



ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA dal 1993

ESPERTO CERTIFICATO VALUTAZIONI IMMOBILIARI CONSULENTE TECNICO ESTIMATIVO DI BANCHE, CONDOMINI E STUDI LEGALI

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE 8^a Giudice Relatore Dott.ssa Luparelli Maria

Viale Giulio Cesare 54/B - Roma

OGGETTO: **Causa civile Castello Finance S.r.l. / *****

ed altri R.G. n.

35578/2006.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. L'INCARICO D'INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Dott. Arch. Marcello SCALCIONE, in data 20/06/2019 ha depositato la relazione di C.T.U. relativa al procedimento in oggetto. Il Giudice ha chiesto successivamente al sottoscritto dei chiarimenti/indicazioni riguardo ad un'ulteriore unità immobiliare, che era sfuggita dall'analisi della prima C.T.U., come da verbale di udienza con autorizzazione al C.T.U. di accedere al fascicolo telematico in data 23/09/2021.

Le indicazioni qui richieste riguardano il seguente immobile:

- Locale cantina sito in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, Villino B, piano S1, int. N.

Il sottoscritto si è quindi attivato in ogni modo possibile per cercare di contattare gli attuali proprietari/intestatari del cespite, ovvero la Sig.ra *** e/o il Sig. *****

***, per poter effettuare l'accesso presso l'unità immobiliare di cui sopra.

Per lungo tempo ogni tentativo è risultato vano, finalmente il sottoscritto è riuscito a contattare telefonicamente la Sig.ra ***** , la quale però riferiva al sottoscritto che non era in possesso delle chiavi dell'immobile, né tantomeno dei contatti con chi occupa tale cespite.

Mentre il sottoscritto cercava quindi qualsiasi riferimento/contatto per arrivare a contattare telefonicamente il Sig. ***, parallelamente riusciva a contattare l'amministratore del condominio, Sig. ***, il quale però non aveva alcun elemento utile da comunicare al sottoscritto per poter organizzare il sopralluogo nell'immobile.

Finalmente, dopo una lunga ricerca, il sottoscritto riesce ad avere il contatto telefonico del Sig. ***. Dopo svariate telefonate, il Sig. *** riferiva al sottoscritto che era riuscito ad avvertire l'inquilino che occupa l'unità immobiliare in oggetto e a fissare l'accesso in loco per il giorno 16/12/2021. Il sottoscritto si reca quindi presso l'unità immobiliare in oggetto in data 16/12/2021.

Inoltre, con il presente incarico, il sottoscritto C.T.U. è chiamato anche a fornire le seguenti integrazioni, riguardanti le precisazioni espresse dal notaio Ermini nella sua relazione del 28/12/2020 (depositata in atti), in cui si chiede che il C.T.U.:

- Effettui la stima del posto auto coperto sito in Roma, Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76, inteso come lotto a sé stante, non come pertinenza dell'appartamento (come fu fatto nella precedente C.T.U.).
- Effettui la stima, con l'accesso in loco, nonché la rettifica catastale e gli accertamenti urbanistici, riguardo all'immobile accennato in precedenza, locale cantina sito Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, Villino B, piano S1, int. N (già T), Foglio 210, Particella 164, Sub. 25.

2. IL SOPRALLUOGO A VIA RAFFAELE STASI N. 36

Il sottoscritto riesce finalmente ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, Villino B, piano S1, int. N (già T) in data 16/12/2021. Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso a cantina (categ. C2), attualmente utilizzata come abitazione



da un inquilino. Il sottoscritto C.T.U. esegue attente verifiche e misurazioni con strumentazione professionale al laser, nonché un accurato rilievo fotografico (che si riporta qui di seguito), riguardo sia all'interno del cespite in oggetto che all'esterno della palazzina.

IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA RAFFAELE STASI N. 36, VILLINO B, PIANO S1,

INT. N (GIÀ T), FOGLIO 210, PARTICELLA 164, SUB. 25

Descrizione dell'immobile ed ubicazione:

Questo immobile oggetto di causa fa parte di un fabbricato ubicato nel quartiere "Cassia – Due Ponti", in una zona compresa tra la Via Flaminia e la Via Cassia. Si tratta di una zona residenziale semi-periferica della città, sviluppatasi intorno agli anni '70, caratterizzata da palazzine mediamente a tre piani. La zona è ben servita dalla viabilità primaria ed ordinaria ed è collegata con autobus (su Via Due Ponti), ed è sufficientemente dotata di servizi.





Più precisamente, l'immobile in oggetto è ubicato in Via Raffaele Stasi n. 36, al villino B, al piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T). Si tratta di un locale cantina, come catastalmente identificato ed in conformità al progetto originario approvato (reperito dal sottoscritto negli Uffici competenti Comunali, previa richiesta e pagamento dell'accesso agli atti, riportato in Allegato 3), le cui risultanze vengono specificate ai prossimi paragrafi. Il cespite è formato da un ambiente da cui si diparte una scala interna che conduce ad un soppalco.

Esso fa parte di una palazzina composta da tre piani, oltre al piano interrato, avente le facciate trattate ad intonaco tinteggiato.

Le foto seguenti scattate dal sottoscritto illustrano il cespite in oggetto, sia riguardo all'esterno che all'interno.

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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



Scaletta esterna che conduce al corridoio esterno di accesso alle varie cantine, poste al piano interrato rispetto alla quota stradale



ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

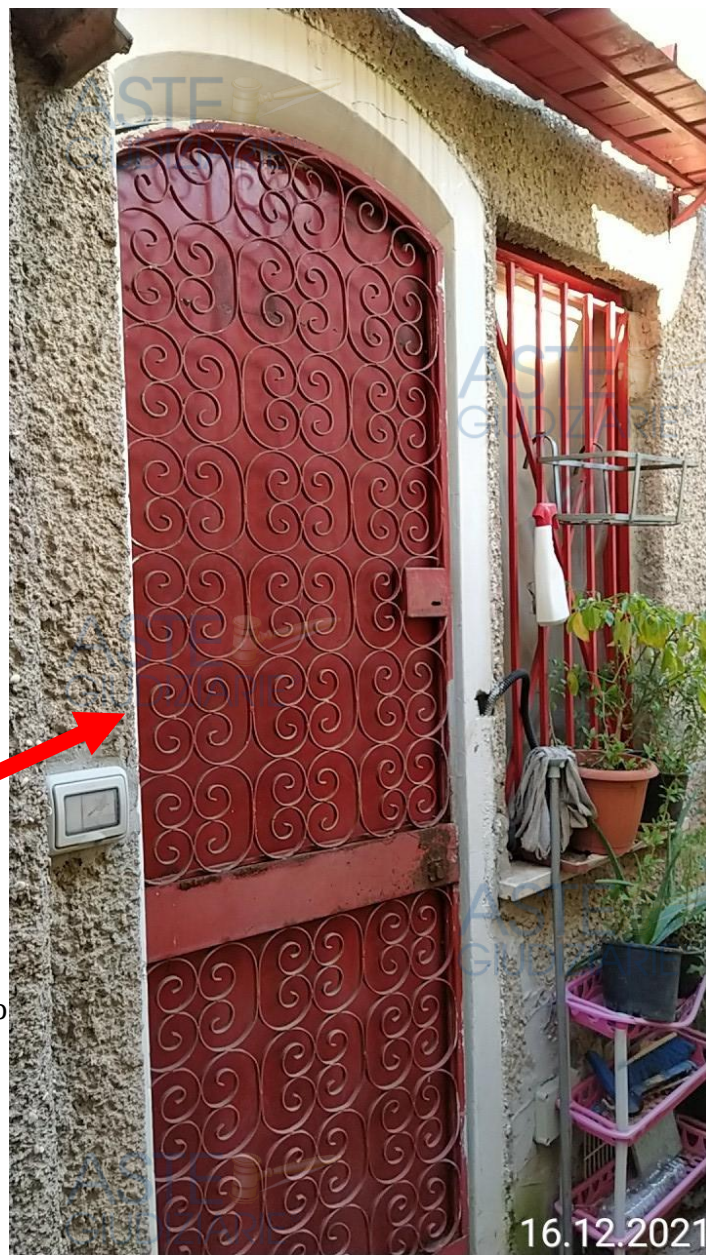
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

corridoio esterno
di accesso alle varie cantine
(piano interrato, rispetto alla strada)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta d'ingresso all'unità immobiliare in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

7

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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

Firmato Da: SCALCIONE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15be5d75cbf2b23ca0171a70617201





ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

9

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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

Firmato Da: SCALCIONE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15be5d75cbf2b23ca01f71a7061720f1





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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



Confini :

Il locale cantina in oggetto confina con corridoio esterno di accesso alle cantine, altri locali cantine per tre lati, salvo se altri.

(cfr. Planimetria catastale in Allegato 1 e quella di progetto approvato in Allegato 3).

Dati Catastali:

Il cespite risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 210, Particella 164, Sub. 25, zona cens. 5, categ. C/2, classe 9, 8 mq., rendita € 78,09. Detto immobile era erroneamente intestato in tal modo: *** “da verificare”, *** propr. per 50/100.

A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto C.T.U. presso il Catasto di rettifica/correzione dell'intestazione catastale dell'immobile, come richiesto dal presente incarico al sottoscritto, gli intestati correttamente aggiornati sono attualmente:

Intestati: *** propr. per 1/2) – *** propr. per 1/2). Cfr. Visura storica catastale aggiornata in Allegato 2.

Accertamenti urbanistici e catastali:

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere tentato – con numerosi contatti telefonici e via e-mail con i proprietari/intestatari, con l'amministratore del condominio, ecc. – di reperire copia della documentazione tecnica inerente alla costruzione del fabbricato di cui il cespite fa parte, senza tuttavia ottenere risultati, ha inoltrato domanda di accesso agli atti al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia – Ufficio Archivio del Comune di Roma per consultare il progetto originario approvato della costruzione e la licenza edilizia.



In data 08/03/2022 il C.T.U. si è recato quindi presso tali Uffici competenti, secondo l'appuntamento preventivamente comunicatogli. In tale sede il sottoscritto ha potuto visionare gli elaborati progettuali, allo scopo di verificare la corrispondenza dell'unità immobiliare rappresentata nel progetto approvato con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Da tali accertamenti è emerso che l'immobile ha effettivamente destinazione d'uso a cantina nel progetto approvato ed è conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

In Allegato 3 si riportano gli estratti presi dal progetto approvato dell'ultima variante.

Dall'esame certosino di tutta la documentazione tecnica di progetto e non, messa a disposizione del sottoscritto nella sala visure dell'archivio comunale, risulta mancante la copia cartacea della licenza edilizia, ma è stato comunque possibile reperire gli estremi della licenza stessa, riportati su altri documenti fondamentali del fascicolo presente in Comune.

Questi i risultati delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U.:

- Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito in forza della **licenza edilizia n. 305 del 24/02/1971 relativa all'ultima variante del progetto approvato, quest'ultimo avente numero 29486 del 1970, a seguito del parere favorevole della commissione edilizia del 04/08/1970.**
- Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato poi rilasciato il **certificato di abitabilità n. 803 del 27/10/1971** (cfr. Allegato 4).

Da tutti gli accertamenti eseguiti e dall'esame della normativa urbanistico-edilizia comunale, risulta che il cespite in oggetto non possiede i requisiti per poter essere utilizzato come abitazione, per i seguenti motivi:

- La superficie interna, dai rilevamenti eseguiti in loco, è di mq. 7,65, risulta quindi inferiore ai 28 mq. (superficie minima consentita dal regolamento edilizio comunale per un alloggio (monolocale)).



- La superficie finestrata apribile del cespite è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento (v. regolamento edilizio comunale).

- L'altezza sotto il sopralco è di mt. 1,99 e quella sopra è di mt. 1,97, entrambe inferiori ai mt. 2,70 che costituisce l'altezza minima interna dei locali destinati ad abitazioni (v. regolamento edilizio comunale).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, non è possibile operare il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da cantina ad abitazione.

L'immobile in oggetto, quindi, è da considerarsi con destinazione d'uso a cantina (categoria catastale C/2), come previsto dall'ultima variante del progetto approvato e dalla documentazione catastale.

Anche ai fini della stima l'immobile verrà valutato come cantina.

Rettifica dell'intestazione catastale:

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto a raccogliere tutta la documentazione (atti di provenienza, note di trascrizione, ecc.) relativi al cespite di Via Raffaele Stasi in oggetto, riuscendo – non senza difficoltà, e con tempi molto lunghi di risposta dagli Uffici competenti – a giungere alle seguenti conclusioni:

In ordine temporale:

- Con atto del 02/06/1977 rep. 9 a rogito del notaio Fabiani, la Sig.ra *** comprava l'unità immobiliare in oggetto, ma con le indicazioni del n. civico 38, del Villino A e del Subalterno 26 errati.

- Il curatore Dott. Ercole Pugliese del fallimento di *** (marito di***

*** , in comunione dei beni tra loro) ottiene dal Giudice la trascrizione del decreto di



trasferimento dell'immobile n. 43968 del 02/11/1998 (per la quota del 50% a favore di***

*** riportando in tale decreto i dati identificativi errati del suddetto atto di compravendita.

- Successivamente, con atto del 28/09/1977 rep. 190 a cura del notaio Fabiani, vengono rettificati i dati – riportando correttamente il n. civico 36, ed il Subalterno 25.

- In data 17/12/2002 con rep. n. 3088 è stato emesso il nuovo decreto di trasferimento dell'immobile per rettificare il precedente decreto del '98, indicando il Subalterno 25 corretto.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato al Catasto di Roma la domanda di rettifica dell'intestazione catastale dell'immobile, corredata da tutti gli allegati necessari a dimostrare l'effettiva quota di proprietà del cespite, redigendola sul supporto telematico previsto dagli Uffici catastali. Dopodiché, preso il primo appuntamento disponibile - in presenza - al Catasto, il C.T.U. si è potuto recare presso gli Uffici catastali il giorno 21/04/2022 ed in quella sede è stata protocollata e presa in carico la domanda di rettifica catastale in oggetto.

Nonostante il sottoscritto avesse più volte evidenziato, anche nei giorni a seguire, che si trattava di un incarico di C.T.U. del Tribunale e che rivestiva una certa sollecitudine, sono trascorse diverse settimane – caratterizzate da telefonate a vuoto, e-mail di sollecito a vuoto, ecc. – per poter ottenere la definitiva rettifica catastale con la corretta intestazione:

*** propr. per 1/2 – ***

propr. per 1/2, come da Visura storica

catastale aggiornata che si riporta in Allegato 2.



Individuazione del valore commerciale dell'immobile sito in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Il sottoscritto C.T.U., esaminata tutta la documentazione di causa e quella da lui reperita, effettuato il sopralluogo in loco, ed eseguendo accurati rilievi metrici con strumentazione laser, ha potuto individuare il valore di stima all'attualità, come di seguito espresso.

Per la stima del cespite in oggetto è stato impiegato il metodo sintetico-comparativo che considera l'effettivo valore di mercato, in concreto, attribuito ad immobili con caratteristiche analoghe ubicati nelle immediate vicinanze del cespite stesso, nonché sulla base di alcuni parametri fondamentali quali:

- zona di ubicazione dell'immobile (collocazione rispetto alla struttura urbana, quantità e natura dei servizi e dei collegamenti);
- epoca di costruzione;
- stato d'uso e grado di finitura;
- regolarità urbanistica e catastale;
- grado di commerciabilità (indagine sull'appetibilità del cespite rispetto al mercato locale);
- valore commerciale (indagini di mercato, nella zona, sui valori immobiliari).

Sulla zona di ubicazione, epoca di costruzione, regolarità urbanistica e catastale, stato d'uso e grado di finitura si è già ampiamente trattato nei precedenti paragrafi.

Grado di commerciabilità:

L'indagine di mercato svolta nella zona in cui ricade l'immobile ha rilevato un'offerta di cespiti simili al bene oggetto di stima, consona al mercato della domanda.



Per ciò che concerne il mercato abitativo si registra una discreta domanda in zona, di conseguenza anche l'acquisto di una cantina/magazzino può esercitare un discreto interesse, anche in considerazione del modesto prezzo d'acquisto.

Le superfici commerciali sono state calcolate sulla base di precise rilevazioni eseguite in loco dal C.T.U..

Calcolo delle superfici:

Sulla base delle rilevazioni eseguite in loco e verificata la loro corrispondenza con la planimetria catastale e di progetto dell'ultima variante allegate alla presente relazione, i calcoli per le superfici commerciali risultano essere i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICI IN MQ.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale cantina sita in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Cantina:**superficie commerciale = **mq. 8,90**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Superficie commerciale****mq. 8,90**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore commerciale dell'immobile all'attualità:

Per l'individuazione del valore commerciale è stata condotta un'attenta indagine di mercato, sono state consultate, oltre alle agenzie immobiliari locali, alcune fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare di Roma, i cui dati raccolti sono stati sintetizzati nella seguente tabella:

Comparazioni di valori immobiliari di magazzini/cantine della zona in cui ricade l'immobile	(vendita) (valori min. - max.):	
<i>Dall'indagine di mercato condotta presso le più accreditate agenzie immobiliari locali e dai siti specializzati (Immobiliare.it., Borsino Immobiliare.it, ecc.)</i>	<i>Stato d'uso normale: €/mq. 386</i>	<i>Stato d'uso normale: €/mq. 704</i>

Pertanto, a seguito di tutte le considerazioni fin qui esposte, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche finora descritte, nonché dall'indagine di mercato svolta, è emerso che il più probabile valore commerciale attuale da attribuire all'immobile in oggetto, tenuto conto altresì del perdurare della crisi economica-finanziaria che ha investito anche il mercato immobiliare, risulta così individuabile:

**Locale cantina sita in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra
catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25**

Destinazione d'uso	Superficie comm.le	Valore commerciale al mq.	Valore commerciale totale
Cantina:	mq. 8,90	€ 550,00	€ 4.895,00

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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

Individuazione del valore commerciale del posto auto coperto sito in Roma,

Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

Descrizione dell'immobile ed ubicazione:

Come già descritto nella precedente C.T.U. del 20/06/2019, il cespite in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel quartiere "Montesacro", più precisamente in zona "Casal de' Pazzi", tra la Via Nomentana e la Via Tiburtina. Si tratta di una zona semi-periferica della città, sviluppatasi nella seconda metà del '900. La zona è ben servita dalla viabilità primaria ed ordinaria ed è collegata con autobus e metropolitana linea B (fermate "Rebibbia" o "Ponte Mammolo"); risulta sufficientemente dotata di servizi.

Foto tratte dalla precedente CTU del sottoscritto:



ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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





Più precisamente, si tratta di un posto auto coperto, distinto col n. 37, posto al piano interrato, con accesso da rampa carrabile al civ. n. 10 di Via Bartolomeo Maranta.

Il cespite fa parte di un fabbricato costruito con concessione edilizia n. 2610/C del 19/11/1979 e successiva variante n. 1043 del 23/06/1983, formato da cinque piani, oltre al piano pilotis ed al piano interrato; esso presenta le facciate rivestite a cortina e la copertura piana.

Per tutte le descrizioni e dettagli si rimanda alla lettura della precedente C.T.U. del sottoscritto depositata in data 20/06/2019.

Confini :

Il posto auto coperto in oggetto confina con area comune di manovra, posti auto coperti nn. 35 e 39, salvo se altri (cfr. Planimetria catastale in Allegato 5).

Dati catastali:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 281, Particella 191, Sub. 76, zona cens. 5, categ. C/6, classe 5, consistenza mq. 33, rendita € 173,84.

Il sottoscritto C.T.U., esaminata tutta la documentazione di causa e quella da lui reperita, in ottemperanza all'integrazione peritale richiesta, concernente la stima del bene come lotto separato e a sé stante, ha potuto individuare il più probabile valore di stima all'attualità, come di seguito espresso.

Per la stima del cespite in oggetto è stato impiegato il metodo sintetico-comparativo che considera l'effettivo valore di mercato, in concreto, attribuito ad immobili con caratteristiche analoghe ubicati nelle immediate vicinanze del cespite stesso, nonché sulla base di alcuni parametri fondamentali quali:

- zona di ubicazione dell'immobile (collocazione rispetto alla struttura urbana, quantità e natura dei servizi e dei collegamenti);
- epoca di costruzione;
- stato d'uso e grado di finitura;
- regolarità urbanistica e catastale;
- grado di commerciabilità (indagine sull'appetibilità del cespite rispetto al mercato locale);
- valore commerciale (indagini di mercato, nella zona, sui valori immobiliari).

Sulla zona di ubicazione, epoca di costruzione, regolarità urbanistica e catastale, stato d'uso e grado di finitura si è già ampiamente trattato nei precedenti paragrafi e nella precedente CTU depositata dal sottoscritto.



Grado di commerciabilità:

L'indagine di mercato svolta nella zona in cui ricade l'immobile ha rilevato un'offerta di cespiti simili al bene oggetto di stima, consona al mercato della domanda.

Nella zona in esame si registra una discreta domanda di posti auto e box auto, conferendo quindi all'immobile in oggetto un discreto grado di commerciabilità.

SUPERFICI IN MQ.

Posto auto coperto sito in Roma,Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

**Posto auto coperto n.
37, sub. 76:**

superficie commerciale = mq. 33,80

Superficie commerciale

mq. 33,80

Valore commerciale dell'immobile all'attualità:

Per l'individuazione del valore commerciale è stata condotta un'attenta indagine di mercato, sono state consultate, oltre alle agenzie immobiliari locali, alcune fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare di Roma, i cui dati raccolti sono stati sintetizzati nella seguente tabella:

Comparazioni di valori immobiliari di posti auto coperti della zona in cui ricade l'immobile	(vendita) (valori min. - max.):	
Dall'indagine di mercato condotta presso le più accreditate agenzie immobiliari locali e dai siti specializzati (Immobiliare.it., Borsino Immobiliare.it, ecc.)	Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 844	Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 1.242
Dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) Zona periferica Nomentano Kant (Viale Kant) codice di zona D57 – 2° semestre 2021 (ultimo dato disponibile)	Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 850	Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 1.250

Pertanto, a seguito di tutte le considerazioni fin qui esposte, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche finora descritte, nonché dall'indagine di mercato svolta, è emerso che il più probabile valore commerciale attuale da attribuire all'immobile in oggetto, tenuto conto altresì del perdurare della crisi economica-finanziaria che ha investito anche il mercato immobiliare, risulta così individuabile:

Posto auto coperto sito in Roma,

Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

Destinazione d'uso	Superficie comm.le	Valore commerciale al mq.	Valore commerciale totale
Posto auto coperto:	mq. 33,80	€ 1.040,00	€ 35.152,00

Roma, lì 6 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Marcello Scalcione



Allegato 1: Planimetria catastale del locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Allegato 2: Visura catastale aggiornata, con rettifica dell'intestazione catastale richiesta dal C.T.U., del locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Allegato 3: Estratti dal progetto approvato dell'ultima variante, reperiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, per il locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36

Allegato 4: Certificato di Abitabilità del fabbricato di Via Raffaele Stasi n. 36

Allegato 5: Planimetria catastale del posto auto coperto sito in Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

A R C H I T E T T O M A R C E L L O S C A L C I O N E

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

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