



TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 330/2020

MAZZINI Roberto (ditta individuale)

G.D. Dr. Margherita LIBRI

Curatore Avv. Maria Pia Iannaccone



manuela smedile architetto - CTU tribunale civile di roma

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Perito Estimatore: architetto Manuela Smedile

## SOMMARIO

|                                             |   |
|---------------------------------------------|---|
| Incarico .....                              | 4 |
| Descrizione .....                           | 4 |
| Titolarità.....                             | 4 |
| Dati Catastali.....                         | 5 |
| Confini.....                                | 5 |
| Consistenza.....                            | 5 |
| Stato conservativo.....                     | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione.....                   | 6 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 6 |
| Normativa urbanistica.....                  | 7 |
| Regolarità edilizia.....                    | 7 |
| Stima.....                                  | 7 |

### Documenti allegati

- 1- Rilievo fotografico
- 2- Planimetria stato attuale
- 3- Visura catastale
- 4- Visure ipotecarie

## INCARICO

In data 09/08/2021, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email [manu.smedile@gmail.com](mailto:manu.smedile@gmail.com), PEC [m.smedile@pec.archrm.it](mailto:m.smedile@pec.archrm.it), Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva incaricata dal curatore avv. Maria Pia Iannaccone a redigere la stima dell'immobile in oggetto al fine di determinare il valore della quota di nuda proprietà in capo al Fallito MAZZINI Roberto, il sopralluogo presso l'appartamento non è stato effettuato per la non disponibilità del titolare.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### APPARTAMENTO IN ROMA (RM) – VIA PAPINIANO 10

---

L'immobile consiste in un appartamento di civile abitazione composto da ingresso, cucina, due camere, cucina, un bagno, sito al piano secondo, int.8 all'interno di un edificio, con accesso al civico 665 (erroneamente indicato in catasto con il n.635h) di Via Tuscolana, all'immobile è annessa una cantina al piano interrato.

L'accesso al corpo scala avviene, una volta oltrepassato il cancello su fronte strada, dal cortile comune condominiale attraverso un percorso esterno. Il fabbricato, risalente agli anni '30 del '900, è costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra, con destinazione d'uso commerciale/residenziale e i restanti piani con destinazione d'uso residenziale. Le facciate sono scandite da un basamento intonacato con disegno tipo "bugnato" e una parte superiore in intonaco liscio dove si aprono le finestre degli ambienti residenziali.

Situato nel quartiere Tuscolano, nel territorio del VII Municipio di Roma, che si estende nel quadrante sud est della città, il bene in oggetto si colloca all'interno di un lotto delimitato da via Scribonio Curione a S-Est, da Via Tuscolana a S-Ovest da Via Aurelio Cotta a N-Est e Via Telegono a N-Ovest.

Il lotto è compreso tra le fermate della metropolitana - Linea A Numidio Quadrato e Porta Furba raggiungibili in pochi minuti a piedi, la zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di edilizia residenziale di tipo civile.

## TITOLARITA'

---

L'appartamento, distinto con l'interno numero otto, appartiene al sig. Roberto MAZZINI nato a Civitavecchia il 3/2/1971 (codice fiscale MZZRRT71B03C773M) residente in Roma Via Tuscolana 665) per la quota della nuda proprietà e alla sig.ra  per la quota di usufrutto;

## DATI CATASTALI

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                                                      |             |       |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------|-------------|-------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                 | Rendita     | Piano |
|                     | 955    | 22    | 27   | 4                   | A2        | 2      | 3,5 VANI    | Totale escluse aree scoperte**;<br>79 m <sup>2</sup> | Euro 542,28 | 2     |

## CONFINI

L'appartamento, distinto con l'interno numero otto, confina a sud con vano scale e con altro appartamento, a est, nord e ovest con distacchi da altri edifici a appartamento di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento si è fatto riferimento alla superficie rilevata dalla planimetria catastale. Per il calcolo della superficie commerciale, come di seguito riportato e sintetizzato in tabella è stata assunta la superficie comprensiva anche della superficie omogeneizzata della cantina, quale pertinenza accessoria esclusiva a servizio dell'unità immobiliare (secondo il coefficiente correttivo previsto dal D.P.R. 138/98):

| Destinazione                                          | Superficie catastale | Superficie lorda catastale | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano     |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| Appartamento                                          | 70,00 mq             | 70,00 mq                   | 1,00         | 70,00 mq                 | 3,05 m  | Secondo   |
| Cantina                                               | 50,00 mq             | 50,00 mq                   | 0,20         | 10,00 mq                 | 2,10 m  | Interrato |
| <b>Superficie convenzionale complessiva: 80,00 mq</b> |                      |                            |              |                          |         |           |

## STATO CONSERVATIVO

ESTERNO: Lo stato generale di conservazione esterno del fabbricato condominiale è discreto, considerata l'epoca di costruzione, necessita tuttavia di ordinari interventi di manutenzione delle zone intonacate.

INTERNO: non visionato.

L'immobile, ai fini della stima, viene considerato nello stato conservativo: **da ristrutturare.**

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Solai: Laterocemento;

Pareti esterne ed interne: Le facciate laterali sono in forati intonacati con intonaco civile tinteggiato sia all'esterno che all'interno;

Altezza utile interna: 3,05 m;

Balconi: non presenti;

Posto auto: non presente;

Cantina: presente al piano interrato.

---

### STATO DI OCCUPAZIONE E DI USO

---

Nulla può dirsi sullo stato di occupazione: dalle informazioni assunte dal curatore fallimentare da un condomino sembra che il sig. Mazzini non viva presso l'immobile.

Sul citofono si rinveniva la denominazione Mazzini – [redacted] e un adesivo con un nome cinese evidentemente riferito a un coabitante dell'appartamento, stesso dicasi per il campanello dell'appartamento int.8.

Al momento del primo tentativo di accesso nessuno era presente e la raccomandata R.A. inviata dalla scrivente per concordare un nuovo accesso rimaneva non consegnata / in giacenza per assenza di destinatario.

---

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted]  
A favore: [redacted] - Per il diritto di nuda proprietà  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  
- TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 37811 del 06/08/2019  
A favore: [redacted] - Per il diritto di nuda proprietà  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

SULL'AREA IN CUI È INSERITO L'EDIFICIO VIGE LA SEGUENTE NORMATIVA URBANISTICA:

NPRG: Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definite e ad alta densità insediativa T2 (prg tav.p3\_18)

CARTA QUALITÀ: NULLA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La scrivente ha rinvenuto presso l'ufficio catasto la planimetria di impianto del 1939 che costituisce il titolo edilizio. Pur non avendo potuto visionare all'interno l'immobile, ai fini della presente stima, l'immobile verrà considerato nella piena conformità edilizia urbanistica, poichè da un esame esterno del fabbricato vi è la corrispondenza con la planimetria in atti.

Ove dovessero esistere difformità nella distribuzione interna, le stesse potrebbero essere sanate con una semplice Cila a sanatoria con costi contenuti, di tali possibili oneri imprevisi si terrà conto nella valutazione di stima nei paragrafi successivi.

## Metodo di STIMA

---

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione dell'edificio, qualità delle finiture in base all'epoca e alla tipologia edilizia, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine in base alla situazione del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta per immobili della stessa tipologia nella zona. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame dei documenti in atti di quelli rinvenuti presso gli uffici ed esperita un'attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

## STIMA: Determinazione del valore commerciale

---

L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi

effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Le ricerche sono continuate con indagini di mercato presso i principali operatori immobiliari di zona che hanno posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Si è provveduto inoltre al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre Periferica/CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO):

| <b>Comune: ROMA</b><br><b>Fascia/zona: Periferica/CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO) Codice zona: D19</b><br><b>Microzona: 116 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale</b> |               |      |                 |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|-----------------|------|
| Tipologia                                                                                                                                                                                                                    | Compravendita |      | Valori locativi |      |
| Stato conservativo Normale                                                                                                                                                                                                   | Min max       |      | Euro mq / mese  |      |
| Abitazioni civili                                                                                                                                                                                                            | 1950          | 2850 | 8,5             | 12,3 |

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – dei prezzi desunti dalle offerte rinvenute sulle pubblicazioni del settore immobiliare riferite alla stessa tipologia di immobili di zona, al fine di confrontare i dati ed ottenere un sufficiente numero di valori entro cui poter collocare, con le opportune interpolazioni, il più coerente valore da attribuire all'immobile in esame.

Si riportano di seguito a titolo informativo alcuni dei prezzi di vendita offerti per immobili comparabili per tipologia edilizia e situati nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima:

| UBICAZIONE        | DESCRIZIONE                      | CATEG. CATASTALE | CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE |                  |     | PREZZO €     | €/mq       |
|-------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-----|--------------|------------|
|                   |                                  |                  | PIANO                         | CONDIZIONI       | mq  |              |            |
| VIA TUSCOLANA 667 | 1 BAGNO / SENZA BALCONE/2 CAMERE | A2               | 3                             | RISTRUTTURATO    | 75  | 249.000,00 € | 3.320,00 € |
| VIA TUSCOLANA 651 | 1 BAGNO/CON BALCONE/2 CAMERE     | A2               | 3                             | BUONO            | 54  | 199.000,00 € | 3.685,19 € |
| VIA TUSCOLANA 944 | 1 BAGNO, BALCONE, 4 CAMERE       | A2               | 4                             | DA RISTRUTTURARE | 95  | 295.000,00 € | 3.105,26 € |
| VIA TUSCOLANA 946 | 1 BAGNO, BALCONE, 3CAMERE        | A2               | 3                             | DA RISTRUTTURARE | 113 | 299.000,00 € | 2.646,02 € |
| PREZZO MEDIO      |                                  |                  |                               |                  |     |              | 3.189,12 € |

**Tabella 1:** immobili offerti in vendita comparabili con il bene da stimare



All'esito della definizione del mercato omogeneo si è proceduto ad individuare le caratteristiche che influenzano maggiormente il valore dei beni immobili al suo interno, definendone i relativi pesi, per poter effettuare il confronto dei prezzi rilevati dei beni comparabili mediante punti di merito ed ottenere il valore di mercato del bene oggetto di stima, come di seguito esplicitato.

In funzione del suo utilizzo per fini abitativi, l'esposizione a nord degli ambienti della zona giorno non è ottimale considerato anche che le superfici finestrate non sono di dimensioni apprezzabili, tale caratteristica è compensata dall'affaccio a est della zona letto (seppur su cortile interno) e dalla posizione silenziosa degli affacci su aree non trafficate.

La disposizione planimetrica distributiva non è particolarmente funzionale.

Dai valori di mercato indiretti, rilevati dalle fonti ufficiali (Osservatorio immobiliare OMI agenzia delle entrate) per la tipologia "Residenziale - categoria A/2 abitazioni civili", si desume il valore medio pari a 2.400 €/mq, il quale viene ragguagliato secondo i seguenti fattori correttivi in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare da stimare:

|    |                                                       |             |
|----|-------------------------------------------------------|-------------|
| 1. | <u>stato generale dell'immobile: da ristrutturare</u> | <u>0,90</u> |
| 2. | <u>piano 2 senza ascensore</u>                        | <u>0,98</u> |
| 3. | <u>luminosità/esposizione</u>                         | <u>0,98</u> |
| 4. | <u>qualità distributiva ambienti: non ottimale</u>    | <u>0,98</u> |

Quindi passando ai conteggi si ottiene il seguente fattore correttivo:

$$K = (0,90 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98) = 0,84$$

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si avrà il valore unitario ragguagliato derivante dall'analisi delle fonti indirette:

$$V = Vm \times K = 2.400,00 \text{ €/mq} \times 0,84 = \mathbf{2.016,00 \text{ €/mq.}}$$

Al fine di comparare il risultato ottenuto attraverso le analisi indirette si procede all'aggiustamento dei valori di mercato desunti dalle indagini dirette, rilevati presso le principali agenzie specializzate del settore, per immobili simili attualmente posti in vendita.

Mediante un metodo empirico derivato dal Market Comparison Approach, applicando i seguenti coefficienti correttivi, si ottiene il prezzo ragguagliato del bene in esame:

**K1** = coefficiente di piano;

**K2** = coefficiente relativo alla disponibilità di accessori quali cantine/balconi/spazi esterni/ecc.;

**K3** = stato manutentivo;

**K4** = distribuzione planimetrica (regolarità/funzionalità);

Se  $K_i < 1$  il bene di stima ha caratteristiche inferiori al bene di riferimento

Se  $K_i > 1$  il bene di stima ha caratteristiche superiori al bene di riferimento

Se  $K_i = 1$  il bene di stima ha caratteristiche uguali al bene di riferimento

Sul prezzo ragguagliato si è applicato infine un coefficiente correttivo di allineamento del prezzo offerto, basato sul margine di trattabilità dei prezzi degli annunci di vendita rispetto al valore compravenduto finale che è stato considerato nel 12,5%.

Tale sconto di trattativa è una media ponderata dei dati desunti dagli operatori del settore e dagli studi pubblicati sull'attuale andamento del mercato immobiliare di Roma da Nomisma (cfr. Report del 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma).

Il mercato immobiliare attraversa ormai da tempo un periodo di calo dei prezzi con tendenza costante al ribasso e, dopo la frenata ulteriore data dalla pandemia, si assiste nei primi mesi dell'anno in corso ad una moderata ripresa del volume delle compravendite per gli immobili ad uso abitativo, sempre con valori di mercato comunque molto inferiori rispetto a quelli di qualche anno fa per cui, al momento, non si prevede un'inversione di tendenza.

Si è ottenuto quindi, mediante le correzioni applicate, il valore medio ragguagliato pari a circa **2.436,04**

**€/mq come di seguito:**

| UBICAZIONE           | K1<br>altezza di<br>piano | K2<br>presenza<br>Accessori | K3<br>stato<br>conservativo | K4<br>distribuzione<br>planimetrica | K totale | prezzo<br>ragguagliato<br>all'immobile<br>DA STIMARE | CORRETTIVO<br>ANNUNCIO<br>IMMOBILIARE<br>-12,5% con<br>coefficiente di<br>sconto |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| VIA TUSCOLANA<br>667 | 0,98                      | 1,00                        | 0,90                        | 1,00                                | 0,88     | 2.928,24                                             | 2.562,21 €                                                                       |
| VIA TUSCOLANA<br>651 | 0,98                      | 0,90                        | 0,95                        | 1,05                                | 0,88     | 3.242,21                                             | 2.836,93 €                                                                       |
| VIA TUSCOLANA<br>944 | 0,90                      | 0,90                        | 1,00                        | 1,00                                | 0,81     | 2.515,26                                             | 2.200,86 €                                                                       |
| VIA TUSCOLANA<br>946 | 0,98                      | 0,90                        | 1,00                        | 1,05                                | 0,93     | 2.450,48                                             | 2.144,17 €                                                                       |
| PREZZO MEDIO         |                           |                             |                             |                                     |          | 2.784,05                                             | 2.436,04 €                                                                       |

**Tabella 2:** calcolo dei prezzi ragguagliati degli immobili in vendita comparabili

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta ritiene che per immobili aventi caratteristiche simili a quella in esame, si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore medio tra i valori precedentemente ottenuti pari a:

**Valore unitario €/mq**  $(2.016,00 + 2.436,04) / 2 = 2.226,02 \text{ €/mq}$

si avrà di seguito quindi:

Valore di stima dell'immobile: €/mq 2.226,02 x mq. 80 = € 178.081,6

**Da cui il Valore di stima dell'immobile in cifra tonda: € 178.000,00**

***Di seguito il calcolo del valore della nuda proprietà di cui è titolare il Fallito Mazzini Roberto:***

La titolare del diritto di usufrutto è la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] quindi, in base all'età dell'usufruttuario, il coefficiente da applicare è il 25% da cui

**VALORE NUDA PROPRIETA': € 178.000,00 x 25% = € 133.500,00**

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, il CTU resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario, rassegna la presente perizia tecnica composta da n.11 pagine oltre allegati.

In fede

Roma 11.10.2022

Il Consulente Tecnico d'ufficio  
Dott. Arch. Manuela Smedile



manuela smedile architetto - CTU tribunale civile di roma

---

via luigi settembrini 28/00195 roma / tel.fax +39.0631050867 / email: m.smedile@pec.archrm.it