



ARCHITETTO

Roma, 05 giugno 2023

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione III Dott.ssa Claudia Negretti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1

Nella causa: ^{***}

(RG. 6706/22)

Alla data odierna in cui viene comunicata alla scrivente CTU Istanza di conversione del pignoramento mobiliare iscritto al n.r.g.e.m. 6706/2022 ai sensi dell'art. 495 c.p.c a cura del Sig ^{***}

^{***}

sua qualità di unico crede beneficiato del ^{***}

^{***} soggetto esecutato nel procedimento in epigrafe indicato, nonché

unico socio superstite ^{***} a cui quota sociale di proprietà ^{***}

è oggetto della presente procedura esecutiva, ^{***}

SI INVIA LA BOZZA DI RELAZIONE CTU GIÀ INVIATA NEI TERMINI ^{***}

^{***} E AL CTU COMMERCIALISTA ^{***} N DATA 25

MAGGIO 2023, E CON DOCUMENTO SEPARATO, LA NOTA SPESE RELATIVA ALLE

MIE COMPETENZE.





Roma, 14 aprile 2023

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione III Dott.ssa Claudia Negretti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa: ^{***}

(RG. 6706/22)

La sottoscritta arch. ^{***} scritta
nell'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia con
^{***} nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, l'anno 2023, il giorno
17 febbraio, è stata incaricata dal Giudice Dott.ssa Claudia Negretti di redigere la perizia
tecnica per la controversia tra le parti indicate in epigrafe, rispondendo ai seguenti

Quesiti:

Dica il CTU, letti gli atti del procedimento ed eseguiti gli opportuni accertamenti, anche mediante accesso negli uffici pubblici competenti, il valore di mercato degli immobili di proprietà della Mivico s.r.l. al 2019 e all'attualità, indicando l'eventuale presenza di pregiudizi e/o oneri.

Dopo aver acquisito la documentazione di causa e letto gli atti, si è fissato il giorno dell'inizio delle operazioni peritali. In tale occasione, in data 3 marzo 2023, in Via Padre Merolla nn. 10,12,14, Roma, è presente, per la parte ricorrente, ^{***}

per la parte convenuta nessuno è presente. Reperita la documentazione catastale si osserva che i civici non sono riportati (s.n.c.) dall'analisi dei grafici catastali la scrivente e la parte presente sono riusciti ad individuare il fabbricato in cui sono gli immobili oggetto di studio. Con l'aiuto del sig. [redacted] inquilino della palazzina ma non degli appartamenti in causa e del sig. [redacted] titolare di diritto di permuta in forza di atto notarile del 4/8/2011, notai [redacted] ep. 325 dell'appartamento posto al piano terra, in catasto foglio 1107, part. 2100 sub. 3 e locale autorimessa sub. 501, è stato possibile l'accesso ad alcune parti del fabbricato come le suddette ed i locali corrispondenti ai sub. 512, e sub. 514. Non è stato possibile accedere al sub. 5 ed al sub. 502, quest'ultimo, tramite l'affaccio dalla terrazza del sig. [redacted] stato osservato solo dall'esterno.

Data lettura dei quesiti, non è stato possibile tentare la conciliazione perché non presente la parte convenuta, sono stati esaminati, rilevati e fotografati i luoghi esternamente e nei locali interni, ove possibile: unità immobiliare sub. 3, sub. 501, sub. 512, sub. 514, mentre, non è stato possibile accedere al sub. 5 ed al sub. 502, questo è stato visibile dall'esterno tramite il terrazzo confinante di proprietà del sig. [redacted]

Fa parte integrante della presente relazione la documentazione catastale allegata che, unitamente al presente documento, deve intendersi firmata in ogni pagina dalla sottoscritta.

CONSIDERAZIONI GENERALI

E' nota la mancanza di norme tecniche economiche specifiche che regolino la stima del valore di mercato di immobili ad eccezione delle valutazioni ai soli fini fiscali. Tuttavia esistono regole dettate dall'estimo e dalla pratica di mercato. In ambito Europeo gli istituti esercenti il credito fondiario come : l'anglosassone Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.); TEGoVa (associazione europea degli esperti immobiliari), ecc. propongono metodi di stima immobiliare senza obbligo di adozione.

Per ciò che riguarda le valutazioni ai soli fini fiscali mirati a fissare i valori di mercato minimi su cui applicare le imposte è stato emanato il provvedimento 27.07.2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore

normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006 n° 296 (legge finanziaria 2007), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 182 del 07.8.2007. Il provvedimento fissa i criteri indicando metodi di calcolo che coincidono, nel caso di immobili per civile abitazione e negozi, con quelli raccomandati dalla letteratura tecnica di settore ed evidenzia i valori minimi dei prezzi di acquisto e locazione da applicare nelle stime, gli stessi pubblicati dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate). Per gli operatori del mercato immobiliare è prassi tenere in considerazione nell'attribuzione del prezzo di compravendita, oltre alle specifiche tecniche dell'immobile, anche altri aspetti generali che si elencano e che saranno presi in esame nella valutazione degli immobili oggetto di trattazione:

4

a. caratteristiche posizionali estrinseche:

- Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali).
- Qualificazione infrastrutturale (presenza di servizi commerciali di base, accessibilità ai servizi pubblici, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche ed ambientali).
- Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore).
- Contesto sociale.

b. caratteristiche posizionali intrinseche:

- ◆ Tipologia insediativa.
- ◆ Tipologia costruttiva.
- ◆ Livello di piano.
- ◆ Età e stato di manutenzione.
- ◆ Disegno distributivo.
- ◆ Panoramicità o visibilità.
- ◆ Orientamento.
- ◆ Soleggiamento.
- ◆ Luminosità.
- ◆ Ventilazione.
- ◆ Salubrità del vano.

Per effetto di tali caratteristiche può indicarsi uno scarto tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche pari al 20% del prezzo di mercato.

c. caratteristiche tecnologiche:

- ▶ Livello delle finiture.
- ▶ Presenza di ascensore.

- ▶ Dotazioni impiantistiche.
- ▶ Dotazioni servizi.
- ▶ Qualità degli infissi.

Alle caratteristiche tecnologiche migliori o peggiori, potrà attribuirsi uno scarto massimo del 25% del prezzo di mercato, corrispondente al costo ottimale.

d. caratteristiche produttive:

- Esenzioni fiscali.
- Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione.
- Limiti alla locazione.
- Vincoli conseguenti alla locazione.
- Condizioni manutentive parti comuni.
- Risparmi energetici.

L'influenza massima dello scarto di prezzo dalle caratteristiche produttive non supera, comunque, di norma, il 20%.

ALCUNI ELEMENTI UTILI ALLA COMPRESIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Coefficienti di destinazione e di piano (facenti parte delle caratteristiche posizionali intrinseche) rendono ragione del minore o maggiore pregio dei piani alti, in relazione anche alla facilità di accesso.

Coefficienti di qualità e stato o caratteristiche tecnologiche rendono ragione del fatto che le stime di singole unità immobiliari differiscono a seconda dei fattori: lusso (*architettura molto accurata, materiali di pregio, numerosi servizi igienici, presenza di impianto di climatizzazione, molteplici ingressi, servizi di portineria*); signorile (*architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni e locali ampi, doppi servizi, o quantomeno, bagno e toilette separati*); medio (*architettura di carattere medio moderno, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più unità immobiliari, citofono*); popolare (*architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante un ambiente normale, dimensioni ridotte dei locali, servizi igienici incompleti di accessori*); ultrapopolare (*qualità di costruzione molto scadente, dimensione dei locali minime, servizi igienici in comune con altre unità immobiliari*).

Coefficiente di stato di manutenzione (inserito nelle caratteristiche posizionali intrinseche) così classificato: ottimo (non è necessaria alcuna opera di manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in "perfetto stato"); buono (caso in cui è necessario

effettuare la sola manutenzione ordinaria per utilizzare l'immobile); mediocre (sono necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di costo significativo); pessimo (caso in cui sono necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria, il cui costo sia equivalente a quello di una radicale ristrutturazione).

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Nel processo di stima è necessario individuare l'aspetto economico da considerare in relazione al fine per cui si effettua la stima. Nella scelta dell'approccio più adatto per l'espletamento dell'operato di valutazione si esaminano le condizioni al contorno e si sceglie tra metodologia diretta e metodologia indiretta.

La prima (metodologia diretta), basata sulla comparazione che è applicabile quando:

- esistono beni simili al bene da stimare,
- è rilevabile un mercato omogeneo del bene da stimare
- sono conosciuti i prezzi di compravendita dei beni simili risalenti al periodo prossimo a quello di stima.

La seconda (metodologia indiretta), attuata secondo processi analitici si utilizza:

- in assenza delle condizioni necessarie per la stima diretta.

Si attua:

- attraverso la ricerca e analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene,
- attraverso un approccio finanziario utile quando siano noti i dati reddituali del bene o, ancora,
- attraverso il valore di trasformazione.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso in oggetto e secondo quanto richiesto nel quesito posto, lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile, l'aspetto economico da determinare è, pertanto, quello rappresentato dal più probabile Valore di Mercato. Cioè, il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento all'epoca della stesura dell'integrazione richiesta.



b) Superficie Interna Lorda (SIL): per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra, o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

c) Superficie Interna Netta (SIN): per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata a un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

d) Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n.138.

Pertanto, il valore di mercato del bene, scaturendo dalla sua commerciabilità è condizionato dal gradimento e dall'interesse del mercato variando anche sensibilmente, nel breve periodo di tempo, a seconda dell'andamento generale degli investimenti. L'andamento del mercato immobiliare ha registrato fino agli anni 2008-2009 un incremento a cui è seguita, sin dall'anno 2009 e fino ad oggi, una decisa flessione dei valori di compravendita.

Tutti i prezzi indicati nella presente relazione sono depurati degli oneri fiscali di legge che, se dovuti, dovranno ovviamente essere aggiunti a parte.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per evitare approssimazioni e/o utilizzo di unità di misura non convenzionali, quali il numero dei vani, il numero dei locali ecc., la consistenza ai fini estimativi è valutata in base alla superficie (in casi particolari anche in base all'altezza e al volume).

Saranno adottate le seguenti definizioni:

Superficie utile netta: somma delle superfici calpestabili, esclusi muri di confine, esterni o interni, oltre i vani delle porte.

Superficie commerciale: superficie utile netta più i muri interni, i pilastri, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune, i vani delle condutture.

Si ricorrerà all'applicazione di un coefficiente di differenziazione delle superfici pertinenziali o anomale al fine di trasformare la superficie effettiva in superficie virtuale in modo da avere un valore omogeneo con quello della superficie principale.

La valutazione della superficie, dell'altezza e del volume non dovrà essere affetta da errore o approssimazione superiore al 5% (cfr. artt. 1537, 1538 C.C.)

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.



3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1. Criteri per il gruppo "T" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento. 2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, e' computata nella misura del 50 per cento.

11

Completato lo studio degli atti, si è proceduto con la redazione della presente perizia, articolata secondo i seguenti paragrafi:

1.0. Descrizione generale e particolare degli immobili oggetto di studio con individuazione dell'ubicazione e dei dati catastali.

unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla, n. 12 piano terra sub. 3 e piano S1, sub. 501, Int. 2;

unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla n. 10 al piano terra, sub. 514;

unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla n. 14 al piano terra, sub. 512;

unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla, n. 12 piano secondo e terzo sub. 502, Int. 5;

unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla, n. 12 piano primo sub. 5, Int. 4.

2.0. Accertamento della conformità dei beni alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;

11

3.0. Stima del valore di mercato all'attualità e al 2019 dei beni elencati, indicando l'eventuale presenza di pregiudizi e/o oneri.

| n. | Descrizione generale e particolare degli immobili oggetto di studio con individuazione dell'ubicazione e dei dati catastali. |
|----|--|
| 10 | Unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla, n. 12 piano terra sub. 3 e piano 1 sub. 501, Int. 2. |
| 11 | Unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla n. 10 al piano terra, sub. 514. |
| 12 | Unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla n. 14 al piano terra, sub. 512. |
| 13 | Unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla, n. 12 piano secondo e terzo sub. 502, Int. 5. |
| 14 | Unità immobiliare sita nel comune di Roma, in Via Padre Merolla, n. 12 piano primo sub. 5, Int. 4. |

12

Le unità immobiliari in Via Padre Merolla n. 10 – 12 - 14, zona Acilia area sud-est di Roma, sono parte di un unico immobile in cemento armato con copertura piana e finiture in intonaco e cortina, balconi protetti con ringhiere e terrazze con parapetti in muratura. Lo sviluppo verticale è così impostato: piano seminterrato, piano terreno, piani superiori, primo, secondo e terzo. L'accesso agli appartamenti è servito da una unica scala centrale e sul fronte strada sono stati ricavati due posti macchina protetti, parzialmente, da parapetti murari.

Il fabbricato si trova su una strada priva di camminamenti pedonali, rettilinea e asfaltata, sono assenti esercizi commerciali, la più vicina fermata di bus si trova a circa un chilometro, non è raggiungibile, agevolmente, a piedi, alcuna fermata metro, la prima stazione ferroviaria è a circa due chilometri, il più vicino supermercato è a 600 m di distanza, non è servita da verde pubblico o giardini per anziani e/o bambini. Le costruzioni limitrofe non rispettano una particolare omogeneità.





DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO TERRA INT. 2 SUB. 3 E PIANO S1, SUB. 501

L'unità immobiliare in Via Padre Merollan. 12, int. 2, piano terra e piano S1 (sub. 3 e sub. 501), si compone di un ampio locale al piano interrato a cui si accede tramite una rampa dalla via principale (via padre Merolla), sono state ricavate due aperture che si affacciano sull'intercapedine che non ne occlude completamente l'accesso d'aria e di luce. Nel locale è stata realizzata una comoda scala interna che permette l'accesso al piano superiore (terra) in cui si trova un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura e una camera. Solo dalla camera si ha accesso al lungo balcone dal quale è possibile entrare nell'immobile in corrispondenza del disimpegno-ingresso. Il balcone, ad "L", è connessione tra il sottostante giardino e l'unità immobiliare int. 2. Le pareti interne rifinite, sono tinteggiate con lavabile bianca, la pavimentazione è in gres fine porcellanato, gli infissi in alluminio con vetro camera a taglio termico, i serramenti (persiane) in alluminio. L'immobile di recente costruzione risulta in ottime condizioni con impianti, idrico e elettrico, a norma.

INTESTAZIONE CATASTALE ED ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ' CATASTALE DELL'U.I.

L'appartamento risulta riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano terra - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Subalterno 3, vani 3; confinante con distacchi con altri fabbricati, corpo scala, via Padre Merolla; piano seminterrato - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria C6 (abitazione di tipo civile), Classe 11, Subalterno 501, 40 mq; confinante con intercapedine, altra proprietà, rampa di accesso, via Padre Merolla.

La verifica della regolarità catastale riguarda principalmente i dati anagrafici degli intestatari, la toponomastica, la correttezza della titolarità e la rappresentazione grafica sulla planimetria catastale (si allegano visura storica completa di planimetria catastale).

Eseguita la Visura per Immobile incrociando i dati catastali in possesso e i dati anagrafici, si accerta, in entrambi i piani, la totale corrispondenza architettonica tra il rilievo e la planimetria catastale tratta nel febbraio 2023.

Ad oggi, per le porzioni immobiliari studiate risulta:

- ▣ Presente la difformità toponomastica: Indicata in catasto (visura per immobile) la Via Padre Merolla S.N.C., in loco è indicata via Padre Merolla n. 12;
- ▣ Corretta Intestazione: la porzione immobiliare studiata risulta intestata in Catasto correttamente a MIVICO S.R.L. CON SEDE IN ROMA (CF 11534831000) Sede in ROMA (RM).
- ▣ Conforme rappresentazione grafica (in Catasto) rispetto ai rilievi effettuati in loco.
- ▣ Il locale interrato sub. 501 risulta accatastato come locale autorimessa C/6, classe 11 consistenza 40 mq; il locale piano terra sub. 3 risulta accatastato come abitazione A/2, Classe 5, consistenza vani 3.

14

La consistenza edilizia in esame è misurata in:

| | | |
|---|----|-------------|
| ↗ Superficie Residenziale Coperta | mq | 44.86 |
| ↗ Superficie vani accessori a servizio indiretto e diretto dei vani principali ragguagliata superfici di balconi -giardino – autorimessa | mq | 13.20+21.95 |
| ↗ Superficie commerciale: | mq | 80,01 |
| ↗ L'altezza utile dei vani costituenti l'appartamento è di | ml | 2.70 |

STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di questa descrizione è attualmente libero da persone e non risulta arredato né mai abitato.

- ▶ Prospetti: paramenti esterni in intonaco tinteggiato e cortina di mattoni, copertura a terrazza, tipologia edilizia palazzina.
- ▶ Accesso: dalla Via Padre Merolla n. 12 a mezzo di una rampa d'ingresso.



- ▶ Vani camera: pavimento in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati;
- ▶ Vano cucina, angolo cottura: pavimento in gres porcellanato, rivestimento minimo e parziale con maioliche bianche (20x20 cm) alla parete.
- ▶ Vani bagno: un bagno, pavimento in gres porcellanato con rivestimento in maioliche (cm 20x20) fino ad una altezza di 2,00 m.
- ▶ Impianti: Impianto di adduzione idrica, di alimentazione elettrica a norma (la certificazione non è stata visionata perché non in possesso dei presenti), e sistema di smaltimento delle acque reflue collegati alla rete comunale; riscaldamento autonomo tramite caldaia abilitata anche al riscaldamento dell'acqua.
- ▶ Infissi: Infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio vetro camera – taglio termico, serramenti (persiane) in alluminio.
- ▶ Balcone pavimentato con gres da esterno e protetto da ringhiera e parapetto in muratura.
- ▶ Breve rampa di scala (9 alzate) che connettono il balcone al giardino (attualmente non curato)
- ▶ Valutazione dello stato qualitativo: lo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i. è da ritenere, allo stato attuale, complessivamente ottimo.

15

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO SECONDO E TERZO INT.5 SUB. 502

L'unità immobiliare in Via Padre Merolla n. 12, int. 5, piano secondo e terzo (sub. 502), si compone, al piano secondo, di un'ampia area giorno con accesso al balcone ad "L", un bagno ed un soggiorno con angolo cottura, anche quest'ultimo ambiente è collegato al balcone; al piano secondo si trova un ambiente denominato catastalmente "deposito" con annesso ambiente finestrato minore ed ampia terrazza. I due piani sono collegati da comoda scala interna.

Non è stato possibile rilevare l'immobile dall'interno ma solo visionarlo attraverso il balcone del vicino ad esso adiacente e prendere atto della planimetria catastale. Da quanto osservato gli infissi esterni sono identici a quelli degli altri immobili del fabbricato ossia in alluminio a taglio termico così come i serramenti, persiane in alluminio.

INTESTAZIONE CATASTALE ed ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DELL'U.I.

L'appartamento risulta riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b814f04f876b8c2d1246e1c2d5f5c Firmato Da: [Redacted]



Appartamento piano primo e secondo- Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Subalterno 502 vani 3; confinante con distacchi con altri fabbricati, corpo scala, via Padre Merolla;

Eseguita la Visura per Immobile incrociando i dati catastali in possesso e i dati anagrafici, si accerta che non è possibile valutare la corrispondenza architettonica non essendo stato possibile effettuare il rilievo da confrontare con la planimetria catastale tratta nel febbraio 2023.

16

Ad oggi, per le porzioni immobiliari studiate risulta:

- ▣ Presente la difformità toponomastica: Indicata in catasto (visura per immobile) la Via Padre Merolla S.N.C. in loco è indicata via Padre Merolla n. 12;
- ▣ Corretta Intestazione: la porzione immobiliare studiata risulta intestata in Catasto correttamente a MIVICO S.R.L. CON SEDE IN ROMA (CF 11534831000) Sede in ROMA (RM).
- ▣ Non valutabile rappresentazione grafica (in Catasto) non essendo possibili i rilievi da effettuare in loco.

La consistenza edilizia in esame è misurata in:

| | |
|--|--------------|
| ↗ Superficie Residenziale Coperta | mq 39,74 |
| ↗ Superficie vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ragguagliata (soffitta); superfici di balconi e pertinenze esclusive (balcone e pertinenza) | mq 18,88 |
| ↗ Superficie commerciale: | mq 58,62 |
| ↗ L'altezza utile dei vani costituenti l'appartamento è di | ml 2.70-2.40 |

STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di questa descrizione è apparso attualmente libero da persone e non risulta arredato né mai abitato.

COMPONENTI. Si riporta la descrizione degli altri appartamenti essendo stati realizzati in un unico cantiere e tempo

- ▷ Prospetti: paramenti esterni in intonaco tinteggiato e cortina di mattoni copertura a terrazza tipologia edilizia palazzina.
- ▷ Accesso: dalla Via Padre Merolla n. 12 a mezzo di una rampa d'ingresso.

16



- ▶ Vani camera: pavimento in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati;
- ▶ Vano cucina, angolo cottura: pavimento in gres porcellanato, rivestimento minimo e parziale con maioliche bianche (20x20 cm) alla parete.
- ▶ Vani bagno: un bagno, pavimento in gres porcellanato e rivestimento in maioliche cm 20x20 fino ad una altezza di 2,00 m.
- ▶ Impianti: Impianto di adduzione idrica, di alimentazione elettrica a norma (la certificazione non è stata visionata perché non in possesso dei presenti), e sistema di smaltimento delle acque reflue collegati alla rete comunale; riscaldamento autonomo tramite caldaia abilitata anche al riscaldamento dell'acqua.
- ▶ Infissi: Infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio vetro camera – taglio termico, serramenti (persiane) in alluminio.
- ▶ Balcone pavimentato con gres da esterno e protetto da ringhiera e parapetto in muratura.
- ▶ Breve rampa di scala (9 alzate) che connettono il balcone al giardino (attualmente non curato)
- ▶ Valutazione dello stato qualitativo: lo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i. è da ritenere, allo stato attuale, complessivamente ottimo.

17

Le valutazioni dei rivestimenti e degli impianti sono state possibili perché identiche in tutti gli appartamenti del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO PRIMO INT.4 SUB. 5

L'unità immobiliare in Via Padre Merolla n. 12, int. 4, piano primo (sub. 5), si compone, di un'ampia sala con angolo cottura, un bagno ed una camera, entrambi gli ambienti principali sono collegati direttamente con un balcone a "L".

Non è stato possibile rilevare l'immobile dall'interno. Da quanto osservato dalla strada gli infissi esterni sono identici a quelli degli altri immobili del fabbricato ossia in alluminio a taglio termico così come i serramenti, persiane in alluminio.

INTESTAZIONE CATASTALE ed ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DELL'U.I.

L'appartamento risulta riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano primo - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Subalterno 5 vani 3; confinante con distacchi con altri fabbricati, corpo scala, via Padre Merolla;



La verifica della regolarità catastale riguarda principalmente i dati anagrafici degli intestatari, la toponomastica, la correttezza della titolarità e la rappresentazione grafica sulla planimetria catastale (si allegano visura storica completa di planimetria catastale).

Eseguita la Visura per Immobile incrociando i dati catastali in possesso e i dati anagrafici, si accerta che non è possibile valutare la corrispondenza architettonica non essendo stato possibile effettuare il rilievo da confrontare con la planimetria catastale tratta nel febbraio 2023.

18

Ad oggi, per le porzioni immobiliari studiate risulta:

- ▣ Presente la difformità toponomastica: Indicata in catasto (visura per immobile) la Via Padre Merolla S.N.C. in loco è indicata via Padre Merolla n. 12;
- ▣ Corretta Intestazione: la porzione immobiliare studiata risulta intestata in Catasto correttamente a MIVICO S.R.L. CON SEDE IN ROMA (CF 11534831000) Sede in ROMA (RM).
- ▣ Non valutabile rappresentazione grafica (in Catasto) non essendo possibili i rilievi da effettuare in loco.

La consistenza edilizia in esame è misurata in:

| | |
|--|----------|
| ↗ Superficie Residenziale Coperta | mq 35,13 |
| ↗ Superficie vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ragguagliata (soffitta); superfici di balconi e pertinenze esclusive (balcone e pertinenza) | mq 6.40 |
| ↗ Superficie commerciale: | mq 41,53 |
| ↗ L'altezza utile dei vani costituenti l'appartamento è di | ml 2.70 |

STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di questa descrizione è apparso attualmente libero da persone e non risulta arredato né mai abitato.

COMPONENTI. Si riporta la descrizione degli altri appartamenti essendo stati realizzati in un unico cantiere e tempo

- ▶ Prospetti: paramenti esterni in intonaco tinteggiato e cortina di mattoni copertura a terrazza tipologia edilizia palazzina.
- ▶ Accesso: dalla Via Padre Merolla n. 12 a mezzo di una rampa d'ingresso.
- ▶ Vani camera: pavimento in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati;

18



- ▶ Vano cucina, angolo cottura: pavimento in gres porcellanato, rivestimento minimo e parziale con maioliche bianche (20x20 cm) alla parete.
- ▶ Vani bagno: un bagno, pavimento in gres porcellanato e rivestimento in maioliche cm 20x20 fino ad una altezza di 2,00 m.
- ▶ Impianti: Impianto di adduzione idrica, di alimentazione elettrica a norma (la certificazione non è stata visionata perché non in possesso dei presenti), e sistema di smaltimento delle acque reflue collegati alla rete comunale; riscaldamento autonomo tramite caldaia abilitata anche al riscaldamento dell'acqua.
- ▶ Infissi: Infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio vetro camera – taglio termico, serramenti (persiane) in alluminio.
- ▶ Balcone pavimentato con gres da esterno e protetto da ringhiera e parapetto in muratura.
- ▶ Breve rampa di scala (9 alzate) che connettono il balcone al giardino (attualmente non curato)
- ▶ Valutazione dello stato qualitativo: lo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i. è da ritenere, allo stato attuale, complessivamente ottimo.

Le valutazioni dei rivestimenti e degli impianti sono state possibili perché identiche in tutti gli appartamenti del fabbricato.

19

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 10 ROMA, PIANO TERRA SUB. 514

Il posto auto in Via Padre Merolla n. 10, piano terra (sub. 514) ha dimensioni: 5.00 m x 2.30 m, non è protetto da cancello o tettoia, è inserito in aderenza alla prima rampa di scale del fabbricato e all'intercapedine, uno dei quattro lati è confinante con la strada

INTESTAZIONE CATASTALE ed ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DELL'U.I.

Il posto auto risulta riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano terra Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria C/6 Classe 1, Subalterno 514, consistenza 13 mq;

La verifica della regolarità catastale riguarda principalmente i dati anagrafici degli intestatari, la toponomastica, la correttezza della titolarità e la rappresentazione grafica sulla planimetria catastale (si allegano visura storica completa di planimetria catastale).

Eseguita la Visura per Immobile incrociando i dati catastali in possesso e i dati anagrafici, si accerta che esiste la corrispondenza architettonica a seguito del rilievo da confrontare con la planimetria catastale tratta nel febbraio 2023.

Ad oggi, per le porzioni immobiliari studiate risulta:

- ▣ Presente la difformità toponomastica: Indicata in catasto (visura per immobile) la Via Padre Merolla S.N.C. in loco è indicata via Padre Merolla n. 12;
- ▣ Corretta Intestazione: la porzione immobiliare studiata risulta intestata in Catasto correttamente a MIVICO S.R.L. CON SEDE IN ROMA (CF 11534831000) Sede in ROMA (RM).
- ▣ Conforme rappresentazione grafica (in Catasto) rispetto ai rilievi effettuati in loco.

20

La consistenza edilizia in esame è misurata in:

➤ Superficie commerciale:

mq 12.28

STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di questa descrizione è apparso attualmente libero.

COMPONENTI

- ▶ Prospetti: paramenti esterni in intonaco tinteggiato e cortina di mattoni copertura a terrazza tipologia edilizia palazzina.
- ▶ Accesso: dalla Via Padre Merolla n. 12 a mezzo di una rampa d'ingresso.
- ▶ Valutazione dello stato qualitativo: lo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i. è da ritenere, allo stato attuale, complessivamente ottimo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 10 ROMA, PIANO TERRA SUB. 512

Il posto auto in Via Padre Merolla n. 10, piano terra (sub. 512) ha dimensioni: 5.00 m x 2.30 m, non è protetto da cancello o tettoia, è inserito in aderenza alla prima rampa di scale e alla rampa di accesso del fabbricato, al locale interrato sub. 501 e all'intercapedine, uno dei quattro lati è confinante con la strada

INTESTAZIONE CATASTALE ed ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DELL'U.I.

20



Il posto auto risulta riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano terra Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria C/6 Classe 1, Subalterno 512, consistenza 20 mq;

La verifica della regolarità catastale riguarda principalmente i dati anagrafici degli intestatari, la toponomastica, la correttezza della titolarità e la rappresentazione grafica sulla planimetria catastale (si allegano visura storica completa di planimetria catastale).

Eseguita la Visura per Immobile incrociando i dati catastali in possesso e i dati anagrafici, si accerta che esiste la corrispondenza architettonica a seguito del rilievo da confrontare con la planimetria catastale tratta nel febbraio 2023.

21

Ad oggi, per le porzioni immobiliari studiate risulta:

- ▣ Presente la difformità toponomastica: Indicata in catasto (visura per immobile) la Via Padre Merolla S.N.C. in loco è indicata via Padre Merolla n. 12;
- ▣ Corretta Intestazione: la porzione immobiliare studiata risulta intestata in Catasto correttamente a MIVICO S.R.L. CON SEDE IN ROMA (CF 11534831000) Sede in ROMA (RM).
- ▣ Conforme rappresentazione grafica (in Catasto) rispetto ai rilievi effettuati in loco.

La consistenza edilizia in esame è misurata in:

➤ **Superficie commerciale:** mq 13.42

STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di questa descrizione è apparso attualmente libero.

COMPONENTI

- Prospetti: paramenti esterni in intonaco tinteggiato e cortina di mattoni copertura a terrazza tipologia edilizia palazzina.
- Accesso: dalla Via Padre Merolla n. 12 a mezzo di una rampa d'ingresso.
- Valutazione dello stato qualitativo: lo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i. è da ritenere, allo stato attuale, complessivamente ottimo.

21



2.0. Accertamento della conformità dei beni alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie Vigenti.

La **CONFORMITA' URBANISTICA** è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, sia come complesso planivolumetrico sia per le singole unità immobiliari.

Per gli immobili per i quali è stato possibile accedere ed effettuare il rilievo (int. 2 sub. 3, int. 2 sub. 501, posto auto sub. 514 e sub. 512) è stata presentata richiesta, presso l'archivio del Comune di Roma, del progetto originario e della licenza edilizia al fine di poterne accertare la Conformità Urbanistica. Purtroppo, attesa la risposta è emerso che, le indicazioni in possesso della scrivente e comunicate tramite SIPRE all'archivio, non sono state sufficienti all'individuazione del fascicolo e del relativo progetto.

Pertanto, questa CTU non potrà accertare la Conformità Urbanistica per nessuno degli immobili descritti e valutati.

3.0. Stima del valore di mercato all'attualità e al 2019 dei beni elencati, indicando l'eventuale presenza di pregiudizi e/o oneri.

STIMA COMPARATIVA ALL'ATTUALITA'



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO TERRA INT. 2 SUB. 3 E PIANO S1, SUB. 501

Unità immobiliare in Via Padre Merollan. 12, int. 2, piano terra e piano S1 (sub. 3 e sub. 501), riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano terra - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Subalterno 3, vani 3; confinante con distacchi con altri fabbricati, corpo scala, via Padre Merolla; piano seminterrato - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria C6 (abitazione di tipo civile), Classe 11, Subalterno 501, 40 mq

23

Valore medio prodotto dall'agenzia del territorio:

€ 1850,00/mq

Valore medio (dell'anno in corso) tratto dal borsino immobiliare :

€ 1779,00/mq

Valore (dell'anno in corso) relativo ad agenzie immobiliari operanti sul territorio:

Immobiliare.it -

€ 1089,00/mq

Immobiliare.it

€ 1627,00/mq

Immobiliare.it

€ 1690,00/mq

Totale valore ricavato per mq

€8035,00 /5 = **€ 1607,00/mq**

Pertanto, riconosciuto congruo un prezzo base di mercato pari a € 1607,00 /mq comunque accettato come possibile, sia dagli operatori che dalla pubblica contrattazione, si possono considerare le seguenti incidenze.

caratteristiche posizionali estrinseche



- Ubicazione
- Qualificazione infrastrutturale
- Qualificazione ambientale
- Contesto sociale
- Accessibilità
- Servizi
- Inquinamento
- Disponibilità di verde
- Qualità del contesto

| | |
|------|------|
| 0,07 | 0,05 |
| 0,07 | 0,04 |
| 0,06 | 0,05 |
| 0,06 | 0,05 |
| 0,04 | 0,03 |

caratteristiche posizionali intrinseche

caso di riferimento caso stima

- Orientamento.
- Emergenza architettonica.
- Panoramicità.

| | |
|------|------|
| 0,06 | 0,05 |
| 0,07 | 0,07 |
| 0,07 | 0,03 |

Caratteristiche tecnologiche

- Finiture.
- Impianti.
- Decorazione ornato.
- Stato di degrado fisico.

| | |
|------|------|
| 0,10 | 0,08 |
| 0,08 | 0,06 |
| 0,10 | 0,06 |
| 0,07 | 0,07 |

caratteristiche produttive

caso di riferimento caso stima

Inviato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b81404f8f76b8c2d1246e1c2d5f5c



- Oneri manutentivi.
- Suscettività alla vendita.
- Suscettività alla locazione.

TOTALE

| | |
|------|------|
| 0,03 | 0,02 |
| 0,05 | 0,03 |
| 0,07 | 0,05 |

caso di riferimento caso stima

| | |
|------|------|
| 1,00 | 0,74 |
|------|------|

25

Il prezzo di compravendita dell'immobile ordinario ad oggi è

1607,00 €/mq

Il valore di mercato dell'immobile a mq è:

1607,00 €/mq x 0,74 = 1.189,00 €/mq

Il valore di mercato alla vendita dell'appartamento int. 2 in Via Padre Merolla 12 Roma è:

€ 1.189,00 €/mq x 80,01 mq = € 95.131,89

STIMA COMPARATIVA ALL'ATTUALITA'

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO SECONDO E TERZO. INT. 5 SUB. 502

L'unità immobiliare in Via Padre Merollan. 12, int. 5, piano secondo e terzo (sub. 502), riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

25



Appartamento piano secondo e terzo - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Subalterno 502, vani 3; confinante con distacchi con altri fabbricati, corpo scala, via Padre Merolla.

Valore medio prodotto dall'agenzia del territorio: € 1850,00/mq

Valore medio (dell'anno in corso) tratto dal borsino immobiliare : € 1779,00/mq

Valore (dell'anno in corso) relativo ad agenzie immobiliari operanti sul territorio:

26

Immobiliare.it -

€ 1089,00/mq

Immobiliare.it

€ 1627,00/mq

Immobiliare.it

€ 1690,00/mq

Totale valore ricavato per mq €8035,00 /5 = **€ 1607,00/mq**

Pertanto, riconosciuto congruo un prezzo base di mercato pari a € 1607,00 /mq comunque accettato come possibile, sia dagli operatori che dalla pubblica contrattazione, si possono considerare le seguenti incidenze.

caratteristiche posizionali estrinseche

- Ubicazione - *Accessibilità*
- Qualificazione infrastrutturale - *Servizi*
- Qualificazione ambientale - *Inquinamento*
- *Disponibilità di verde*
- Contesto sociale - *Qualità del contesto*

caso di riferimento caso stima

| | |
|------|------|
| 0,07 | 0,05 |
| 0,07 | 0,04 |
| 0,06 | 0,05 |
| 0,06 | 0,05 |
| 0,04 | 0,03 |



caratteristiche posizionali intrinseche

caso di riferimento caso stima

- Orientamento.
- Emergenza architettonica.
- Panoramicità.

| | |
|------|------|
| 0,06 | 0,05 |
| 0,07 | 0,07 |
| 0,07 | 0,04 |

27

Caratteristiche tecnologiche

- Finiture.
- Impianti.
- Decorazione ornato.
- Stato di degrado fisico.

| | |
|------|------|
| 0,10 | 0,08 |
| 0,08 | 0,06 |
| 0,10 | 0,06 |
| 0,07 | 0,07 |

caratteristiche produttive

caso di riferimento caso stima

- Oneri manutentivi.
- Suscettività alla vendita.
- Suscettività alla locazione.

| | |
|------|------|
| 0,03 | 0,02 |
| 0,05 | 0,04 |
| 0,07 | 0,06 |

TOTALE

caso di riferimento caso stima



| | |
|------|------|
| 1,00 | 0,77 |
|------|------|

Il prezzo di compravendita dell'immobile ordinario ad oggi è

1607,00 €/mq

Il valore di mercato dell'immobile a mq è: $1607,00 \text{ €/mq} \times 0,77 = 1.237,39 \text{ €/mq}$

Il valore di mercato alla vendita dell'appartamento int. 2 in Via Padre Merolla 12 Roma, è:

$\underline{\underline{\text{€ } 1.237,39 \text{ €/mq} \times 58,62 \text{ mq} = \text{€ } 72.535,80}}$

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO PRIMO INT. 4 SUB. 5.

L'unità immobiliare in Via Padre Merollan. 12, int. 4, piano primo (sub. 5), riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano primo - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria A2 (abitazione di tipo civile), Classe 5, Subalterno 5, vani 3; confinante con distacchi con altri fabbricati, corpo scala, via Padre Merolla.

Valore medio prodotto dall'agenzia del territorio: € 1850,00/mq

Valore medio (all'attualità) tratto dal borsino immobiliare : € 1779,00/mq

Valore (dell'anno in corso) relativo ad agenzie immobiliari operanti sul territorio:

Immobiliare.it - € 1089,00/mq

Immobiliare.it € 1627,00/mq

Immobiliare.it € 1690,00/mq

Totale valore ricavato per mq €8035,00 /5 = **€ 1607,00/mq**

Pertanto, riconosciuto congruo un prezzo base di mercato pari a € 1607,00 /mq comunque accettato come possibile, sia dagli operatori che dalla pubblica contrattazione, si possono considerare le seguenti incidenze.

caratteristiche posizionali estrinseche

- Ubicazione
- Qualificazione infrastrutturale
- Qualificazione ambientale
- Contesto sociale
- Accessibilità
- Servizi
- Inquinamento
- Disponibilità di verde
- Qualità del contesto

caso di riferimento caso stima

| | |
|------|------|
| 0,07 | 0,05 |
| 0,07 | 0,04 |
| 0,06 | 0,05 |
| 0,06 | 0,05 |
| 0,04 | 0,03 |

29

caratteristiche posizionali intrinseche

caso di riferimento caso stima

- Orientamento.
- Emergenza architettonica.
- Panoramicità.

| | |
|------|------|
| 0,06 | 0,05 |
| 0,07 | 0,07 |
| 0,07 | 0,04 |

Caratteristiche tecnologiche

- Finiture.
- Impianti.
- Decorazione ornato.
- Stato di degrado fisico.

| | |
|------|------|
| 0,10 | 0,08 |
| 0,08 | 0,06 |
| 0,10 | 0,06 |
| 0,07 | 0,07 |

caratteristiche produttive

- Oneri manutentivi.
- Suscettività alla vendita.
- Suscettività alla locazione.

| | |
|------|------|
| 0,03 | 0,02 |
| 0,05 | 0,03 |
| 0,07 | 0,05 |

TOTALE

caso di riferimento caso stima

30

| | |
|------|------|
| 1,00 | 0,75 |
|------|------|

Il prezzo di compravendita dell'immobile ordinario ad oggi è

1607,00 €/mq

Il valore di mercato dell'immobile a mq è:

1607,00 €/mq x 0,75 = 1.205,25 €/mq

Il valore di mercato alla vendita dell'appartamento int. 4 in Via Padre Merolla 12 Roma, è:

€ 1.205,25 €/mq x 41,53 mq = € 50.054,03

STIMA COMPARATIVA ALL'ATTUALITA' Procedimento derivato dal Market Comparison

Approach (MCA)

il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:



- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente). L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale "prezzo marginale" esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica. Per la maggior parte delle caratteristiche considerate si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

31

Caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo dell'immobile in valutazione.

C1 – Consistenza: valore: limitato 1 (x 0.037) - normale 2 (x 0.062)– ampio 3 (x 0.125)

C2 – Tipologia posto auto: Scoperto 1 (x 0.037) - coperto 2 (x 0.062) - box 3 (x 0.125)

C3 – Localizzazione di dettaglio: decentrata 1 (x 0.037) – normale 2 (x 0.062) – ricercata 3 (x 0.125)

C4 – Posizione box/posto auto: interrato o elevato 1 (x 0.037) – in superficie 2 (x 0.062)

C5 – Accessibilità spazi di manovra: scarsa 1 (x 0.037) – normale 2 (x 0.062) - ottima 3 (x 0.125)

C6 – Stato manutentivo: scadente1 (x 0.037) – normale 2 (x 0.062) – ottimo 3 (x 0.125)

C7 – Dotazioni impiantistiche: non presenti 1 (x 0.037) – presenti 2 (x 0.062)

C8 – Utilizzabilità degli spazi: : scarsa 1 (x 0.037) – normale 2 (x 0.062) - ottima 3 (x 0.125)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 10 ROMA, PIANO TERRA SUB. 514.

L'unità immobiliare in Via Padre Merollan. 10, piano terra (sub. 514), riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano primo - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria c/6, Classe 1, Subalterno 514, consistenza 13 mq.

Valore medio (all'attualità) tratto dal borsino immobiliare : € 518,00/mq

Valore (dell'anno in corso) relativo ad agenzie immobiliari operanti sul territorio: Non sono stati trovati esempi confrontabili

Totale valore ricavato per mq € 518,00 /mq

Pertanto, riconosciuto congruo un prezzo base di mercato pari a € 518,00 /mq comunque accettato come possibile, sia dagli operatori che dalla pubblica contrattazione, si possono considerare le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo dell'immobile in valutazione.

| | 1 | 2 | 3 |
|-----|------|-------|--------------------------|
| | 0.10 | 0.112 | 0.125 |
| C 1 | | 0.112 | |
| C 2 | 0.10 | | |
| C 3 | 0.10 | | |
| C 4 | | 0.112 | |
| C 5 | | 0.112 | |
| C 6 | | 0.112 | |
| C 7 | 0.10 | | |
| C 8 | | 0.112 | |
| | 0.30 | 0.56 | 0.86 Coefficiente Totale |

32

Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b814f04f876b8c2d1246e1c2d5f5c



Il prezzo di compravendita dell'immobile ordinario ad oggi è

518.00 €/mq

Il valore di mercato dell'immobile a mq è:

518,00 €/mq x 0,86 = 445,48€/mq

Il valore di mercato alla vendita del posto auto in Via Padre Merolla 10 Roma è:

€ 445,48 €/mq x 12,28 mq = € 5.470,49

STIMA COMPARATIVA ALL'ATTUALITA' Procedimento derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 14 ROMA, PIANO TERRA SUB. 512.

L'unità immobiliare in Via Padre Merollan. 14, piano terra (sub. 514), riportato al NCEU del comune di Roma con i seguenti estremi identificativi:

Appartamento piano primo - Foglio 1107, Particella 2100, Zona Censuaria 6, Categoria c/6, Classe 1, Subalterno 512, consistenza 20 mq.

Valore medio (all'attualità) tratto dal borsino immobiliare : € 518,00/mq

Valore (dell'anno in corso) relativo ad agenzie immobiliari operanti sul territorio: Non sono stati trovati esempi confrontabili

Totale valore ricavato per mq € 518,00 /mq

Pertanto, riconosciuto congruo un prezzo base di mercato pari a € 518,00 /mq comunque accettato come possibile, sia dagli operatori che dalla pubblica contrattazione, si possono considerare le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo dell'immobile in valutazione.

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|

| | | |
|------|-------|-------|
| 0.10 | 0.112 | 0.125 |
|------|-------|-------|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

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

Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b814f04f876b8c2d1246e1c2d5f5c Firmato Dal: [Redacted]



| | | |
|-----|------|-------|
| C 1 | | 0.112 |
| C 2 | 0.10 | |
| C 3 | 0.10 | |
| C 4 | | 0.112 |
| C 5 | | 0.112 |
| C 6 | | 0.112 |
| C 7 | 0.10 | |
| C 8 | | 0.112 |
| | 0.30 | 0.56 |

0.86 Coefficiente Totale

34

Il prezzo di compravendita dell'immobile ordinario ad oggi è

518.00 €/mq

Il valore di mercato dell'immobile a mq è:

518,00 €/mq x 0,86 = 445,48€/mq

Il valore di mercato alla vendita del posto auto in Via Padre Merolla 14 Roma è:

€ 445,48 €/mq x 13,42 mq = € 5.978,34

All'esito di studi e indagini attraverso, la comparazione dei valori dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed articoli correlati all'andamento dei valori immobiliari alla vendita nei due periodi: anni 2019 e 2022/23, secondo quanto richiesto dall'ill.ma sig.ra Giudice, si evidenzia una variazione minima, se presente, e assimilabile al 2% - 4%.

La scrivente rappresenterà, di seguito, per ogni immobile stimato, il valore ridotto del 3% relativo alla valutazione all'anno 2019



IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO TERRA INT. 2 SUB. 3 E PIANO S1,
SUB. 501

€ 92.277,93

IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO SECONDO E TERZO. SUB. 502

€ 70.359,72

IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 12 ROMA, PIANO PRIMO INT. 4 SUB. 5.

€ 48.552,40

IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 10 ROMA, PIANO TERRA SUB. 514.

€ 5.306,37

IMMOBILE SITO IN VIA PADRE MEROLLA, N. 14 ROMA, PIANO TERRA SUB. 512.

€ 5.798,99

35

PRESENZA DI PREGIUDIZI E/O ONERI SUGLI IMMOBILI STIMATI

Situazione immobiliare della società Mivico s.r.l., allo stato attuale; la stessa risulta proprietaria per l'intera quota dei seguenti beni immobili siti in Roma alla Via Padre Merolla snc:

immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano terra int. 2, foglio 110,7 part. 2100, sub 3, A/2, vani 3, abitazione

immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano primo int. 4, foglio 110,7 part. 2100, sub 5, A/2, vani 3, abitazione

immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano sec. / terzo int. 5, foglio 110,7 part. 2100, sub 502, A/2, vani 3, abitazione

immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano S1 int. 2 foglio 110,7 part. 2100, sub 501, C/6, 40 mq, locale autorimessa

immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano terra, foglio 110,7 part. 2100, sub 512, C/6, 20 mq, loc. autorimessa

immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano terra, foglio 110,7 part. 2100, sub 514, C/6, 13 mq, locale autorimessa

I suddetti beni sono gravati dalla seguente formalità:

Iscrizione contro del 25/03/2021 - registro particolare 6644 – IPOTECA GIUDIZIALE
DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di € 24.474,29 a favore

Sull'immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano terra int. 2, foglio 110,7 part. 2100, sub 3, A/2, vani 3, abitazione è trascritto ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore

*** (formalità n. 70128 del 21/07/2022).



Sull'immobile sito in via Padre Merolla, n. 12 Roma, piano sec. / terzo int. 5, foglio 110,7 part. 2100, sub 502, A/2, vani 3, abitazione è iscritta IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di € 10.000,00 a favore di

Si allega documentazione

36

Allegati

- 1) Planimetrie degli appartamenti in Via Padre Merolla, nn. 10-12-14, Roma.
- 2) Visure Catastali.
- 3) Documentazione relativa al mercato immobiliare.
- 4) Documentazione e scambio richieste con uffici pubblici (conservatoria- archivio Comune di Roma)
- 5) Fotografie.
- 6) Verbale di sopralluogo.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il CTU

