



**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE**  
**PROCEDURA R.G.E. 668/2019**

=====

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto, arch. Paolo Molinari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al N.5275, con studio in Roma, via Aristide Leonori n.36, C.F. ††††††, in data 11/12/2019, è stato nominato C.T.U. relativamente alla procedura in epigrafe, per cui ha redatto in data 18/07/2022 la Perizia di Stima relativa alla unità immobiliare in interesse a detta procedura. -----

Il G.E., durante l'udienza del 30/05/2023, a seguito del lungo periodo intercorso dal deposito della Perizia di Stima ad oggi, incaricava il sottoscritto di verificare nuovamente lo stato dei luoghi, al fine di verificare lo stato d'uso dell'unità immobiliare all'attualità, oltre che ad eseguire una nuova valutazione aggiornata del valore dell'unità immobiliare stessa, dando come termini al sottoscritto dieci giorni prima della successiva udienza, fissata dal G.E. per il giorno 11/09/2023. -----

Per ottemperare a quanto richiesto dal G.E., il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ha eseguito due nuovi sopralluoghi: -----

- In data 19/06/2023 con esito negativo a causa dell'indisponibilità per causa di forza maggiore della comproprietaria esecutata; -----
- In data 26/06/2023 con esito positivo. Durante tale sopralluogo il sottoscritto ha verificato lo stato dei luoghi ed ha eseguito un rilievo fotografico comparativo di quello effettuato al momento della redazione della Perizia di Stima. -----





1) Verifica dello stato dei luoghi. -----

Dal sopralluogo eseguito sull'unità immobiliare in interesse e dalla successiva comparazione del rilievo fotografico effettuato al tempo del deposito della Perizia di Stima e quello effettuato all'attualità, si evince come lo stato d'uso dell'unità immobiliare risulti sostanzialmente invariato e non sia determinate nello stabilire un eventuale nuovo valore di mercato dell'unità immobiliare. -----

2) Ricerca del nuovo valore di mercato all'attualità: -----

Come già esplicitato nella Perizia di Stima in atti: -----

- La superficie convenzionale costituisce la superficie commerciale.
- La consistenza, ovvero la superficie commerciale dell'unità Immobiliare è ricavata secondo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni O.M.I. - allegato 5". Le varie parti, sono moltiplicate, quando necessario, per opportuni coefficienti di ragguglio, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). -----
- La stima viene effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso lecite. -----
- Viene considerata una riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, secondo i criteri già descritti nella Perizia di Stima in atti. -----
- Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. relativi alla Zona C46 Microzona 0 "Semicentrale/SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)", disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, per la tipologia "Abitazioni Civili" relativi, al 2° trimestre 2022. Tali valori vengono mediati con le offerte di mercato all'attualità. -----





3) Nuovo valore di mercato: -----

Da una prima comparazione dei coefficienti OMI disponibili all'attualità con quelli rilevati all'epoca della Perizia di Stima, si riscontra, per tali valori e per la tipologia immobiliare in esame, nella zona di Roma in cui è situata l'unità immobiliare in interesse, un incremento del valore medio di circa l' 11,00 %. Attraverso una accurata indagine di mercato sulle offerte di compravendita si è riscontrato in zona un incremento del valore medio di mercato più consistente, che si determina in circa **€/Mq. 6.000,00**. Tale valore si può considerare più attendibile, rispetto ai coefficienti O.M.I. disponibili, in quanto non attualizzati. -----

In conclusione, considerando lo stato d'uso dell'unità immobiliare invariato e considerando tutti fattori intrinseci ed estrinseci (in particolare la posizione dell'unità immobiliare tutta su distacco condominiale), secondo i criteri già applicati per la Perizia di Stima, si può determinare per detta unità immobiliare un nuovo valore pari a circa **€/Mq. 4.900,00**. -----

La sua consistenza, secondo quanto già riportato nella Perizia di Stima risulta pari a mq. commerciali **102,00** circa. -----

Pertanto la nuova valutazione dell'unità immobiliare in interesse risulterà la seguente: -----

----- **APPARTAMENTO PIAZZA BUENOS AIRES N. 20** -----

----- **SCALA A - PIANO SESTO - INT. N. 21** -----

----- **Mq. 102,00 X € 4.900,00 = € 500.000,00** (arrotondato) -----

che assumiamo come valore di mercato al 2023. -----

Roma 05/07/2023

IL C.T.U

Arch. Paolo Molinari





Allegati:

A) Foto;

B) O.M.I.\_0723.

