



**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE**  
**PROCEDURA R.G.E. 734/2018**

=====

**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. MLNPLA48H23H501B, in data 11/12/2019, è stato nominato C.T.U. relativamente alla procedura in epigrafe, per cui ha redatto in data 17/09/2019 la Perizia di Stima relativa alla unità immobiliare in interesse a detta procedura. -----

Il G.E., durante l'udienza del 26/09/2023, a seguito del lungo periodo intercorso dal deposito della Perizia di Stima ad oggi, incaricava il sottoscritto di verificare la congruità dei valori a suo tempo stimati all'attualità, eseguendo una nuova valutazione aggiornata del valore dell'unità immobiliare, dando come termini al sottoscritto la presentazione della Relazione prima della successiva udienza, fissata dal G.E. per il giorno 28/11/2023. -----

Per ottemperare a quanto richiesto dal G.E., il sottoscritto ha effettuato una 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 ragguaglio, 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 E34 Microzona 236 "Suburbana/Ostia (VIA DELLE BALEARI)", disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, per la tipologia "Abitazioni Civili" relativi, al 1° semestre 2023. 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 le tipologie immobiliari in esame, nella zona di Roma in cui sono situate le unità immobiliari in interesse, un leggero decremento valutabile in circa il 3%. Attraverso una accurata indagine di mercato sulle offerte di compravendita si è riscontrato in zona un decremento del valore medio di mercato percentualmente in linea con quello dei suddetti valori. -----

In conclusione, il valore delle tipologie di immobili in interesse, ha subito nel corso degli anni intercorsi dalla prima stima ad oggi una notevole alternanza di valori, con una caduta nel periodo pandemico ed una risalita, nel periodo successivo ancora in atto. Considerando che l'uso dell'unità immobiliare da parte dell'esecutato si è protratto per ulteriori quattro anni circa, è stato applicato per il periodo un





coefficiente di vetustà (0,96 da Borsino Immobiliare). Fermo restando tutto quanto premesso ai punti precedenti e nella perizia di stima in atti, si ritiene congruo applicare ai beni in interesse una riduzione del 3% circa sui valori a suo tempo stimati, secondo le note consistenze. - Pertanto la nuova valutazione dei beni in interesse risulterà quella seguente: -----

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO						
Bene n.	TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CONSISTENZA M.Q.	VALORE M.Q. 2019	VALORE M.Q. 2023	TOTALI 2023
1	App.mento	via Danilo Stiepovich 121	161,00	2.300,00 €	2.200,00 €	<b>354.200,00 €</b>
2	Posto auto	via Armando Crisciani 16	24,00	1.200,00 €	1.150,00 €	<b>27.600,00 €</b>
<b>Valore totale del lotto</b>						<b>381.800,00 €</b>

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

Roma 23/10/2023

IL C.T.U

Arch. Paolo Molinari



Allegati:

Coefficienti O.M.I. 1° semestre 2023.

