



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
IMMOBILIARE

IV SEZIONE CIVILE G.E. Dott. SCOLARO

Promossa da: PRELIOS Credit Solutions
contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DELVILLINO AD USO
RESIDENZIALE, SITO IN ROMA VIA GUILMI N.38 ACCATASTATO AL FOGLIO 669
PART.1300 SUB 3

Roma 13 GIUGNO 2023



I I C.T.U.

Architetto Eugenio Zara studio Via F. Saverio Nitti 12 tel. 393-2283295



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
IMMOBILIARE

IV SEZIONE CIVILE G.E. Dott. SCOLARO

Promossa da: PRELIOS Credit Solutions
contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DELVILLINO AD USO RESIDENZIALE, SITO IN ROMA VIA GUILMI N.38 ACCATASTATO AL FOGLIO 669 PART.1300 SUB 3

Il sottoscritto Arch. Eugenio Zara iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma con studio in Roma, via F. Saverio Nitti 12, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1° QUESITO (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi).

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un complesso immobiliare ad uso abitativo composto da due villini plurifamiliari ad uso abitativo siti in Roma VIA GUILMI N.38 INT.2 PIANO TERRA

Trattasi della quota parte di un villino plurifamiliare ad uso residenziale articolato su più piani:

L'immobile si trova al piano terra ed è adibito ad abitazione. Al piano terra troviamo due camere, due bagni, una cucina un soggiorno una veranda un ripostiglio

L'immobile presenta esternamente ed internamente delle caratteristiche medie, le rifiniture del prospetto esterno sono state realizzate in intonaco per esterni, l'interno si presenta in uno stato di media conservazione, gli impianti tecnici sono anche essi in condizioni mediocri, non esistono certificazioni di conformità.



La superficie reale è stata calcolata verificando la planimetria catastale con parziali misure verificate in loco.

Pertanto la superficie commerciale sarà di **mq. 94,05** così calcolati:

abitazione	mq.	85,15	pari a	1	mq.	85,15
terrazzi	mq.	30,00	pari a	0,25	mq.	7,50
veranda	mq.	5,60	pari a	0,25	mq.	1,40
totali					mq.	94,05
millesimi di parti in comune		0	0			

Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)

L'immobile, oggetto del pignoramento, è quota parte di un villino residenziale in **ROMA VIA GUILMI N.38 INT.2 PIANO TERRA**

La zona dove è localizzato l'immobile si trova alla periferia est di Roma denominata Castelverde, L'area è dotata pochi servizi necessari , i collegamenti con il centro e le principali vie di comunicazione sono scarsi cpme pure i centri commerciali, i negozi e le scuole.

L'unità immobiliare, come già riferito, fa parte di un villino plurifamiliare ad uso prevalentemente residenziale, la struttura portante risulta essere in cemento armato con i solai in travetti prefabbricati e pignatte. Il fabbricato si presenta esternamente ed internamente in buone condizioni.

Entrando nella proprietà troviamo un giardino condominiale, da una piccola rampa di scale con terrazzo si accede all' appartamento, all'interno troviamo un soggiorno, una cucina, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio, un terrazzo a livello ed una veranda.



La pavimentazione è in gres di 2^ scelta commerciale, le pareti sono in tinta con la pavimentazione.

Gli impianti elettrico idrico e riscaldamento sono in normali condizioni.

Dalle misurazioni effettuate sulle planimetrie catastali, sono emerse le seguenti consistenze:

Tabella A				
n°	Locale		Superficie	
	PIANO TERRA			
	ingresso		mq.	11,50
	Wc 1		mq.	8,00
	wc 2		mq.	3,50
	sog. Pranzo		mq.	19,50
	letto 1		mq.	15,50
	letto 2		mq.	7,90
	disimpegno		mq.	5,25
	cucina		mq.	14,00
			tot.	85,15
	veranda 1		mq.	5,60
	terrazzo a liv.		mq.	30,00

L'immobile confina:

- a ovest proprietà
- a sud con ALTRA UNITA' IMM.
- a nord con distacco via Guilmi

E' censito al N.C.E.U

ABITAZIONE AL FOGLIO 669 PART.1300 SUB 3 ZONA 6 CAT. A7 CLASSE 4 CONS. 5,5
VANI SUP. CAT. 130 MQ. RENDITA EURO 823,75

La documentazione catastale prodotta corrisponde allo stato dei luoghi, eccetto un piccolo divisorio con arco in corrispondenza della cucina, i dati catastali sono rispondenti

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari contenente: (come riportato di seguito)
 - a) i cambi di proprietà nel ventennio;
 - b) iscrizioni;
 - c) trascrizioni.



favore della "BANCA ANTONVENETA S.P.A.", con sede in Padova, per Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero centesimi) di cui Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero centesimi) capitale, a garanzia di mutuo fondiario concesso dalla suddetta Banca con atto a rogito nota Monica Paggi di Roma in data 8 febbraio 2007 rep. n. 93364; rimborsabile in anni venti, gravante sull'appartamento in Roma, Via Guilmi n.38, piano T, di 5,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 669, particella 1300 subalterno 3;

Pignoramento trascritto in data 26 gennaio 2012 al numero 6741 reg. part. a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI" con sede in Siena, gravante sull'appartamento in Roma, Via Guilmi n.38, piano T. interno 2, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 669, particella 1300 subalterno 3;

3° QUESITO (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione).

Non sono necessarie variazioni

4° QUESITO *(Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono per l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di stima: CITTA' DA RISTRUTTURARE – INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE;

5° QUESITO *(Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)*

Trattasi fabbricato costruito abusivamente.

Dalla documentazione fornita è stato possibile reperire la richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa a n. 3 immobili tra cui l'immobile oggetto di stima per un totale di mq. 311,27.

La richiesta è stata protocollata in data 6 marzo 1986 al n. 7564 di protocollo presso la circoscrizione VIII del Comune di Roma con il n. progressivo 0406675100.(vedi allegato)

Essa si riferisce alle tipologie d'abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47. Sono state versate in un'unica soluzione una somma di 579.000 lire a titolo di oblazione.



Il costo della sanatoria comprensiva delle spese tecniche + Oneri concessione + oneri di urbanizzazione, sarà pari a circa Euro 5.000,00. (dipende dagli eventuali interessi ed dal ricalcolo che verrà fatto dai tecnici comunali.

7° QUESITO (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da altro soggetto senza titolo, autorizzato temporaneamente dal Giudice dell'Esecuzione previo versamento di indennità di occupazione, che dovrà cessare al momento della vendita.

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge)

Non è stato possibile verificare l'esistenza dei vincoli previsti dal presente quesito.

9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

L'immobile è stato valutato con i seguenti metodi "più probabile valore di mercato" e "più probabile valore di costo" nei limiti e nei modi di seguito elencati:

(cfr. Estimo generale, agrario, edilizio - G. Rizzi edizioni Dei)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si possono utilizzare due gruppi di metodi: stime sintetiche, stime analitiche a capitalizzazione di reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di equiparabile appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso. Dal paragone, si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito. In questo caso bisogna tenere conto che siamo in economia controllata e quindi

$$P - S + IC = 0$$



e anche $P - S1 - B + IC = 0$

Avuto V_0 bisognerà, per avere il valore dell'immobile V_m , tenere conto delle aggiunte e delle detrazioni :

$$V_m = V_0 + A - D$$

Naturalmente A e D sono le aggiunte e le detrazioni, che sono le caratteristiche specifiche del bene e che sorgono per qualche ragione propria del bene stesso. Per determinare il tasso ordinario di capitalizzazione se ne parlerà in seguito. Bisogna tenere conto delle seguenti spese per $S1 =$ servizi : sono le spese per quei servizi necessari all' agibilità dell'immobile, molti, ovviamente, dipendono dagli usi locali.

In genere si considerano l'acqua potabile, l' illuminazione condominiale, il portierato, le spese per ascensore, ecc. E' da dire che nei contratti di fitto con l'equo canone sono a carico dell' inquilino.

Assicurazione: è la spesa per assicurare il fabbricato contro incendi, calamità, ecc. In genere viene considerato lo 0.05 % del reddito lordo.

Perpetuità: in genere si tiene conto di quello che assicura la perpetuità dell'edificio. Ogni fabbricato ha una vita, quindi si tiene conto della necessità di rimodernare o di riedificare l' edificio ogni certo numero di anni.

Normalmente viene considerato lo 0.10% del reddito lordo.

Amministrazione: sotto questo nome vanno tutte le spese relative all'amministrazione dell' immobile, in genere 2% del reddito lordo.

Manutenzione: concerne le spese attinenti alle parti comuni dell'immobile, nonché alle singole unità immobiliari che, ai sensi del CC e degli usi locali, siano a carico del proprietario. In genere dato il particolare regime in cui si è, può essere contenuta nella misura del 5% del reddito lordo.

Sfitti ed inesigibilità: sono detrazioni che si operano per tenere conto del normale periodo di sfitto, quanto della impossibilità in alcuni casi di ottenere il pagamento del fitto. Evidentemente dipendono dalle particolari condizioni del mercato: in genere lo 0.20% del reddito lordo.

PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO- E' il cosiddetto metodo a sito e costo di costruzione, cioè il costo che si ottiene aggiungendo al costo dell' area (sito) il costo della costruzione; questo valore così determinato tende al valore di mercato al solito in regime di economia ricardiana ed in periodo di equilibrio , cioè non in regime dinamico. Ma in effetti siamo in regime controllato quindi: V_c (valore di costo)- I_c (intervento) = V_m (valore di mercato). In effetti si può anche arrivare allo stesso



risultato considerando il mercato in economia ricardiana per quanto riguarda i compendi in esame , per passare dal più probabile valore di costo al più probabile valore di mercato, tenendo conto della Pe (perdita) e si ha:

$$V_c (\text{valore di costo}) = V_m - P_e$$

Per quanto attiene al primo elemento "sito", esso può essere determinato o per paragone con aree simili e similmente poste, oppure come costo di area a mc. di costruzione edificabile oppure con altri metodi. In effetti si può determinare calcolando prima il costo della costruzione e poi moltiplicando detto costo per un coefficiente opportunamente definito. Il costo di costruzione può essere determinato con criteri sintetici o mediante un computo metrico estimativo. Può essere stabilito un prezzo a mc.\v.p.p. In particolare per determinare il valore dell'area possono essere eseguite indagini su aree che siano determinate per paragone con l'area in oggetto di valutazione, nell'ipotesi di inesistenza di vincoli particolari, gravami o servitù di qualsiasi genere, tenuto conto dell' incremento di valore subito in misura varia nel tempo delle aree fabbricabili.

Si ha:

-valore sito $V_s = V_c \times K$

k variabile da 0.1 a 2.5

- valore costruzione $V_c = V_c$

Valutazione - L'unità immobiliare innanzi descritta viene valutata tenendo presente:

- a) le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale il compendio edilizio cui appartiene l'unità immobiliare si trova nonché nella zona circostante;
- b) le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'unità immobiliare dipendente dalla sua specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- d) la consistenza globale dell' unità immobiliare, desunta direttamente dai sopralluoghi, ed in parte degli elaborati prodotti;
- e) le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso. Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine su compendi edilizi realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è così tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale delle unità immobiliari prese a



termine di paragone ed in particolare del costo dell'area. In considerazione della continua lievitazione dei prezzi dei materiali e del costo della mano d'opera, in dipendenza soprattutto della situazione economico - sociale del Paese, i valori unitari che verranno utilizzati per la stima dell' unità immobiliare in trattazione debbono ritenersi validi per un limitato periodo di tempo dalla presente relazione (in genere 6 mesi).

Per quanto riguarda il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare o meglio si potrebbe dire esattamente più probabile prezzo in comune commercio, si possono utilizzare, come precedentemente esposto, due gruppi di metodi : stime sintetiche e stime analitiche a capitalizzazione di reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso . Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. (Ai fini della determinazione della superficie lorda, il sottoscritto ha ritenuto opportuno includere nel calcolo il 50% della dimensione della muratura esterna, escludendo le tramezzature interne)

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l' unità immobiliare si considererà locata a libero mercato, pur tenendo conto dell' influenza relativa all' equo canone trattandosi di unità immobiliare di media grandezza, e quindi useremo la formula:

$$((P - S):i) + A - D,$$

in cui

P rappresenta la somma di tutti i profitti che si possono ricavare dall'utilizzazione dell' unità immobiliare; S tutte le spese sostenute per l' uso del bene; A e D sono le aggiunte e le detrazioni che sono caratteristiche specifiche del bene e che sorgono per qualche ragione propria del bene stesso; i è il tasso ordinario di capitalizzazione che viene determinato sulla base dei tassi correnti per appartamenti.

VALORE DELL'IMMOBILE

INDAGINE DI MERCATO PER LA STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La seguente indagine di mercato è stata eseguita prendendo in considerazione immobili situati nella stessa zona, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione



In base alle indagini di mercato ed in particolare, data l'attuale situazione del mercato immobiliare, che offre attualmente una buona disponibilità di locali liberi, il sottoscritto ha potuto riscontrare che i prezzi medi di vendita sono :

€/mq. 1.488,81 per la superficie commerciale ed assimilata,.

Visto che il reale prezzo di vendita delle unità immobiliari, in sede di compravendita finale, subisce normalmente, in questo particolare momento, il sottoscritto ritiene congruo stabilire un ribasso di circa il 10 % in funzione della trattativa, pertanto si può attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima un valore di €/mq. 1.340,00 per la superficie convenzionale.

Si riportano di seguito i dati ottenuti valutando le superfici abitative dell'unità immobiliare in oggetto desunti dalla precedente tabella A:

sup.convenzionale	mq.	94,05	€/mq.	1.340,00	€ 126.027,00
<u>totali</u>					<u>€ 126.027,00</u>
millesimi di parti in comune			0		

ed ora passiamo alla stima analitica



STIMA ANALITICA

In base alle indagini di mercato, il prezzo medio di affitto per abitazioni simili è di

€ 5,50 mq./mese come parametro, verrà usata la superficie ragguagliata

ottenuta sommando le superfici residenziali al 100%, le superfici dei box e delle verande

per 1/3 e le altre superfici non residenziali per 1/10, che è la seguente:

SUP. RES.	100 %	85,15	85,15
SUP. TERRAZZI e veranda	25 %	35,60	8,90
SUP. GARAGE	100 %		0,00
SUP. CANTINA	30 %		0,00
ALTRE SUP. NON RES. (GIARDINO)	10 %		0,00
ALTRE SUP. NON RES. (GIARDINO)	0,02 %		0,00
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		MQ.	94,05

mq.	94,05 x	€ 5,50 mq./mese	€ 517,28
reddito annuo lordo complessivo:	€ 517,28 x	12	€ 6.207,30
	€ 6.207,30 x	* 0,96	€ 5.959,01

per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, in base ad indagini

eseguite e, tenendo conto della circostanza che l'immobile non è soggetto alla disciplina sulle

locazioni di immobili urbani (legge 382 del 27 luglio 1978) si fissa il saggio di capitalizzazione,

nella misura del 5 % quindi la capitalizzazione del reddito

netto annuo è: € 5.959,01 : 0,05 = € 119.180,16

mediando i valori ottenuti rispettivamente con stima sintetica e con stima analica

a capitalizzazione di reddito, si ha :

$$\text{€ } 119.180,16 + \text{€ } 126.027,00 / 2 = \text{€ } \underline{\underline{122.603,58}}$$

***Detrazioni al reddito annuo lordo**

Spese varie:	assicurazioni	0,05%
	perpetuità	0,10%
	amministrazione	1,00%
	manutenzione	2,83%
	sfitti ed inesigibilità	0,02%
	<u>Totale</u>	<u>4,00%</u>

4.00:100 = 0.04 e in definitiva reddito annuo capitalizzabile (1- 0.04) =* **0,96**



5.3-PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO DELL' IMMOBILE

E' il cosiddetto metodo a sito di costruzione, cioè il costo si ottiene aggiungendo al costo dell' area (sito) il costo di costruzione. Data la peculiarità del bene oggetto della valutazione detto valore non si è ritenuto opportuno calcolarlo.

5.4 VALORE FINALE

Come riportato precedentemente, Il costo della sanatoria comprensiva delle spese tecniche + Oneri concessione + oneri di urbanizzazione, sarà pari a circa Euro 5.000,00. (dipende dagli eventuali interessi ed dal ricalcolo che verrà fatto dai tecnici comunali.

che vengono quindi detratte dalla precedente valutazione. In base alle considerazioni svolte, la media tra i valori ottenuti con i metodi di stima adottati, risulta che il valore finale

DELL' IMMOBILE SITO IN ROMA VIA GUILMI N.38 INT.2 PIANO TERRA ACCATASTATO
AL FOGLIO 669 PART.1300 SUB 3 ZONA 6 CAT. A7 CLASSE 4 CONS. 5,5 VANI SUP. CAT.
130 MQ. RENDITA EURO 823,75

Ammonta a € 122.603,58 – € 5.000,00 = € 117.603,58 che **si arrotonda a**

€ 118.000,00 (EURO CENTODICIOTTO MILA/00)

ALL'ATTUALITÀ.

Roma 13 Giugno 2023

Il Consulente Tecnico

Dott. arch. Eugenio Zara

ALLEGATI:

- 1) Documentazione tecnica legale ;
- 2) servizio fotografico

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:



LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN IN ROMA VIA GUILMI N.38 INT.2 PIANO TERRA

L'immobile confina:

- a ovest proprietà XXX
- a sud con ALTRA UNITA' IMM.
- a nord con distacco via Guilmi

E' censito al N.C.E.U

AL FOGLIO 669 PART.1300 SUB 3 ZONA 6 CAT. A7 CLASSE 4 CONS. 5,5 VANI SUP. CAT.
130 MQ. RENDITA EURO 823,75

L'immobile confina:

- a est con distacco VIA GUILMI N.38 INT.2 PIANO TERRA
- a sud con distacco ALTRA UNITA' IMM.
- a nord con distacco ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

PREZZO BASE:

€ 118.000,00 (EURO CENTODICIOTTO MILA/00)

ALL'ATTUALITÀ.

Roma 13 Giugno 2023

Il Consulente Tecnico

Dott. arch. Eugenio Zara

