

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## **ROMA CAPITALE**

### **PERIZIA ESTIMATIVA**

#### **IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA TIBURTINA 360-364**

**\*\*\* \*\***

#### **PROPRIETA' MUSICAL CHERUBINI S.r.l.**

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa è stata articolata secondo il seguente **sommario**:

<b>0.</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Descrizione generale e localizzazione dei beni .....</b>	<b>3</b>
<b>A. IMMOBILE 1 – NEGOZIO</b>		
<b><u>in Roma, via Tiburtina 360, NCEU F.604 - Part.127 - Sub.136</u></b>		
<b>2.</b>	<b>Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Provenienze ventennali e titolarità.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Stato di occupazione del bene .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Gravami e servitù .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Regolarità urbanistica ed edilizia .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità .....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Eventuali spese residue .....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Criteri estimativi adottati .....</b>	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Stima dell'immobile .....</b>	<b>19</b>
<b>B. IMMOBILE 2 – NEGOZIO</b>		
<b><u>in Roma, via Tiburtina 360, NCEU F.604 - Part.570 - Sub.502</u></b>		
<b>12.</b>	<b>Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze .....</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale .....</b>	<b>22</b>
<b>14.</b>	<b>Provenienze ventennali e titolarità.....</b>	<b>23</b>
<b>15.</b>	<b>Stato di occupazione del bene .....</b>	<b>24</b>
<b>16.</b>	<b>Gravami e servitù .....</b>	<b>24</b>
<b>17.</b>	<b>Regolarità urbanistica ed edilizia .....</b>	<b>26</b>

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

<b>18.</b>	<b>Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità .....</b>	<b>28</b>
<b>19.</b>	<b>Eventuali spese residue .....</b>	<b>28</b>
<b>20.</b>	<b>Criteri estimativi adottati .....</b>	<b>28</b>
<b>21.</b>	<b>Stima dell'immobile .....</b>	<b>35</b>

**C. IMMOBILE 3 – NEGOZIO**

**in Roma, via Tiburtina 364, NCEU F.604 - Part.570 - Sub.503**

<b>22.</b>	<b>Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze .....</b>	<b>36</b>
<b>23.</b>	<b>Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale .....</b>	<b>38</b>
<b>24.</b>	<b>Provenienze ventennali e titolarità.....</b>	<b>39</b>
<b>25.</b>	<b>Stato di occupazione del bene .....</b>	<b>40</b>
<b>26.</b>	<b>Gravami e servitù .....</b>	<b>40</b>
<b>27.</b>	<b>Regolarità urbanistica ed edilizia .....</b>	<b>41</b>
<b>28.</b>	<b>Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità .....</b>	<b>44</b>
<b>29.</b>	<b>Eventuali spese residue .....</b>	<b>44</b>
<b>30.</b>	<b>Criteri estimativi adottati .....</b>	<b>44</b>
<b>31.</b>	<b>Stima dell'immobile .....</b>	<b>51</b>
<b>32.</b>	<b>Valore complessivo della proprietà .....</b>	<b>52</b>
	<b>Allegati alla Relazione .....</b>	<b>52</b>

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## **0. Premessa**

Il sottoscritto ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297, con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato dalla Cherubini Musical Srl, con sede in Roma, per la stima del più probabile valore di mercato dei seguenti beni:

**A. Immobile 1, sito in Roma, Via Tiburtina 360, NCEU f.604, part.127, sub.136**

**B. Immobile 2, sito in Roma, Via Tiburtina 360, NCEU f.604, part.570, sub.502**

**C. Immobile 3, sito in Roma, Via Tiburtina 364, NCEU f.604, part.570, sub.503**

### **Immobile 1 – Negozio in Roma, via Tiburtina 360**

- Dati toponomastici: Roma via Tiburtina, 360, piano terra;
- Dati catastali: Foglio 604, particella 127, subalterno 136.

### **Immobile 2 – Negozio in Roma, via Tiburtina 360**

- Dati toponomastici: Roma via Tiburtina, 360, piano terra;
- Dati catastali: Foglio 604, particella 570, subalterno 502.

### **Immobile 3 – Negozio in Roma, via Tiburtina 364**

- Dati toponomastici: Roma via Tiburtina, 364, piano terra;
- Dati catastali: Foglio 604, particella 570, subalterno 503.

## **1. Descrizione generale e localizzazione dei beni**

I tre negozi oggetto di stima sono situati in Roma, in via Tiburtina ai civv. 360 e 364. Tutte e tre le uu.ii. sono poste al piano terra e hanno apertura e vetrine su una galleria commerciale che parte dalla via Tiburtina e, delle tre, solo una (sub. 502) ha anche affaccio diretto su via Tiburtina con due vetrine.

Il complesso in oggetto nel quale insiste l'U.I., alto 10 livelli fuori terra (incluso il PT), è stato realizzato in tre lotti nei primi anni '60 ed è destinato, al piano terreno, su strada e nella galleria commerciale posta ortogonalmente alla via Tiburtina, a negozi e, ai piani superiori, ad abitazioni per gli otto piani fuori terra superiori, mentre il mezzanino sembra avere destinazione terziaria.

Il complesso, costituito da tre edifici costruiti in aderenza su tre lotti, è localizzato a Roma e si affaccia direttamente sulla via Tiburtina, nel tratto immediatamente successivo al cavalcavia che sovrappassa la Tangenziale est e a poco più di 500 m. dalla Stazione Tiburtina.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Il quartiere è di tipo intensivo e ad alta densità insediativa e, in particolare nella parte in cui risulta posizionato il fabbricato in oggetto è molto ben collegato al resto della città oltre che su gomma, attraverso la tangenziale est e la stessa via Tiburtina, mediante trasposto pubblico che avviene sia mediante bus che metro grazie allo snodo di interscambio costituito dalla vicina Stazione Tiburtina.

Via Tiburtina, nel tratto in esame, si presenta come una sezione molto ampia, a carattere misto commerciale-residenziale, con parcheggi su entrambi i lati e corsia preferenziale bus nella zona centrale.

In generale, il contesto appare piuttosto degradato, specie se si prosegue sulla via Tiburtina in direzione est, ma il recente ampliamento della stazione Tiburtina e la demolizione della vecchia tangenziale est nel tratto della stazione stessa, stanno innescando una diffusa dinamica di riqualificazione con possibili futuri riflessi positivi sull'intero ambito.

L'edificio del complesso che si affaccia su via Tiburtina, come tutti i contigui, presenta perciò al piano terra un basamento con negozi e ai piani superiori abitazioni o uffici. Lo stato manutentivo degli edifici del contesto è in genere abbastanza medio, anche se esistono sacche di vero e proprio degrado. I servizi della zona, sono quelli, numerosi, di un quartiere con alta densità abitativa, consolidato e di livello popolare. I servizi principali (scuole, mercato, negozi, ecc.) sono per la maggioranza sufficientemente raggiungibili a piedi dall'edificio.

Il fabbricato è un palazzo costruito in aderenza diretta con i confinanti e gli altri lotti del complesso, il tutto, quindi, con due soli affacci: sulla via Tiburtina e sul una corte interna.

In generale, lo stabile è risultato essere in condizioni manutentive medie. In particolare, esternamente, il prospetto principale verso via Tiburtina è rifinito con una maiolicatura bicromatica e balconi che seguono un leggero angolo convergente rispetto all'andamento del prospetto risultando così a pianta triangolare. Al piano terra, sul prospetto dei negozi, nelle parti non occupate dalle vetrine, sono stati creati degli inserti verticali in travertino.

La galleria commerciale passante da un lato all'altro del complesso è coperta con vetrocemento dal quale filtra una leggera illuminazione. I rivestimenti fra le vetrine dei negozi sono in travertino. In generale la galleria appare, al contrario dei prospetti degli edifici, piuttosto degradata e bisognosa di un intervento di riqualificazione.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

**A. IMMOBILE 1 – NEGOZIO**  
**in Roma, via Tiburtina 360, NCEU F.604 - Part.127 - Sub.136**

**2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze**

Il bene oggetto della stima è una unità immobiliare che si trova al piano terra con affaccio sulla galleria commerciale con accesso da via Tiburtina 360.

La pianta è di forma rettangolare e le vetrine del negozio, nel numero di 4, sono posizionate su uno solo dei lati lunghi verso la suddetta galleria dalla quale sono visibili, costituendo l'unico lato espositivo aperto a spazio pubblico del locale.

Sulle prime tre vetrine si apre un unico spazio di ca. 13,10 m. per 7,20., il quale risulta controsoffittato, mentre l'ultima vetrina si apre un ambiente del negozio partizionato con infissi vetrati in un corridoio e due stanze.

L'U.I. è posizionata ca. metà della galleria, ed è posta sul lato destro accedendo dalla via Tiburtina, dopo l'ottava vetrina di altra u.i.. Attualmente, il negozio in questione è accorpato, invece, alla u.i. che succede composta da ulteriori due vetrine, ma è agevolmente scorporabile dalla stessa con la creazione di una partizione interna.

L'U.I. perciò confina con:

- Galleria commerciale, lato est
- U.i. commerciale con la quale è attualmente in comunicazione, stessa proprietà, lato sud;
- U.i. commerciale della stessa proprietà, lato nord.

L'immobile, in coerenza con quanto riportato nella planimetria catastale, è composto da:

- Un ambiente più ampio che insiste su tre delle quattro vetrine;
- Un ambiente più piccolo, collegato con un varco al primo, impostato sull'ultima vetrina del negozio che è stato partizionato con infissi vetrati per ricavare una sala e una stanza,
- Tre piccoli ambienti per bagni e servizi.

Gli impianti sono piuttosto datati e sono tutti connessi con l'immobile a cui quello in oggetto è attualmente accorpato.

Le consistenze del bene sono state ottenute mediante verifica sulla planimetria catastale e riscontro sulle relative visure e sono risultate, arrotondate, le seguenti:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

<b>Piano</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie lorda coperta (mq)</b>	<b>Superficie scoperta (mq)</b>
<b>Piano Terra</b>			
Unità immobiliare	Negozio	147,40	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>147,40</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 2 Planimetria Catastale Sub. 136

### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 26/08/2020, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Roma.

L'unità immobiliare è risultata censita come di seguito:

foglio 604, particella 127, subalterno 136

zona censuaria: 4

microzona: non riportata

categoria: C/1 "Locali commerciali"

classe: 4

consistenza: 115 mq.

superficie catastale: Totale 150 mq.

rendita: euro 3.628,88

indirizzo: Via Tiburtina 360, piano T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in Roma

La situazione storica riportata presso il catasto degli intestatari è risultata la seguente:

#### **Situazione degli intestati dal 26/06/2018**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in ROMA 00029670585 (1) Proprieta' per 1/1

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 26/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2018 Repertorio n.: 86484 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede:

GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 60319.1/2018)

#### **Situazione degli intestati dal 21/07/2014**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 MUSICAL CHERUBINI MICHELE ANTONIO E VIVIANA S.N.C. con sede in ROMA 00029670585 (1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/06/2018

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 21/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2014 Repertorio n.: 75221 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede:

GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 61499.1/2014)

#### **Situazione degli intestati dal 21/04/2010**

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

**N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI**

1 [REDACTED] (1) Proprieta` per 2/6 fino al 21/07/2014  
2 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/6 fino al 21/07/2014  
3 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/6 fino al 21/07/2014  
4 [REDACTED] (1) Proprieta` per 2/6 fino al 21/07/2014

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 21/04/2010 protocollo n. RM0616529 in atti dal 17/05/2011 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 1374 del 18/04/2011 SUCCESSIONE (n. 36795.1/2011)

**Situazione degli intestati dal 14/11/1995**

**N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI**

1 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/3 fino al 21/04/2010  
2 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/3 fino al 21/04/2010  
3 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/3 fino al 21/04/2010

**DATI DERIVANTI DA FUSIONE** del 14/11/1995 in atti dal 12/04/1999 Registrazione: (n. 100842.1/1995)

L'attuale configurazione e dimensione del bene è stata raggiunta, all'origine, per accorpamento e soppressione degli ex subalterni 11, 12, 13 e 14 in data 14.11.1995.

La planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi e a quanto assentito dal titolo edilizio, ivi incluso l'accorpamento solo edilizio e catastale con la u.i. sub. 510 che risulta intestata ad altra proprietà.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 2 Planimetria Catastale Sub.136
- Allegato 3 Visura storica catastale

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma l'immobile è risultato intestato a:

**Intestazione**

MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in Roma

**Storia**

1. ISCRIZIONE del 04/06/1999 - Registro Particolare 14804 Registro Generale 44105 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 11755 del 26/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12589 del 18/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8314 del 08/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 20048 Registro Generale 70001 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 61814/22403 del 28/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

3. TRASCRIZIONE del 25/01/2013 - Registro Particolare 6696 Registro Generale 8703 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1374/9990 del 18/04/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61498 Registro Generale 90124 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75221/30668 del 21/07/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61499 Registro Generale 90125 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75221/30668 del 21/07/2014 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
6. TRASCRIZIONE del 17/07/2018 - Registro Particolare 60319 Registro Generale 85726 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 86484/37467 del 26/06/2018 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Il sottoscritto ha verificato quanto sopra mediante visura dell'elenco delle formalità relative all'immobile in oggetto presso la Conservatoria dei RR.II., che sembrano confermare le risultanze catastali. In ogni caso, ai fini della vendita sarà necessaria la conferma mediante Certificazione Notarile.

Le risultanze derivanti dalla visura storica incrociate con quelle delle visure delle formalità non mettono in evidenza disallineamenti.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 4 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 20.02.2021

## **5. Stato di occupazione del bene**

Il bene è attualmente occupato dalla proprietaria Musical Cherubini S.r.l..

## **6. Gravami e servitù**

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, nell'elenco delle formalità sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 04/06/1999 - Registro Particolare 14804 Registro Generale 44105 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 11755 del 26/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12589 del 18/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8314 del 08/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

2. ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 20048 Registro Generale 70001  
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 61814/22403 del 28/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

La prima iscrizione è stata completamente cancellata, mentre per la seconda, dalla Nota risulta:

Richiedente SCRFVM		Inizio ispezione 22/02/2021 10:01:47	
		Tassa versata € 3,60	
<b>Nota di iscrizione</b>			
Registro generale n.	70001		
Registro particolare n.	20048	Presentazione n. 72	del 29/05/2009
Indirizzo	VIA TIBURTINA	N. civico	364
Piano	T		

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.  
Sede LODI (LO)  
Codice fiscale 05754690963 Domicilio ipotecario eletto LODI - VIA POLENGHI LOMBARDO, 13  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome MICHELE  
Nato il 11/06/1931 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale CHR MHL 31H11 H501 C  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome ANTONIO  
Nato il 13/02/1933 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale CHR NTN 33B13 H501 U  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome VIVIANA  
Nata il 28/06/1937 a ROMA (RM)  
Sesso F Codice fiscale CHR VVN 37H68 H501 K  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

#### Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE  
Denominazione o ragione sociale CHERUBINI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 03966100582

Dove, pertanto, la ditta Cherubini S.r.l. risultava Debitore non datore di Ipoteca, mentre le persone fisiche, all'epoca proprietarie risultavano Terzi datori di ipoteca.

Il conferimento del bene alla società Musical Cherubini Michele Antonio e Viviana S.n.c. e la trasformazione della suddetta società in Musical Cherubini S.r.l., riconducono perciò la proprietà e i relativi gravami a quest'ultima.

L'iscrizione a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A. prevedeva:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

IPOTECA VOLONTARIA, Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 1.000.000,00, Tasso interesse annuo 2,957% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 2.000.000,00, Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni.

Nel caso di specie gli immobili posti a garanzia oggetto di ipoteca sono due ovvero:

**Immobilabile n. 1**

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 604 Particella 127 Subalterno 136

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 115 metri quadri

Indirizzo VIA TIBURTINA N. civico 360

Piano T

**Immobilabile n. 2**

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 604 Particella 570 Subalterno 503

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 228 metri quadri

Indirizzo VIA TIBURTINA N. civico 364

Piano T

Non si sono rilevate cancellazioni della suddetta iscrizione.

In ogni caso, per un migliore approfondimento e accertamento dei gravami si rinvia a specifica Relazione notarile da redigere per l'immobile in questione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 4 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. Roma 1 alla data del 20.02.2021
- Allegato 5 Nota Iscrizione ipoteca volontaria del 29.05.2009

## **7. Regolarità urbanistica ed edilizia**

### **6.1. Regolarità urbanistica**

L'immobile ricade nella Città Consolidata, zona **Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)**, del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008.

La zona di cui sopra è regolamentata dagli artt.44, 45 e 47 delle NTA, rispetto alle quali non si denotano specifiche difformità e/o vincoli limitativi dell'uso e dello stato del bene nelle sue condizioni e destinazioni attuali.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

- Allegato 6 Stralcio elaborato scala 1:10.000 del PRG ed Estratto NTA – artt. 44, 45 e 47

## **6.2. Regolarità Edilizia**

La legittimità urbanistico edilizia dell'immobile è stata accertata da altro tecnico, ing. Maurizio Conti il quale, ai fini della regolarizzazione delle piccole difformità rilevate fra stato dei luoghi, titoli edilizi e catasto ha presentato presso il Municipio IV, in data 30.12.2020, prot. CE 2020/118642, CILA a Sanatoria e nuovo accatastamento.

Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, il titolo edilizio e l'accatastamento, secondo quanto dichiarato dall'ing. Conti nelle proprie elaborazioni risultano tra loro congruenti e conformi alla normativa urbanistico-edilizia.

Per quanto riguarda l'abitabilità/agibilità, il complesso edilizio sul quale insiste l'u.i. in oggetto è stato edificato su tre lotti distinti denominati A, B, C, per i quali sono state rilasciate tre abitabilità distinte nelle quali, per i lotti B e C, è identificabile la presenza dei negozi aperti sulla galleria commerciale.

Le due abitabilità per i lotti in questione sono:

- Licenza n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C), riferita al progetto prot. 42809/60, licenza n.90 del 12.01.1961
- Licenza n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B), riferita al progetto prot. 42808/60, licenza n.108 del 12.01.1961

In realtà, però, sulla base delle stesse non è possibile individuare quale delle due sia riferita all'immobile in questione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 7 CILA a Sanatoria CE 2020/118642 del 30.12.2020
- Allegato 8 Licenza Abit. n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C)
- Allegato 9 Licenza Abit. n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B)

## **6.3. Certificazioni e impianti**

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli impianti esistenti, né elettrici né termici.

In ogni caso, essendo il bene attualmente accorpato con il sub. 510 in *un unicum*, all'atto di un'eventuale vendita necessiterà di una ristrutturazione integrale che dovrà prevedere il rifacimento e la conseguente certificazione degli impianti.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## **8. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

Visto quanto sopra l'immobile è stato dichiarato conforme ai titoli edilizi per esso rilasciati e/o acquisiti.

Per quanto riguarda l'agibilità occorrerà la presentazione di specifica pratica SCIA una volta ottenute le conformità degli impianti.

Il bene è attualmente accorpato al subalterno 510 ma agevolmente scorporabile mediante la realizzazione della partizione interna e l'esecuzione delle pratiche edilizia e catastale necessarie.

## **9. Eventuali spese residue**

Non sono state accertate pendenze condominiali e/o spese residue da effettuare da parte della proprietà.

## **10. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. Metodo Sintetico Diretto.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

**Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta alla data odierna.

**Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 1) - desunte le superfici prive di titolo, e in particolare, - i coefficienti di omogeneizzazione dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

<b>Piano</b>	<b>Uso Assentito</b>	<b>Superficie lorde coperta e scoperta (mq)</b>	<b>Param. di virtualizz. (%)</b>	<b>Superficie virtualizzata (mq)</b>
<b>Piano Terra</b> Unità immobiliare	Negozio	147,40	100%	147,40
<b>Totale immobile</b>				<b>147,40</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è, arrotondata pari a:  **$S_b = 147,00$  mq**

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Roma nella zona di via Tiburtina, tratto stazione Tiburtina-via Ottoboni/Morello, riferendosi per quanto possibile, a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

**Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona in esame.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
 Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
 Cell. 338-4175685  
 E-mail: f.rubeo@libero.it

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione residenziale.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Negozi	Via Portonaccio	T	84	130.000	1.547,62	10%	1.392,86
2	Negozi	Ad. St. Tiburtina	T	130	340.000	2.615,38	10%	2.353,85
3	Supermarket	Via Monti Tiburtini	T	500	950.000	1.900,00	10%	1.710,00
4	Negozi	Via Bertarelli	T	45	70.000	1.555,56	10%	1.400,00
5	Negozi	Via Caneva	T	130	340.000	2.615,38	10%	2.353,85
6	Negozi	P.le St. Tiburtina	T	42	165.000	3.928,57	10%	3.535,71
7	Negozi	Ad. St. Tiburtina	T	75	200.000	2.666,67	10%	2.400,00
8	Negozi	Ad. St. Tiburtina	T	130	330.000	2.538,46	10%	2.284,62
9	Supermarket	Via Portonaccio	T	500	1.100.000	2.200,00	10%	1.980,00
10	Supermarket	Via Monti Tiburtini	T	1210	3.800.000	3.140,50	10%	2.826,45
11	Supermarket	Via Alberto Trionfi	T	2365	2.600.000	1.099,37	10%	989,43
12	Negozi	Via Casl Bertone	T	130	268.000	2.061,54	10%	1.855,38
13	Negozi nuovo int.	Via Arduino	T	140	828.000	5.914,29	10%	5.322,86
14	Negozi nuovo int.	Via Arduino	T	150	900.000	6.000,00	10%	5.400,00
15	Negozi nuovo int.	Via Arduino	T	120	702.000	5.850,00	10%	5.265,00
16	Negozi	L.go G. Pittaluga	T	211	360.000	1.706,16	10%	1.535,55
17	Negozi	Via Tiburtina	T	900	1.400.000	1.555,56	10%	1.400,00
18	Negozi	Via Tiburtina	T	270	1.700.000	6.296,30	10%	5.666,67
19	Negozi	Via O. Malagodi	T	60	99.000	1.650,00	10%	1.485,00
20	Negozi	Via Caneva	T	80	230.000	2.875,00	10%	2.587,50
21	Negozi	P.le Corciate	T	80	259.000	3.237,50	10%	2.913,75
22	Capannone D/8	Via Tiburtina	T	1000	1.990.000	1.990,00	10%	1.791,00
23	Negozi	Via Bertarelli	T	50	80.000	1.600,00	10%	1.440,00
24	Negozi	Via Tiburtina 493	T	1210	3.800.000	3.140,50	10%	2.826,45
<b>Valore medio</b>								<b>2.613,16</b>
<b>Valore medio esclusi gli estremi</b>								<b>2.548,17</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti compravendite, pertanto, l'analisi innanzi riportata è stata eseguita sui valori di offerta di immobili similari a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

La suddetta analisi è stata utilizzata messa sa confronto con quanto risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al primo semestre 2020.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori.

*Zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE), codice C29, Microzona 47, che interessa il lato destro di via Tiburtina:*

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Negozi	1° semestre 2020	1.600	2.300
<b>Valore medio complessivo</b>		<b>1.950 €/mq</b>	

*Zona Periferica/PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA), codice D16, Microzona 44, che interessa il lato sinistro di via Tiburtina:*

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Negozi	1° semestre 2020	1.600	2.400
<b>Valore medio complessivo</b>		<b>2.000 €/mq</b>	

Il valore medio OMI per negozi è pari perciò a €/mq 2.000, mentre quello esito dell'indagine diretta, pari a ca. €/mq 2.550.

Considerato che i valori OMI scontano anche l'inclusione dei beni posti negli ambiti "retrostanti" la via Tiburtina, certamente con minore "appeal" commerciale, il valore medio che si prenderà a riferimento è quello esito dell'indagine di retta pari a €/mq. 2.550.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono caratteristiche solo parzialmente possiamo considerare assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, detti valori sono riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle specifiche “qualità localizzative” del bene. Nel caso di specie occorre infatti osservare, che:

- i valori riportati, sia nelle zone OMI che nell’indagine di mercato, scontano l’inclusione degli ambiti limitrofi la via Tiburtina;
- la via Tiburtina è l’unico il principale asse commerciale dei due ambiti posti sui lati sinistro e destro della via stessa;
- la concentrazione commerciale su un asse specializzato porta, in genere, a incrementi di valore dell’ordine del 20-25% rispetto ai valori ordinari degli ambiti limitrofi;
- il bene specifico, inoltre, è posto a poche centinaia di metri dalla stazione Tiburtina la cui riqualificazione, eseguita per la stazione stessa e in corso di esecuzione per quanto riguarda il piazzale e gli spazi pubblici circostanti, si sta riverberando sulle zone limitrofe con incrementi di valore rispetto ai parametri rilevati anche dell’ordine del 100%.

Pertanto, oltre alle caratteristiche che hanno usualmente rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato ovvero quelle di cui alle lettere b., c. e d., nel caso di specie particolare influenza le avranno anche quelle di tipo a..

In particolare occorre poi osservare che le caratteristiche c., definite come *Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura*, sarebbero le seguenti:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

In generale, per gli immobili commerciali la gran parte dei suddetti elementi preesistenti hanno valenza relativa se non nulla, in quanto essi dipendono dalla specifica attività di commercio che l’utente vi vorrà svolgere. Pertanto, il valore del bene viene sempre inteso “a rustico”, ovvero, da adeguare alle esigenze a attività commerciali che vi verranno svolte e, conseguentemente, detti parametri verranno in genere tutti considerati nella media.

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le quattro caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali accessibilità estrinseche

- Accessibilità con il trasporto pubblico e privato (parcheggi),
- Prossimità e presenza di servizi pubblici attrattivi,
- Concentrazione di attività terziarie qualificanti,

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

- Presenza di valori ambientali.

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 2.550**.

Gli incrementi/decrementi da applicarsi ad essi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>	
<b>Accessibilità con il trasporto pubblico e privato (parcheggi)</b>	
Valore elevato per la presenza della metro, della stazione, della tangenziale est, della stessa via Tiburtina e dei parcheggi della stazione in un raggio massimo di 500 m. dal bene	Valore attribuito: +10%
<b>Prossimità e presenza di servizi pubblici attrattivi</b>	
La stazione di Tiburtina con la sua galleria commerciale a ponte che supera la tangenziale quasi in continuità con la via Tiburtina e i servizi di quartiere diffusi nel contesto generano un'elevata e positiva presenza di flussi di persone.	Valore attribuito: +5%
<b>Concentrazione di attività terziarie qualificanti</b>	
La via Tiburtina è, nel tratto in esame, un'asse ad alto scorrimento con un'elevata concentrazione commerciale e visibilità.	Valore attribuito: +10%
<b>Presenza di valori ambientali</b>	

Non si individuano valori di ambientali di rilievo se non la presenza del cimitero monumentale del Verano	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Il piano a cui è localizzato il bene è il terreo coerente con la destinazione commerciale del bene.	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione è penalizzata in quanto il bene si affaccia con le vetrine su una galleria interna ancorché raggiungibile dalla via Tiburtina. Una riqualificazione della galleria potrebbe, però, limitare detta penalizzazione.	Valore attribuito: -10%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è piuttosto interessante e commerciabile.	Valore attribuito: +2%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo del bene, in virtù di quanto già evidenziato per i parametri di tipo c., è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Lo stato conservativo degli impianti del bene, in virtù di quanto già evidenziato per i parametri di tipo c., è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Anche tale caratteristica è in genera irrilevante come per tutte quelle di tipo c., nel caso di specie, però, l'elevato numero di vetrine (che sono 4) rispetto alla dimensione del bene genera una interessante flessibilità che risulta un valore aggiunto.	Valore attribuito: +4%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

<b>Regolarità edilizia</b>	
Il bene è stato dichiarato conforme ai titoli edilizi, al catasto e allo stato dei luoghi	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene risulta occupato dalla stessa proprietà	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>+21%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata positiva, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 2.550 \text{ €/mq} + 0,21 \times 2.550 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 3.085,50$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } \mathbf{3.100}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegati 10-11 Estratti OMI Primo semestre 2020

## 11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento pari a €/mq 3.100

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima pari a mq. 147

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } \mathbf{3.100} \times \text{mq } \mathbf{147,00} = \mathbf{455.700}$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } \mathbf{450.000,00}$$

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Tiburtina 360, sub.136, al lordo di eventuali gravami ipotecari, è pari a:

**€ 450.000,00 (dicansi euro quattrocentocinquantamila/00)**

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## **B. IMMOBILE 2 – NEGOZIO**

### **in Roma, via Tiburtina 360, NCEU F.604 - Part.570 - Sub.502**

#### **12. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze**

Il bene oggetto della stima è una unità immobiliare con localizzazione principale al piano terra del complesso descritto al par. 1, esso ha doppia vetrina di affaccio su via Tiburtina e diverse ulteriori vetrine ed accesso sulla galleria commerciale interna, sempre con accesso da via Tiburtina 360.

L'U.I. è quindi la prima della galleria, ed è posta sul lato destro accedendo dalla via Tiburtina occupandone tutta la prima metà.

L'u.i. è attualmente organizzata su tre livelli, il piano terreno con destinazione negozio, un piano interrato con destinazione magazzino e un piano soppalcato con destinazione commerciale

**Il piano terra** ha forma sostanzialmente rettangolare, con un primo campo a forma di trapezio rettangolo con lato obliquo posto su via Tiburtina, e una larghezza maggiore rispetto al secondo campo pari a ca. m. 7,50, e lunghezza media ca. 20 m.; il secondo campo, invece, ha larghezza di dimensione inferiore, pari a ca. m. 5,70. E lunghezza ca. m. 16,50,

Le vetrine del primo campo sono complessivamente 6, più una molto piccola, disposte nel n. di due su via Tiburtina e nel numero di 4, più la piccola sulla galleria commerciale interna. Quelle del secondo campo sono nel numero di 4 e sono posizionate su uno solo dei lati lunghi verso la suddetta galleria dalla quale sono visibili, costituendo l'unico lato espositivo aperto di tale ambito.

Nel primo campo, più o meno in posizione baricentrica tra i due campi a larghezza diversa, è posizionata la scala che distribuisce al livello inferiore e a quello superiore. Lo spazio ove è posizionata la scala ha altezza pari a m. 4,26, mentre la restante parte del primo campo ha altezza due altezze diverse. Sui bordi, per una larghezza di ca. 2 m., ove è posizionata la parte praticabile del soppalco soprastante, l'altezza è pari a m. 2,50, mentre nella parte centrale, che è stata controsoffittata con una struttura lignea, l'altezza risulta pari a m. 3,00.

Il secondo campo, invece, risulta tutto soppalcato e l'altezza del piano terreno è pari a m. 2,76.

**Il piano soppalcato** è raggiungibile dalla porzione del primo campo con una rampa di scale che si divide in due rampe distinte, a destra e a sinistra, per raggiungere i due soppalchi in cui questo livello è articolato. Infatti, un primo soppalco è stato realizzato su una porzione del primo campo e, con forma anulare e larghezza media ca. 2 m., ne

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

segue i bordi con un'altezza di m. 1,76. Il soppalco si sarebbe affacciato in forma libera sulla parte del piano terreno ma è stato, invece, chiuso con una controsoffittatura lignea che occupa tutto il varco centrale.

Il soppalco posto sul secondo campo, con accesso dalla rampa sinistra della scala, occupa, invece, per intero la zona soprastante detto secondo campo dell'u.i. e ha un'altezza interna di ca. m. 2,57. Attualmente il soppalco è composto da un ampio spazio rettangolare m. 11,87x6,38 e due ulteriori stanze, poste sul lato opposto all'accesso, rispettivamente di misure 3,16x3,96 e 3,14x3,96.

**Il piano interrato**, infine, è sempre accessibile dalla già individuata per l'ingresso ai soppalchi, solo che nel caso di specie è composta da una rampa di scale angolare che si sviluppa parallelamente e ortogonalmente al muro di fondo e sbarca al livello in questione con affaccio verso il lato ove è posta l'entrata al piano terra.

Gli interrati, anche in questo caso, seguono i due campi anche se non proprio in maniera uguale alla parte soprastante.

Il campo sottostante il lato destro, infatti, risulta essere leggermente più stretto con una larghezza complessiva che va da m. 7,12 ca. a m. 6,65 e un'articolazione in 6 ambienti distinti con diversi tramezzi. L'altezza media di questa zona è pari a m. 2,55 per la presenza di un controsoffitto

Mentre il campo sottostante il lato sinistro, risulta rispetto allo stesso più ampio con una larghezza complessiva pari a ca. m. 9,35 e una lunghezza complessiva pari a ca. m. 15,10. Anche questa porzione è articolata in più ambienti: una grande sala terminale, due ampie stanze e tre stanzini, per complessivi 6 ambienti. L'altezza media di questa zona è pari a m. 2,92 nelle stanze più piccole e a m. 3,81 nella sala grande.

L'U.I confina con:

- Galleria commerciale, lato est
- U.i. commerciale, stessa proprietà, distinta al sub. 136 posta sul lato sud;
- Via Tiburtina, lato nord.

Gli impianti sono piuttosto datati e sono tutti connessi con altri immobili limitrofi della stessa proprietà.

Le consistenze del bene sono state ottenute mediante verifica sulla planimetria catastale e riscontro sulle relative visure e sono risultate, arrotondate, le seguenti:

<b>Piano</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie lorda coperta (mq)</b>	<b>Superficie scoperta (mq)</b>
<b>Piano Terra</b>	Negozi	268,30	
<b>Piano soppalco</b>	Negozi	230,22	
<b>Piano interrato</b>	Magazzino	302,02	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>800,54</b>	<b>0,00</b>

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 12 Planimetria Catastale Sub. 502

### **13. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 26/08/2020, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Roma.

L'unità immobiliare è risultata censita come di seguito:

foglio 604, particella 570, subalterno 502

zona censuaria:	4
microzona:	non riportata
categoria:	C/1 "Locali commerciali"
classe:	5
consistenza:	472 mq.
superficie catastale:	Totale 529 mq.
rendita:	euro 17.331,88
indirizzo:	Via Tiburtina 360, piano S1-T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in Roma

La situazione storica riportata presso il catasto degli intestatari è risultata la seguente:

#### **Situazione degli intestati dal 26/06/2018**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in ROMA 00029670585 (1) Proprieta' per 1/1

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 26/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2018 Repertorio n.: 86484 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede:

GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 60319.1/2018)

#### **Situazione degli intestati dal 21/07/2014**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/06/2018

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 21/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2014 Repertorio n.: 75221 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede:

GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 61499.1/2014)

#### **Situazione degli intestati dal 21/04/2010**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 [REDACTED] Proprieta' per 2/6 fino al 21/07/2014

2 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/6 fino al 21/07/2014

3 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/6 fino al 21/07/2014

4 [REDACTED] (1) Proprieta' per 2/6 fino al 21/07/2014

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 21/04/2010 protocollo n. RM0616529 in atti dal 17/05/2011 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 1374 del 18/04/2011 SUCCESSIONE (n. 36795.1/2011)

#### **Situazione degli intestati dal 30/03/2009**

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

**N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI**

- |   |            |   |
|---|------------|---|
| 1 | [REDACTED] | ) Proprieta' per 1/3 fino al 21/04/2010 |
| 2 | [REDACTED] | ) Proprieta' per 1/3 fino al 21/04/2010 |
| 3 | [REDACTED] | ) Proprieta' per 1/3 fino al 21/04/2010 |

**DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE** del 30/03/2009 protocollo n. RM0427606 in atti dal 30/03/2009 Registrazione: FUS,CDU PARZ. DA SOPPALCO A NEGOZIO (n. 30881.1/2009)

L'attuale configurazione e dimensione del bene è stata raggiunta, all'origine, per accorpamento e soppressione degli ex subalterni 2, 3, 4, 5, 6 in data 14.11.1995.

La planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi e a quanto assentito dal titolo edilizio.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 12 Planimetria Catastale Sub.502
- Allegato 13 Visura storica catastale

## **14. Provenienze ventennali e titolarità**

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma l'immobile è risultato intestato a:

### **Intestazione**

MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in Roma

### **Storia**

1. ISCRIZIONE del 30/07/2009 - Registro Particolare 29457 Registro Generale 100362 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 62250/22706 del 29/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 25/01/2013 - Registro Particolare 6696 Registro Generale 8703 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1374/9990 del 18/04/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61498 Registro Generale 90124Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75221/30668 del 21/07/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61499 Registro Generale 90125 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75221/30668 del 21/07/2014 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
5. TRASCRIZIONE del 17/07/2018 - Registro Particolare 60319 Registro Generale 85726 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 86484/37467 del 26/06/2018 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Il sottoscritto ha verificato quanto sopra mediante visura dell'elenco delle formalità relative all'immobile in oggetto presso la Conservatoria dei RR.II., che sembrano

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

confermare le risultanze catastali. In ogni caso, ai fini della vendita sarà necessaria la conferma mediante Certificazione Notarile.

Le risultanze derivanti dalla visura storica incrociate con quelle delle visure delle formalità non mettono in evidenza disallineamenti.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 14 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 20.02.2021

## **15. Stato di occupazione del bene**

Il bene è attualmente occupato dalla proprietaria Musical Cherubini S.r.l..

## **16. Gravami e servitù**

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, nell'elenco delle formalità sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 30/07/2009 - Registro Particolare 29457 Registro Generale 100362 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 62250/22706 del 29/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Per tale iscrizione dalla Nota risulta:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

---

**Ispezione telematica**

n. T1 66851 del 22/02/2021

Inizio ispezione 22/02/2021 10:06:27

Richiedente SCRFVM

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 100362

Registro particolare n. 29457

Presentazione n. 120 del 30/07/2009

---

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.  
Sede LODI (LO)  
Codice fiscale 05754690963 Domicilio ipotecario eletto LODI - VIA POLENGHI LOMBARDO, 13  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome ANTONIO  
Nato il 13/02/1933 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale CHR NTN 33B13 H501 U  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome VIVIANA  
Nata il 28/06/1937 a ROMA (RM)  
Sesso F Codice fiscale CHR VVN 37H68 H501 K  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome MICHELE  
Nato il 11/06/1931 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale CHR MHL 31H11 H501 C  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

**Debitori non datori di ipoteca**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE  
Denominazione o ragione sociale MUSICAL CHERUBINI MICHELE ANTONIO E VIVIANA S.N.C.  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00029670585

---

Dove, pertanto, la ditta Musical Cherubini Michele Antonio e Viviana S.n.c. risultava Debitore non datore di Ipoteca, mentre le persone fisiche, all'epoca proprietarie risultavano Terzi datori di ipoteca.

Il conferimento del bene alla società Musical Cherubini Michele Antonio e Viviana S.n.c. e la trasformazione della suddetta società in Musical Cherubini S.r.l., riconducono perciò la proprietà e i relativi gravami a quest'ultima.

L'iscrizione a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A. prevedeva:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

IPOTECA VOLONTARIA, Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 1.000.000,00, Tasso interesse annuo 3,011 % Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 2.000.000,00, Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni.

Non si sono rilevate cancellazioni della suddetta iscrizione.

In ogni caso, per un migliore approfondimento e accertamento dei gravami si rinvia a specifica Relazione notarile da redigere per l'immobile in questione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 14 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. Roma 1 alla data del 20.02.2021
- Allegato 15 Nota Iscrizione ipoteca volontaria del 30.07.2009

## **17. Regolarità urbanistica ed edilizia**

### **17.1. Regolarità urbanistica**

L'immobile ricade nella Città Consolidata, zona **Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)**, del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008.

La zona di cui sopra è regolamentata dagli artt.44, 45 e 47 delle NTA, rispetto alle quali non si denotano specifiche difformità e/o vincoli limitativi dell'uso e dello stato del bene nelle sue condizioni e destinazioni attuali.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 6 Stralcio elaborato scala 1:10.000 del PRG ed Estratto NTA – artt. 44, 45 e 47

### **17.2. Regolarità Edilizia**

La legittimità urbanistico edilizia dell'immobile è stata accertata da altro tecnico, ing. Maurizio Conti il quale, ai fini della regolarizzazione delle piccole difformità rilevate fra stato dei luoghi, titoli edilizi e catasto ha presentato presso il Municipio IV, in data 30.12.2020, prot. CE 2020/118643, CILA a Sanatoria e nuovo accatastamento.

In particolare, le modifiche più evidenti rispetto all'originario stato dei luoghi consistono nella realizzazione, sulle sale di vendita principali poste al piano terra, di soppalchi praticabili con le relative scale di accesso, con altezze e dimensioni differenti, per i quali sono stati richiesti e ottenuti i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia 1865C/1981
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 239721/2000

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, il titolo edilizio e l'acatastamento, secondo quanto dichiarato dall'ing. Conti nelle proprie elaborazioni risultano tra loro congruenti.

In realtà, però, sebbene la situazione risulti regolare dal punto di vista della legittimità delle preesistenze, occorre osservare che l'attuale configurazione edilizia appare una criticità in caso di compravendita dei beni e insediamento di una nuova attività commerciale.

Infatti, l'esercizio dell'attività commerciale in essere risulta essere vigente e autorizzato ormai da tempo, indipendentemente dalla configurazione del bene. In realtà, però, le ridotte altezze interne che si sono generate con la realizzazione dei soppalchi nelle zone con destinazione commerciale al piano terra, nella gran parte di tali ambienti sono inferiori ai m. 3,00 previsti dall'art. 39 del Regolamento edilizio per i piani terra con attività commerciali, e non consentirebbero, quindi, la possibilità di procedere con l'insediamento di una nuova attività commerciale avente nuovo titolo all'esercizio.

Tale criticità, conseguentemente, genera una forte limitazione alla commerciabilità del bene e, pertanto, a parere del sottoscritto, occorrerà un importante intervento di ristrutturazione del sistema dei soppalchi che preveda una loro drastica riduzione se non una vera e propria rimozione integrale con ripristino delle altezze necessarie. Pertanto, in sede di stima, proprio per tenere conto di tale limitazione le superfici dei soppalchi non verranno computate né come superfici commerciali piene, come di fatto consentirebbe la loro destinazione ottenuta con i titoli edilizi, né come superfici ragguagliate, in quanto di fatto limitative e ostative dell'uso di quelle sottostanti al piano terra.

Per quanto riguarda, infine, l'abitabilità/agibilità, il complesso edilizio sul quale insiste l'u.i. in oggetto è stato edificato su tre lotti distinti denominati A, B, C, per i quali sono state rilasciate tre abitabilità distinte nelle quali, per i lotti B e C, è identificabile la presenza dei negozi aperti sulla galleria commerciale.

Le due abitabilità per i lotti in questione sono:

- Licenza n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C), riferita al progetto prot. 42809/60, licenza n.90 del 12.01.1961
- Licenza n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B), riferita al progetto prot. 42808/60, licenza n.108 del 12.01.1961

In realtà, però, sulla base delle stesse non è possibile individuare quale delle due sia riferita all'immobile in questione. Certamente, però, a fronte della necessaria ristrutturazione del bene e del ripristino delle altezze interne di norma occorrerà procedere con la presentazione della SCIA per la nuova agibilità dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 16 CILA a Sanatoria CE 2020/118642 del 30.12.2020
- Allegato 8 Licenza Abit. n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C)

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

➤ Allegato 9 Licenza Abit. n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B)

### **17.3. Certificazioni e impianti**

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli impianti esistenti, né elettrici né termici.

In ogni caso, essendo il bene legato dal punto di vista impiantistico agli altri immobili limitrofi, sempre con destinazione commerciale, della stessa proprietà, all'atto di un'eventuale vendita necessiterà di una ristrutturazione integrale che dovrà prevedere il rifacimento e la conseguente certificazione degli impianti.

### **18. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

Visto quanto sopra l'immobile è stato dichiarato conforme ai titoli edilizi per esso rilasciati e/o acquisiti. Occorrerà, però, intervenire sui soppalchi esistenti per una loro rimozione e/o revisione integrale al fine del ripristino delle altezze necessarie all'esercizio dell'attività commerciale.

Per quanto riguarda l'agibilità occorrerà la presentazione di specifica pratica SCIA una volta ottenute le conformità degli impianti.

### **19. Eventuali spese residue**

Non sono state accertate pendenze condominiali e/o spese residue da effettuare da parte della proprietà.

### **20. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. Metodo Sintetico Diretto.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

**Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta alla data odierna.

**Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 1) - desunte le superfici prive di titolo, e in particolare, - i coefficienti di omogeneizzazione dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Uso assentito	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Param. di virtualizz. (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano Terra	Negozio	268,30	100%	268,30
Piano Soppalco	Negozio	230,22	0%	0
Piano interrato	Magazzino	302,02	50%	151,01
<b>Totale immobile</b>				<b>419,31</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è, arrotondata pari a:  **$S_b = 419,00$  mq**

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Roma nella zona di via Tiburtina, tratto stazione Tiburtina-via Ottoboni/Morello, riferendosi per quanto possibile, a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
 Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
 Cell. 338-4175685  
 E-mail: f.rubeo@libero.it

**Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona in esame.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione residenziale.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Negozio	Via Portonaccio	T	84	130.000	1.547,62	10%	1.392,86
2	Negozio	A.d. St. Tiburtina	T	130	340.000	2.615,38	10%	2.353,85
3	Supermarket	Via Monti Tiburtini	T	500	950.000	1.900,00	10%	1.710,00
4	Negozio	Via Bertarelli	T	45	70.000	1.555,56	10%	1.400,00
5	Negozio	Via Caneva	T	130	340.000	2.615,38	10%	2.353,85
6	Negozio	P.le St. Tiburtina	T	42	165.000	3.928,57	10%	3.535,71
7	Negozio	A.d. St. Tiburtina	T	75	200.000	2.666,67	10%	2.400,00
8	Negozio	A.d. St. Tiburtina	T	130	330.000	2.538,46	10%	2.284,62
9	Supermarket	Via Portonaccio	T	500	1.100.000	2.200,00	10%	1.980,00
10	Supermarket	Via Monti Tiburtini	T	1210	3.800.000	3.140,50	10%	2.826,45
11	Supermarket	Via Alberto Trionfi	T	2365	2.600.000	1.099,37	10%	989,43
12	Negozio	Via Casl Bertone	T	130	268.000	2.061,54	10%	1.855,38
13	Negozio nuovo int.	Via Arduino	T	140	828.000	5.914,29	10%	5.322,86
14	Negozio nuovo int.	Via Arduino	T	150	900.000	6.000,00	10%	5.400,00
15	Negozio nuovo int.	Via Arduino	T	120	702.000	5.850,00	10%	5.265,00
16	Negozio	L.go G. Pittaluga	T	211	360.000	1.706,16	10%	1.535,55
17	Negozio	Via Tiburtina	T	900	1.400.000	1.555,56	10%	1.400,00
18	Negozio	Via Tiburtina	T	270	1.700.000	6.296,30	10%	5.666,67
19	Negozio	Via O. Malagodi	T	60	99.000	1.650,00	10%	1.485,00
20	Negozio	Via Caneva	T	80	230.000	2.875,00	10%	2.587,50
21	Negozio	P.le Corciate	T	80	259.000	3.237,50	10%	2.913,75
22	Capannone D/8	Via Tiburtina	T	1000	1.990.000	1.990,00	10%	1.791,00
23	Negozio	Via Bertarelli	T	50	80.000	1.600,00	10%	1.440,00
24	Negozio	Via Tiburtina 493	T	1210	3.800.000	3.140,50	10%	2.826,45
<b>Valore medio</b>								<b>2.613,16</b>
<b>Valore medio esclusi gli estremi</b>								<b>2.548,17</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti compravendite, pertanto, l'analisi innanzi riportata è stata eseguita sui valori di

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

La suddetta analisi è stata utilizzata messa a confronto con quanto risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al primo semestre 2020.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori.

*Zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE), codice C29, Microzona 47, che interessa il lato destro di via Tiburtina:*

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Negozi	1° semestre 2020	1.600	2.300
<b>Valore medio complessivo</b>		<b>1.950 €/mq</b>	

*Zona Periferica/PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA), codice D16, Microzona 44, che interessa il lato sinistro di via Tiburtina:*

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Negozi	1° semestre 2020	1.600	2.400
<b>Valore medio complessivo</b>		<b>2.000 €/mq</b>	

Il valore medio OMI per negozi è pari perciò a €/mq 2.000, mentre quello esito dell'indagine diretta, pari a ca. €/mq 2.550.

Considerato che i valori OMI scontano anche l'inclusione dei beni posti negli ambiti "retrostanti" la via Tiburtina, certamente con minore "appeal" commerciale, il valore medio che si prenderà a riferimento è quello esito dell'indagine di retta pari a €/mq. 2.550.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

- e) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- f) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- g) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- h) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono caratteristiche solo parzialmente possiamo considerare assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, detti valori sono riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle specifiche "qualità localizzative" del bene. Nel caso di specie occorre infatti osservare, che:

- i valori riportati, sia nelle zone OMI che nell'indagine di mercato, scontano l'inclusione degli ambiti limitrofi la via Tiburtina;
- la via Tiburtina è l'unico il principale asse commerciale dei due ambiti posti sui lati sinistro e destro della via stessa;
- la concentrazione commerciale su un asse specializzato porta, in genere, a incrementi di valore dell'ordine del 20-25% rispetto ai valori ordinari degli ambiti limitrofi;
- il bene specifico, inoltre, è posto a poche centinaia di metri dalla stazione Tiburtina la cui riqualificazione, eseguita per la stazione stessa e in corso di esecuzione per quanto riguarda il piazzale e gli spazi pubblici circostanti, si sta riverberando sulle zone limitrofe con incrementi di valore rispetto ai parametri rilevati anche dell'ordine del 100%.

Pertanto, oltre alle caratteristiche che hanno usualmente rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato ovvero quelle di cui alle lettere b., c. e d., nel caso di specie particolare influenza le avranno anche quelle di tipo a..

In particolare occorre poi osservare che le caratteristiche c., definite come *Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura*, sarebbero le seguenti:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

In generale, per gli immobili commerciali la gran parte dei suddetti elementi preesistenti hanno valenza relativa se non nulla, in quanto essi dipendono dalla specifica attività di commercio che l'utilizzatore vi vorrà svolgere. Pertanto, il valore del bene viene sempre inteso "a rustico", ovvero, da adeguare alle esigenze a attività commerciali che vi

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

verranno svolte e, conseguentemente, detti parametri verranno in genere tutti considerati nella media.

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le quattro caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali accessibilità estrinseche

- Accessibilità con il trasporto pubblico e privato (parcheggi),
- Prossimità e presenza di servizi pubblici attrattivi,
- Concentrazione di attività terziarie qualificanti,
- Presenza di valori ambientali.

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 2.550**.

Gli incrementi/decrementi da applicarsi ad essi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>	
<b>Accessibilità con il trasporto pubblico e privato (parcheggi)</b>	
Valore elevato per la presenza della metro, della stazione, della tangenziale est, della stessa via Tiburtina e dei parcheggi della stazione in un raggio massimo di 500 m. dal bene	Valore attribuito: +10%
<b>Prossimità e presenza di servizi pubblici attrattivi</b>	
La stazione di Tiburtina con la sua galleria commerciale a ponte che supera la tangenziale quasi in continuità con la via Tiburtina e i servizi di quartiere diffusi nel	Valore attribuito: +5%

contesto generano un elevata e positiva presenza di flussi di persone.	
<b>Concentrazione di attività terziarie qualificanti</b>	
La via Tiburtina è, nel tratto in esame, un'asse ad alto scorrimento con un'elevata concentrazione commerciale e visibilità.	Valore attribuito: +10%
<b>Presenza di valori ambientali</b>	
Non si individuano valori di ambientali di rilievo se non la presenza del cimitero monumentale del Verano	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Il piano a cui è localizzato il bene è il terreno coerente con la destinazione commerciale del bene.	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione è buona e di elevata visibilità in quanto il bene si affaccia con due vetrine sulla via Tiburtina e sul primo tratto della galleria interna. Una riqualificazione della galleria potrebbe ulteriormente favorire una valorizzazione del bene.	Valore attribuito: +5%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è piuttosto ampio e mediamente commerciabile.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo del bene, in virtù di quanto già evidenziato per i parametri di tipo c., è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Lo stato conservativo degli impianti del bene, in virtù di quanto già evidenziato per i parametri di tipo c., è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

<b>Qualità distributiva</b>	
Anche tale caratteristica è in genera irrilevante come per tutte quelle di tipo c., nel caso di specie, però, l'elevato numero di vetrine rispetto alla dimensione del bene genera una interessante flessibilità che risulta un valore aggiunto.	Valore attribuito: +5%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Il bene è stato dichiarato conforme ai titoli edilizi, al catasto e allo stato dei luoghi ma occorrerà un intervento per una ristrutturazione finalizzata al ripristino delle altezze di norma.	Valore attribuito: -10%
<b>Occupazione</b>	
Il bene risulta occupato dalla stessa proprietà	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>+25%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata positiva, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 2.550 \text{ €/mq} + 0,25 \times 2.550 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 3.187,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 3.200$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegati 10-11 Estratti OMI Primo semestre 2020

## 21. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento pari a €/mq 3.200

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima pari a mq. 419

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 3.200 \times \text{mq } 419,00 = 1.340.800$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 1.340.000$$

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Tiburtina 360, sub.502, al lordo di eventuali gravami ipotecari, è pari a:

**€ 1.340.000,00 (diconsi euro unmilionetrecentoquarantamila/00)**

### **C. IMMOBILE 3 – NEGOZIO**

**in Roma, via Tiburtina 364, NCEU F.604 - Part.570 - Sub.503**

#### **22. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze**

Il bene oggetto della stima è una unità immobiliare con localizzazione principale al piano terra del complesso descritto al par. 1, esso non ha vetrine di affaccio su via Tiburtina e si apre con vetrine ed accesso esclusivamente sulla galleria commerciale interna, sempre con accesso da via Tiburtina 364.

L'U.I. risulta localizzata a ca. la metà della galleria, ed è posta sul lato sinistro della stessa accedendo dalla via Tiburtina.

L'u.i. è attualmente organizzata su tre livelli, il piano terreno con destinazione negozio, un piano interrato con destinazione magazzino e un piano soppalcato con destinazione commerciale.

**Il piano terra** ha forma rettangolare ed è articolato su due ambienti separati da una vetrata e dalla scala, ad essa accostata, per l'accesso ai piani superiore e inferiore.

Il primo ambiente, più ampio, impostato su tre delle quattro vetrine del negozio, è lungo m. 11,96 x m. 6,59. Il secondo ambiente, che occupa invece una sola vetrina, ha dimensioni di m. 3,67x3,67.

L'ambiente più ampio risulta parzialmente soppalcato ai bordi con una larghezza variabile e, su tali aree l'altezza interna risulta pari a m. 2,60. Nella parte centrale dell'ambiente ove il soppalco non è stato eseguito l'altezza è, invece, pari a m. 5,26. Una ringhiera metallica consente l'affaccio dal soppalco soprastante al piano terra.

L'ambiente più piccolo risulta, invece, completamente soppalcato con altezza interna m.2,60.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

In corrispondenza della prima campata della sala principale, sul lato opposto a quello delle vetrine è stato realizzato un montacarichi che collega i tre livelli, interrato, terra e soppalco.

**Il piano soppalcato** è raggiungibile dalla scala e dal montacarichi ed è suddiviso in tre parti: un ambiente chiuso in parte in muratura e in parte con infissi vetrati soprastante l'ambiente più piccolo al piano terra; una zona centrale con il ballatoio che gira attorno alla parte centrale dell'ambiente più grande; un ultimo ambiente posto sulla prima campata dell'ambiente principale al piano terra, anch'esso separato dal resto da infissi vetrati.

L'altezza interna del soppalco è pari a m. 2,53.

**Il piano interrato**, infine, anch'esso accessibile dalla scala e dal montacarichi ha una questo una dimensione sostanzialmente rettangolare e occupa l'intero spazio soprastante, sbordando per la larghezza al di sotto della galleria commerciale. Le dimensioni complessive sono pari a m.9,30x16,05.

Esso è articolato in tre ambienti principali: uno centrale, sul quale sbarca la scala, e due laterali; inoltre, sempre all'interrato, sono state ricavate due stanze più piccole e un bagno con antibagno. Le altezze interne sono pari a m. 3,80.

L'U.I confina con:

- Galleria commerciale, lato ovest
- U.i. commerciale, di altra proprietà, posta sul lato sud;
- U.i. commerciale, di altra proprietà, posta sulla lato nord.

Gli impianti sono piuttosto datati e sono tutti connessi con altri immobili limitrofi della stessa proprietà.

Le consistenze del bene sono state ottenute mediante verifica sulla planimetria catastale e riscontro sulle relative visure e sono risultate, arrotondate, le seguenti:

<b>Piano</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie lorda coperta (mq)</b>	<b>Superficie scoperta (mq)</b>
<b>Piano Terra</b>	Negozio	108,80	
<b>Piano soppalco</b>	Negozio	149,90	
<b>Piano interrato</b>	Magazzino	94,48	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>353,18</b>	<b>0,00</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 17 Planimetria Catastale Sub. 503

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

### **23. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 26/08/2020, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Roma.

L'unità immobiliare è risultata censita come di seguito:

foglio 604, particella 570, subalterno 503

zona censuaria: 4

microzona: non riportata

categoria: C/1 "Locali commerciali"

classe: 6

consistenza: 267 mq.

superficie catastale: Totale 288 mq.

rendita: euro 17.331,88

indirizzo: Via Tiburtina 364, piano S1-T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in Roma

La situazione storica riportata presso il catasto degli intestatari è risultata la seguente:

#### **Situazione degli intestati dal 26/06/2018**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in ROMA 00029670585 (1) Proprieta' per 1/1

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 26/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2018 Repertorio n.: 86484 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede: GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 60319.1/2018)

#### **Situazione degli intestati dal 21/07/2014**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 [REDACTED] Proprieta' per 1/1 fino al 26/06/2018

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 21/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2014 Repertorio n.: 75221 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede: GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 61499.1/2014)

#### **Situazione degli intestati dal 21/04/2010**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 [REDACTED] (1) Proprieta' per 2/6 fino al 21/07/2014

2 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/6 fino al 21/07/2014

3 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/6 fino al 21/07/2014

4 [REDACTED] (1) Proprieta' per 2/6 fino al 21/07/2014

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 21/04/2010 protocollo n. RM0616529 in atti dal 17/05/2011 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 1374 del 18/04/2011 SUCCESSIONE (n. 36795.1/2011)

#### **Situazione degli intestati dal 20/04/2009**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 [REDACTED] Proprieta' per 1/3 fino al 21/04/2010

2 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/3 fino al 21/04/2010

3 [REDACTED] (1) Proprieta' per 1/3 fino al 21/04/2010

**DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE** del 20/04/2009 protocollo n. RM0530030 in atti dal 20/04/2009 Registrazione: FUS,CDU PARZ. DA SOPPALCO A NEGOZIO (n. 39235.1/2009)

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

L'attuale configurazione e dimensione del bene è stata raggiunta, all'origine, per accorpamento e soppressione degli ex subalterni 46 e 47 in data 14.11.1995.

La planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi e a quanto assentito dal titolo edilizio.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 17 Planimetria Catastale Sub.502
- Allegato 18 Visura storica catastale

## **24. Provenienze ventennali e titolarità**

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma l'immobile è risultato intestato a:

### **Intestazione**

MUSICAL CHERUBINI S.R.L. con sede in Roma

### **Storia**

1. ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 20048 Registro Generale 70001 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 61814/22403 del 28/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 25/01/2013 - Registro Particolare 6696 Registro Generale 8703 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1374/9990 del 18/04/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61498 Registro Generale 90124 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75221/30668 del 21/07/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61499 Registro Generale 90125 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 75221/30668 del 21/07/2014 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
5. TRASCRIZIONE del 17/07/2018 - Registro Particolare 60319 Registro Generale 85726 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 86484/37467 del 26/06/2018Il sottoscritto ha verificato quanto sopra mediante visura dell'elenco delle formalità relative all'immobile in oggetto presso la Conservatoria dei RR.II., che sembrano confermare le risultanze catastali. In ogni caso, ai fini della vendita sarà necessaria la conferma mediante Certificazione Notarile. ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Le risultanze derivanti dalla visura storica incrociate con quelle delle visure delle formalità non mettono in evidenza disallineamenti.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 19 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 20.02.2021

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## 25. Stato di occupazione del bene

Il bene è attualmente occupato dalla proprietaria Musical Cherubini S.r.l..

## 26. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, nell'elenco delle formalità sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- D. ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 20048 Registro Generale 70001  
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 61814/22403 del  
28/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO

Per tale iscrizione dalla Nota risulta:

<b>Ispezione telematica</b>			
		n. T1 63102 del 22/02/2021	
		Inizio ispezione 22/02/2021 10:01:47	
Richiedente SCRFVM		Tassa versata € 3,60	
<b>Nota di iscrizione</b>			
Registro generale n.	70001		
Registro particolare n.	20048	Presentazione n.72	del 29/05/2009
Indirizzo Piano	VIA TIBURTINA T	N. civico	364

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.  
Sede LODI (LO)  
Codice fiscale 05754690963 Domicilio ipotecario eletto LODI - VIA POLENGHI LOMBARDO, 13  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome MICHELE  
Nato il 11/06/1931 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale CHR MHL 31H11 H501 C  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome ANTONIO  
Nato il 13/02/1933 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale CHR NTN 33B13 H501 U  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA  
Cognome CHERUBINI Nome VIVIANA  
Nata il 28/06/1937 a ROMA (RM)  
Sesso F Codice fiscale CHR VVN 37H68 H501 K  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/3

#### Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE  
Denominazione o ragione sociale CHERUBINI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 03966100582

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Dove, pertanto, la ditta Musical Cherubini Michele Antonio e Viviana S.n.c. risultava Debitore non datore di Ipoteca, mentre le persone fisiche, all'epoca proprietarie risultavano Terzi datori di ipoteca.

Il conferimento del bene alla società Musical Cherubini Michele Antonio e Viviana S.n.c. e la trasformazione della suddetta società in Musical Cherubini S.r.l., riconducono perciò la proprietà e i relativi gravami a quest'ultima.

L'iscrizione a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A. prevedeva:

IPOTECA VOLONTARIA, Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 1.000.000,00, Tasso interesse annuo 2,957% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 2.000.000,00, Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni.

Nel caso di specie gli immobili posti a garanzia oggetto di ipoteca sono due ovvero:

**Immobilabile n. 1**

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 604 Particella 127 Subalterno 136

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 115 metri quadri

Indirizzo VIA TIBURTINA N. civico 360

Piano T

**Immobilabile n. 2**

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 604 Particella 570 Subalterno 503

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 228 metri quadri

Indirizzo VIA TIBURTINA N. civico 364

Piano T

Non si sono rilevate cancellazioni della suddetta iscrizione.

In ogni caso, per un migliore approfondimento e accertamento dei gravami si rinvia a specifica Relazione notarile da redigere per l'immobile in questione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 19 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. Roma 1 alla data del 20.02.2021
- Allegato 5 Nota Iscrizione ipoteca volontaria del 30.07.2009

## **27. Regolarità urbanistica ed edilizia**

### **27.1. Regolarità urbanistica**

L'immobile ricade nella Città Consolidata, zona **Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)**, del Piano Regolatore Generale di

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Roma Capitale, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008.

La zona di cui sopra è regolamentata dagli artt.44, 45 e 47 delle NTA, rispetto alle quali non si denotano specifiche difformità e/o vincoli limitativi dell'uso e dello stato del bene nelle sue condizioni e destinazioni attuali.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 6 Stralcio elaborato scala 1:10.000 del PRG ed Estratto NTA – artt. 44, 45 e 47

## **27.2. Regolarità Edilizia**

La legittimità urbanistico edilizia dell'immobile è stata accertata da altro tecnico, ing. Maurizio Conti il quale, ai fini della regolarizzazione delle piccole difformità rilevate fra stato dei luoghi, titoli edilizi e catasto ha presentato presso il Municipio IV, in data 30.12.2020, prot. CE 2020/118641, CILA a Sanatoria e nuovo accatastamento.

In particolare, le modifiche più evidenti rispetto all'originario stato dei luoghi consistono nella realizzazione, sulle sale di vendita principali poste al piano terra, di soppalchi praticabili con le relative scale di accesso e montacarichi, con altezze e dimensioni differenti, per i quali sono stati richiesti e ottenuti i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 202606/1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 202609/1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 202610/1999
- SCIA prot. 39603/2013
- SCIA prot. 10363/2015

Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, il titolo edilizio e l'accatastamento, secondo quanto dichiarato dall'ing. Conti nelle proprie elaborazioni risultano tra loro congruenti.

In realtà, però, sebbene la situazione risulti regolare dal punto di vista della legittimità delle preesistenze, occorre osservare che l'attuale configurazione edilizia appare una criticità in caso di compravendita dei beni e insediamento di una nuova attività commerciale.

Infatti, l'esercizio dell'attività commerciale in essere risulta essere vigente e autorizzato ormai da tempo, indipendentemente dalla configurazione del bene. In realtà, però, le ridotte altezze interne che si sono generate con la realizzazione dei soppalchi nelle zone con destinazione commerciale al piano terra, nella gran parte di tali ambienti sono inferiori ai m. 3,00 previsti dall'art. 39 del Regolamento edilizio per i piani terra con attività commerciali, e non consentirebbero, quindi, la possibilità di procedere con l'insediamento di una nuova attività commerciale avente nuovo titolo all'esercizio.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

Tale criticità, conseguentemente, genera una forte limitazione alla commerciabilità del bene e, pertanto, a parere del sottoscritto, occorrerà un importante intervento di ristrutturazione del sistema dei soppalchi che preveda una loro drastica riduzione se non una vera e propria rimozione integrale con ripristino delle altezze necessarie. Pertanto, in sede di stima, proprio per tenere conto di tale limitazione le superfici dei soppalchi non verranno computate né come superfici commerciali piene, come di fatto consentirebbe la loro destinazione ottenuta con i tioli edilizi, né come superfici ragguagliate, in quanto di fatto limitative e ostative dell'uso di quelle sottostanti al piano terra.

Per quanto riguarda, infine, l'abitabilità/agibilità, il complesso edilizio sul quale insiste l'u.i. in oggetto è stato edificato su tre lotti distinti denominati A, B, C, per i quali sono state rilasciate tre abitabilità distinte nelle quali, per i lotti B e C, è identificabile la presenza dei negozi aperti sulla galleria commerciale.

Le due abitabilità per i lotti in questione sono:

- Licenza n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C), riferita al progetto prot. 42809/60, licenza n.90 del 12.01.1961
- Licenza n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B), riferita al progetto prot. 42808/60, licenza n.108 del 12.01.1961

In realtà, però, sulla base delle stesse non è possibile individuare quale delle due sia riferita all'immobile in questione. Certamente, però, a fronte della necessaria ristrutturazione del bene e del ripristino delle altezze interne di norma occorrerà procedere con la presentazione della SCIA per la nuova agibilità dell'immobile.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 20 CILA a Sanatoria CE 2020/118641 del 30.12.2020
- Allegato 8 Licenza Abit. n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C)
- Allegato 9 Licenza Abit. n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B)

### **27.3. Certificazioni e impianti**

Non è stato possibile reperire le Certificazioni degli impianti esistenti, né elettrici né termici.

In ogni caso, essendo il bene legato dal punto di vista impiantistico agli altri immobili limitrofi, sempre con destinazione commerciale, della stessa proprietà, all'atto di un'eventuale vendita necessiterà di una ristrutturazione integrale che dovrà prevedere il rifacimento e la conseguente certificazione degli impianti.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## **28. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

Visto quanto sopra l'immobile è stato dichiarato conforme ai titoli edilizi per esso rilasciati e/o acquisiti. Occorrerà, però, intervenire sui soppalchi esistenti per una loro rimozione e/o revisione integrale al fine del ripristino delle altezze necessarie all'esercizio dell'attività commerciale.

Per quanto riguarda l'agibilità occorrerà la presentazione di specifica pratica SCIA una volta ottenute le conformità degli impianti.

## **29. Eventuali spese residue**

Non sono state accertate pendenze condominiali e/o spese residue da effettuare da parte della proprietà.

## **30. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. Metodo Sintetico Diretto.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso similari, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

### **Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta alla data odierna.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

### **Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 1) - desunte le superfici prive di titolo, e in particolare, - i coefficienti di omogeneizzazione dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

<b>Piano</b>	<b>Uso assentito</b>	<b>Superficie lorda coperta e scoperta (mq)</b>	<b>Param. di virtualizz. (%)</b>	<b>Superficie virtualizzata (mq)</b>
<b>Piano Terra</b>	Negozio	108,80	100%	108,80
<b>Piano Soppalco</b>	Negozio	149,90	0%	0
<b>Piano interrato</b>	Magazzino	94,48	50%	47,24
<b>Totale immobile</b>				<b>156,04</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è, arrotondata pari a:  **$S_b = 156,00$  mq**

### **Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Roma nella zona di via Tiburtina, tratto stazione Tiburtina-via Ottoboni/Morello, riferendosi per quanto possibile, a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

### **Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona in esame.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione residenziale.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
 Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
 Cell. 338-4175685  
 E-mail: f.rubeo@libero.it

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Negozi	Via Portonaccio	T	84	130.000	1.547,62	10%	1.392,86
2	Negozi	Ad. St. Tiburtina	T	130	340.000	2.615,38	10%	2.353,85
3	Supermarket	Via Monti Tiburtini	T	500	950.000	1.900,00	10%	1.710,00
4	Negozi	Via Bertarelli	T	45	70.000	1.555,56	10%	1.400,00
5	Negozi	Via Caneva	T	130	340.000	2.615,38	10%	2.353,85
6	Negozi	P.le St. Tiburtina	T	42	165.000	3.928,57	10%	3.535,71
7	Negozi	Ad. St. Tiburtina	T	75	200.000	2.666,67	10%	2.400,00
8	Negozi	Ad. St. Tiburtina	T	130	330.000	2.538,46	10%	2.284,62
9	Supermarket	Via Portonaccio	T	500	1.100.000	2.200,00	10%	1.980,00
10	Supermarket	Via Monti Tiburtini	T	1210	3.800.000	3.140,50	10%	2.826,45
11	Supermarket	Via Alberto Trionfi	T	2365	2.600.000	1.099,37	10%	989,43
12	Negozi	Via Casl Bertone	T	130	268.000	2.061,54	10%	1.855,38
13	Negozi nuovo int.	Via Arduino	T	140	828.000	5.914,29	10%	5.322,86
14	Negozi nuovo int.	Via Arduino	T	150	900.000	6.000,00	10%	5.400,00
15	Negozi nuovo int.	Via Arduino	T	120	702.000	5.850,00	10%	5.265,00
16	Negozi	L.go G. Pittaluga	T	211	360.000	1.706,16	10%	1.535,55
17	Negozi	Via Tiburtina	T	900	1.400.000	1.555,56	10%	1.400,00
18	Negozi	Via Tiburtina	T	270	1.700.000	6.296,30	10%	5.666,67
19	Negozi	Via O. Malagodi	T	60	99.000	1.650,00	10%	1.485,00
20	Negozi	Via Caneva	T	80	230.000	2.875,00	10%	2.587,50
21	Negozi	P.le Corciate	T	80	259.000	3.237,50	10%	2.913,75
22	Capannone D/8	Via Tiburtina	T	1000	1.990.000	1.990,00	10%	1.791,00
23	Negozi	Via Bertarelli	T	50	80.000	1.600,00	10%	1.440,00
24	Negozi	Via Tiburtina 493	T	1210	3.800.000	3.140,50	10%	2.826,45
<b>Valore medio</b>								<b>2.613,16</b>
<b>Valore medio esclusi gli estremi</b>								<b>2.548,17</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti compravendite, pertanto, l'analisi innanzi riportata è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

La suddetta analisi è stata utilizzata messa a confronto con quanto risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al primo semestre 2020.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori.

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

*Zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE), codice C29, Microzona 47, che interessa il lato destro di via Tiburtina:*

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Negozi	1° semestre 2020	1.600	2.300
<b>Valore medio complessivo</b>		<b>1.950 €/mq</b>	

*Zona Periferica/PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA), codice D16, Microzona 44, che interessa il lato sinistro di via Tiburtina:*

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Negozi	1° semestre 2020	1.600	2.400
<b>Valore medio complessivo</b>		<b>2.000 €/mq</b>	

Il valore medio OMI per negozi è pari perciò a €/mq 2.000, mentre quello esito dell'indagine diretta, pari a ca. €/mq 2.550.

Considerato che i valori OMI scontano anche l'inclusione dei beni posti negli ambiti "retrostanti" la via Tiburtina, certamente con minore "appeal" commerciale, il valore medio che si prenderà a riferimento è quello esito dell'indagine di retta pari a €/mq. 2.550.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- i) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- j) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- k) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- l) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono caratteristiche solo parzialmente possiamo considerare assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, detti valori

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

sono riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle specifiche “qualità localizzative” del bene. Nel caso di specie occorre infatti osservare, che:

- i valori riportati, sia nelle zone OMI che nell’indagine di mercato, scontano l’inclusione degli ambiti limitrofi la via Tiburtina;
- la via Tiburtina è l’unico il principale asse commerciale dei due ambiti posti sui lati sinistro e destro della via stessa;
- la concentrazione commerciale su un asse specializzato porta, in genere, a incrementi di valore dell’ordine del 20-25% rispetto ai valori ordinari degli ambiti limitrofi;
- il bene specifico, inoltre, è posto a poche centinaia di metri dalla stazione Tiburtina la cui riqualificazione, eseguita per la stazione stessa e in corso di esecuzione per quanto riguarda il piazzale e gli spazi pubblici circostanti, si sta riverberando sulle zone limitrofe con incrementi di valore rispetto ai parametri rilevati anche dell’ordine del 100%.

Pertanto, oltre alle caratteristiche che hanno usualmente rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato ovvero quelle di cui alle lettere b., c. e d., nel caso di specie particolare influenza le avranno anche quelle di tipo a..

In particolare occorre poi osservare che le caratteristiche c., definite come *Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura*, sarebbero le seguenti:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

In generale, per gli immobili commerciali la gran parte dei suddetti elementi preesistenti hanno valenza relativa se non nulla, in quanto essi dipendono dalla specifica attività di commercio che l’utente vi vorrà svolgere. Pertanto, il valore del bene viene sempre inteso “a rustico”, ovvero, da adeguare alle esigenze a attività commerciali che vi verranno svolte e, conseguentemente, detti parametri verranno in genere tutti considerati nella media.

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le quattro caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali accessibilità estrinseche

- Accessibilità con il trasporto pubblico e privato (parcheggi),
- Prossimità e presenza di servizi pubblici attrattivi,
- Concentrazione di attività terziarie qualificanti,
- Presenza di valori ambientali.

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 2.550**.

Gli incrementi/decrementi da applicarsi ad essi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>	
<b>Accessibilità con il trasporto pubblico e privato (parcheggi)</b>	
Valore elevato per la presenza della metro, della stazione, della tangenziale est, della stessa via Tiburtina e dei parcheggi della stazione in un raggio massimo di 500 m. dal bene	Valore attribuito: +10%
<b>Prossimità e presenza di servizi pubblici attrattivi</b>	
La stazione di Tiburtina con la sua galleria commerciale a ponte che supera la tangenziale quasi in continuità con la via Tiburtina e i servizi di quartiere diffusi nel contesto generano un'elevata e positiva presenza di flussi di persone.	Valore attribuito: +5%
<b>Concentrazione di attività terziarie qualificanti</b>	
La via Tiburtina è, nel tratto in esame, un'asse ad alto scorrimento con un'elevata concentrazione commerciale e visibilità.	Valore attribuito: +10%
<b>Presenza di valori ambientali</b>	
Non si individuano valori di ambientali di rilievo se non la presenza del cimitero monumentale del Verano	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	

<b>Livello di piano</b>	
Il piano a cui è localizzato il bene è il terreno coerente con la destinazione commerciale del bene.	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione è penalizzata in quanto il bene si affaccia con le vetrine su una galleria interna ancorché raggiungibile dalla via Tiburtina. Una riqualificazione della galleria potrebbe, però, limitare detta penalizzazione.	Valore attribuito: -10%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è piuttosto interessante e commerciabile.	Valore attribuito: +2%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo del bene, in virtù di quanto già evidenziato per i parametri di tipo c., è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
Lo stato conservativo degli impianti del bene, in virtù di quanto già evidenziato per i parametri di tipo c., è considerato medio. Il bene, però, è dotato di un utile montacarichi.	Valore attribuito: +3%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Anche tale caratteristica è in genera irrilevante come per tutte quelle di tipo c., nel caso di specie, però, l'elevato numero di vetrine (che sono 4) rispetto alla dimensione del bene genera una interessante flessibilità che risulta un valore aggiunto.	Valore attribuito: +4%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Il bene è stato dichiarato conforme ai titoli edilizi, al catasto e allo stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

<b>Occupazione</b>	
Il bene risulta occupato dalla stessa proprietà	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>+24%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata positiva, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 2.550 \text{ €/mq} + 0,24 \times 2.550 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 3.162,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 3.150$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegati 7-8 Estratti OMI Primo semestre 2020

### **31. Stima dell'immobile**

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento pari a €/mq 3.150

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima pari a mq. 156

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 3.150 \times \text{mq } 156,00 = 491.400$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 490.000$$

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Tiburtina 364, sub.503, al lordo di eventuali gravami ipotecari, è pari a:

**€ 490.000,00 (diconsi euro quattrocentonovantamila/00)**

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

## 32. Valore complessivo della proprietà

Visto quanto sopra, il valore complessivo stimato dal sottoscritto alla data odierna per i beni in oggetto è il seguente:

A. Immobile 1, NCEU f.604, part.570, sub.136, mq. 147,00	€ 450.000,00
B. Immobile 2, NCEU f.604, part.570, sub.502, mq. 419,00	€ 1.340.000,00
<u>C. Immobile 3, NCEU f.604, part.570, sub.503, mq. 156,00</u>	<u>€ 490.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.280.000,00</b>

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 9 marzo 2021



Dott. ing. Francesco Rubeo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "FRANCESCO RUBEO", written over a horizontal line.

## Allegati alla Relazione

Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n. 20 allegati individuati come di seguito:

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 2 Planimetria Catastale Sub. 136
- Allegato 3 Visura storica catastale
- Allegato 4 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 20.02.2021
- Allegato 5 Nota Iscrizione ipoteca volontaria del 29.05.2009
- Allegato 6 Stralcio elaborato scala 1:10.000 del PRG ed Estratto NTA – artt. 44, 45 e 47
- Allegato 7 CILA a Sanatoria CE 2020/118642 del 30.12.2020
- Allegato 8 Licenza Abit. n.68 del 17.01.1964, prot. 35671/63 (Lotto C)
- Allegato 9 Licenza Abit. n.69 del 17.01.1964, prot. 35672/63 (Lotto B)
- Allegati 10 Estratto OMI Primo semestre 2020, lato dx Tiburtina
- Allegato 11 Estratto OMI Primo semestre 2020, lato sx Tiburtina
- Allegato 12 Planimetria Catastale Sub. 502
- Allegato 13 Visura storica catastale
- Allegato 14 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. Roma 1 alla data del 20.02.2021
- Allegato 15 Nota Iscrizione ipoteca volontaria del 30.07.2009

**Prof. Ing. Francesco Rubeo**

Via Nomentana 78 – 00161 Roma  
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017  
Cell. 338-4175685  
E-mail: f.rubeo@libero.it

- Allegato 16 CILA a Sanatoria CE 2020/118642 del 30.12.2020
- Allegato 17 Planimetria Catastale Sub.502
- Allegato 18 Visura storica catastale
- Allegato 19 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 20.02.2021
- Allegato 20 CILA a Sanatoria CE 2020/118641 del 30.12.2020