²)	max (€/m ²)
2° semestre 2008	2.100,00	2.700,00
1° semestre 2012	1.900,00	2.650,00
1° semestre 2013	1.850,00	2.600,00
1° semestre 2014	1.750,00	2.500,00
1° semestre 2015	1.550,00	2.300,00
1° semestre 2016	1.450,00	2.100,00
1° semestre 2017	1.400,00	2.100,00

Per quanto riguarda i valori ricavati tramite indagine diretta sul mercato, si precisa che l'intervallo di valori precedentemente riportato si riferisce specificamente a locali di metratura piccola e media (fino a 100-150 mq circa), mentre prezzi unitari più bassi possono trovarsi per locali di dimensioni alquanto maggiori. I prezzi unitari maggiori si riferiscono per lo più a locali di recente realizzazione.

Tenuto conto dei dati sopra esposti, e considerate le caratteristiche e le condizioni dei locali commerciali presenti nel compendio, si ritiene di attribuire un valore di vendita unitario di 1.700 €/mq ai Subb. 505 e 506, di 1.600 €/mq al Sub. 507, e di 1.650 €/mq al Sub. 508. Moltiplicando per le rispettive superfici commerciali si ottengono le seguenti valutazioni.

Sub. 505:

mq 39,3 x €/mq 1.700,00 = € 66.810,00, approssimabile a € **67.000,00**

Sub. 506:

mq 83,7 x €/mq 1.750,00 = € 142.290,00, approssimabile a € **142.500,00**



Sub. 507:

mq 102,4 x €/mq 1.600,00 = € 163.840,00, approssimabile a **€ 164.000,00**



Sub. 508:

mq 22 x €/mq 1.650,00 = **€ 36.300,00**



Quesito 5

Il mercato delle locazioni immobiliari ha avuto negli ultimi anni una tendenza abbastanza simile a quello delle compravendite, pur con qualche differenza nelle dinamiche di una indubbia decrescita.

In particolare, il mercato degli affitti nel settore residenziale, in una prima fase, ha limitato gli effetti della crisi rispetto al mercato delle vendite, grazie ad una domanda sostenuta anche dall'esigenza abitativa e dalle difficoltà di accesso al credito per mutui immobiliari. In seguito, i valori locativi hanno scontato inevitabili conseguenze del calo dei prezzi di vendita, risentendo al tempo stesso anche di una progressiva contrazione della domanda legata alla crisi economica.

Di tale tendenza si trova un riscontro evidente nelle quotazioni OMI degli affitti di **immobili ad uso abitativo**, con un andamento generalmente decrescente, a parte un periodo quasi stazionario fra il 2010 e il 2013. Gli stessi dati indicano, fra il 2009 ed oggi, una redditività annua linda compresa fra 4,6% e 5,4%.

Per le attuali quotazioni dei valori locativi nel settore residenziale, si riportano di seguito i dati OMI (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale) e quelli ricavati mediante indagine diretta di mercato.



Fonte	min (€/m ² mese)	max (€/m ² mese)
Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio Zona E53 Suburbana/Lunghezza - Ponte di Nona	6,3	9
Indagine di mercato	6	10,5

Per quanto riguarda l'appartamento Sub. 512, e la porzione da esso separata Sub. 513 adibita a ripostiglio, considerati le caratteristiche dell'immobile e lo stato manutentivo rilevato, si ritiene attribuibile all'attualità un valore unitario di 5 € /mq mese, corrispondente ad una redditività linda del 5%. Si ottiene quindi un canone locativo pari a **690 €/mese** per l'appartamento, ed a **45 €/mese** per il ripostiglio. Quest'ultimo deve essere considerato un canone di natura virtuale, atto a quantificare la rendita riferibile al bene, non essendo evidentemente possibile concedere in locazione detta porzione che risulta di fatto annessa all'appartamento Sub. 510 di proprietà della parte attrice.

Per quanto riguarda la stima dei valori locativi dal 3 gennaio 2009 ad oggi, è possibile determinare dei coefficienti maggiorativi per i periodi pregressi per i canoni sopra valutati, essendo questi ultimi i valori più bassi per le ragioni sopra esposte. Detti coefficienti vengono desunti effettuando la proporzione fra gli attuali dati OMI, in particolare riferiti al limite inferiore dei valori locativi unitari, e gli omologhi dati forniti per gli anni precedenti, ottenendosi l'andamento illustrato nella seguente tabella, in cui sono anche riportati i canoni annui, compreso quello per l'intero 2018.

Anno	Coeffienti maggiorativi	Canoni mensili		Canoni annui	
		Sub.512	Sub.513	Sub.512	Sub.513
2009	1,23	€ 848,36	€ 55,33	€ 10.124,55	€ 660,30
2010	1,20	€ 825,74	€ 53,85	€ 9.908,85	€ 646,23
2011	1,20	€ 825,74	€ 53,85	€ 9.908,85	€ 646,23
2012	1,20	€ 825,74	€ 53,85	€ 9.908,85	€ 646,23
2013	1,20	€ 825,74	€ 53,85	€ 9.908,85	€ 646,23
2014	1,16	€ 797,46	€ 52,01	€ 9.569,51	€ 624,10
2015	1,11	€ 769,18	€ 50,16	€ 9.230,16	€ 601,97
2016	1,07	€ 735,25	€ 47,95	€ 8.822,95	€ 575,41
2017	1,03	€ 712,62	€ 46,48	€ 8.551,48	€ 557,70
2018	1,00	€ 690,00	€ 45,00	€ 8.280,00	€ 540,00
		Totali		€ 94.214,05	€ 6.144,39

Per quanto riguarda i **locali commerciali**, deve considerarsi che in tale categoria immobiliare l'andamento dei valori locativi ha più direttamente seguito quello dei prezzi di vendita. Infatti in questo caso anche il mercato delle locazioni ha risentito di una forte contrazione della domanda che si è avuta fin dai primi anni della recessione, e della conseguente crisi del commercio. Nella zona in esame ha inciso sul mercato locale dei negozi anche l'apertura del centro commerciale Roma Est.

I valori locativi unitari all'attualità, ricavati dai dati OMI e da indagine di mercato, sono riportati di seguito.

Fonte	min (€/m ² mese)	max (€/m ² mese)
Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio Zona E53 Suburbana/Lunghezza - Ponte di Nona	9,3	14
Indagine di mercato	10	16

Si rileva che i dati OMI relativi agli ultimi anni indicano per i locali commerciali della zona una redditività linda che va da una volta e mezza a due volte circa quella media indicata per gli immobili residenziali. Tale





proporzione è sostanzialmente in linea con quanto in genere riscontrabile, per zone dal punto di vista commerciale simili a quella in esame.

Sulla base dei dati rilevati, e tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche e delle condizioni dei quattro locali commerciali in esame, si valutano all'attualità i seguenti canoni locativi mensili:

Sub. 505: 600 €/mese

Sub. 506: 1.250 €/mese

Sub. 507: 1.100 €/mese

Sub. 508: 350 €/mese

Per gli anni precedenti, dal 2009 in poi, si procede sulla base di coefficienti maggiorativi, derivati dai dati storici pubblicati dall'OMI, che nel caso dei locali commerciali sono più alti, a causa della più marcata diminuzione dei valori registrata nel corso degli ultimi 10 anni, di quelli ricavati per le abitazioni.

Anno	Coeff. magg.	Canoni mensili				Canoni annui			
		Sub.505	Sub.506	Sub.507	Sub.508	Sub.505	Sub.506	Sub.507	Sub.508
2009	1,39	€ 834,78	€ 1.739,13	€ 1.530,43	€ 486,96	€ 9.962,50	€ 20.755,21	€ 18.264,59	€ 5.811,46
2010	1,37	€ 820,29	€ 1.708,94	€ 1.503,86	€ 478,50	€ 9.843,48	€ 20.507,25	€ 18.046,38	€ 5.742,08
2011	1,34	€ 805,80	€ 1.678,74	€ 1.477,29	€ 470,05	€ 9.669,57	€ 20.144,93	€ 17.727,54	€ 5.640,58
2012	1,32	€ 791,30	€ 1.648,55	€ 1.450,72	€ 461,59	€ 9.495,65	€ 19.782,61	€ 17.408,70	€ 5.539,13
2013	1,29	€ 773,91	€ 1.612,32	€ 1.418,84	€ 451,45	€ 9.286,96	€ 19.347,83	€ 17.026,09	€ 5.417,39
2014	1,23	€ 739,13	€ 1.539,86	€ 1.355,07	€ 431,16	€ 8.869,57	€ 18.478,26	€ 16.260,87	€ 5.173,91
2015	1,12	€ 669,57	€ 1.394,93	€ 1.227,54	€ 390,58	€ 8.034,78	€ 16.739,13	€ 14.730,43	€ 4.686,96
2016	1,03	€ 617,39	€ 1.286,23	€ 1.131,88	€ 360,14	€ 7.408,70	€ 15.434,78	€ 13.582,61	€ 4.321,74
2017	1,01	€ 608,70	€ 1.268,12	€ 1.115,94	€ 355,07	€ 7.304,35	€ 15.217,39	€ 13.391,30	€ 4.260,87
2018	1,00	€ 600,00	€ 1.250,00	€ 1.100,00	€ 350,00	€ 7.200,00	€ 15.000,00	€ 13.200,00	€ 4.200,00
		Totali	€ 87.075,54	€ 181.407,39	€ 159.638,50	€ 50.794,7			





Elenco degli allegati

1. Documentazione catastale del compendio immobiliare;
2. Rilievo fotografico costituito da n.33 foto;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Pec di trasmissione della bozza dell'elaborato peritale alle parti con ricevuta di consegna.

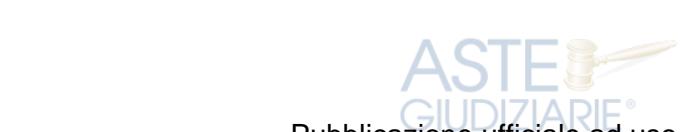


Quanto sopra in fede e in evasione dell'incarico affidatomi.

Roma, 11 maggio 2018

Il C.T.U.

Ing. Andrea Mura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

