

# TRIBUNALE di ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: n. 166 – 3/2024

Giudice Delegato: dott.

Curatore Fallimentare: dott. Piergiorgio Zampetti



## RELAZIONE di STIMA LOTTO n. 1

Relativa all'appartamento sito nel comune di Roma, alla via Flavio Stilicone n. 179, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 956 p.lla 248 sub 64 (cat. A/3).

L'ESPERTO STIMATORE  
arch. Mauro BITETTI

**INDICE:**

<b>1. OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE</b>	<b>pag. 11</b>
<b>4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE</b>	<b>pag. 13</b>
<b>5. NORMATIVA URBANISTICA</b>	<b>pag. 13</b>
<b>6. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE</b>	<b>pag. 17</b>
<b>7. STATO OCCUPATIVO DEL BENE</b>	<b>pag. 17</b>
<b>8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	<b>pag. 18</b>
<b>9. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO</b>	<b>pag. 18</b>
<b>10. CONDOMINIO</b>	<b>pag. 19</b>
<b>11. VALUTAZIONE DEL BENE</b>	<b>pag. 19</b>
<b>12. CONCLUSIONI E ALLEGATI</b>	<b>pag. 26</b>

## 1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che il Curatore Dott. Piergiorgio Zampetti depositava Istanza urgente per la nomina del professionista arch. Mauro Bitetti”... *per la valutazione dell’unità immobiliare di titolarità di ██████████ sito in Roma alla Via Flavio Stilicone n. 179, Piano 4 int. 13, Scala C rispettivamente al NCEU del Comune di Roma al Foglio 956, parti. 248, sub. 64, zc 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 96, rendita € 1.036,79 ...*”;

*che il G.D. in data 17/07/2024 autorizzava la nomina “visto nulla osta a quanto richiesto dal curatore autorizza la nomina dello stimatore arch. Mauro Bitetti per le finalità di cui all’istanza ...”;*

*che lo scrivente in data 13/02/2025 effettuava l’accesso presso il bene immobile, sito in Roma alla Via Flavio Stilicone n.179, unitamente al Curatore Dott. Piergiorgio Zampetti ed effettuava i rilievi fotografici e architettonici;*

alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà della stima del:

- Appartamento sito in Roma alla Via Flavio Stilicone n. 179, Piano 4 int. 13, Scala C rispettivamente al NCEU del Comune di Roma al Foglio 956, parti. 248, sub. 64, zc 5, cat. A/3, classe 3, individuato come **LOTTO UNICO.**

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché l’ufficio urbanistica del Municipio I del Comune di Roma, l’ufficio Condoni del Comune di Roma, che il sottoscritto ha effettuato unitamente all’accesso in loco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene nonché la definizione dei confini.

## LOTTO n. 1 – Appartamento Piano 4-Sub 64 (Interno 13)

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE:

#### **Inquadramento territoriale**

L'appartamento ha il seguente identificativo catastale:

- Fgl 956, part.lla 248, sub. 64, zc 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 96, rendita € 1.036,79.

Confina con Vano Scala, Cortile Interno e Spazio Condominiale.

Il cespite è sito in Roma alla via Flavio Stilicone n.179, inserito nel Quartiere Don Bosco, XVIII Castro Pretorio.

Via Flavio Stilicone è raggiungibile tramite la Metropolitana A della città di Roma – Fermate Giulio Agricola e Lucio Sestio.



Vista da Google Earth



Il bene è inserito in una zona residenziale popolata e con attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc..), ed è servita dalle principali linee di trasporto pubblico.

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato, che si sviluppa su nove livelli fuori terra ad uso abitativo. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune con ascensore.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas metano ed acqua corrente.

All'appartamento si giunge percorrendo un camminamento all'aperto condominiale misto a giardino che conduce alla scala condominiale (Scala C), servita anche da ascensore, il percorso risulta essere privo di barriere architettoniche.

L'appartamento, individuato dall'interno 13, è composto dall'ingresso direttamente sul corridoio rettilineo che conduce a tre camere, un bagno e una cucina abitabile. Completa la proprietà un balcone rettilineo, adiacente alle tre camere, avente uno spazio verandato. L'apertura delle porte è a battente. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetro singolo e tapparelle in plastica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica chiara con fuga 33 x 33 cm posta per dritto. I rivestimenti dei bagni sono in color grigio anni '60, La pavimentazione dei bagni è in piastrelle di ceramica di colore chiaro.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico. L'impianto di riscaldamento è condominiale e presenta radiatori in ghisa di tipo commerciale e sono presenti condizionatori in due ambienti.

Il tutto in buono stato di conservazione.



**Camminamenti condominiali e androne condominiale**



**Corridoio**



**Bagno unico**



**Camera**



**Cucina**



**Camera**



**Balcone**



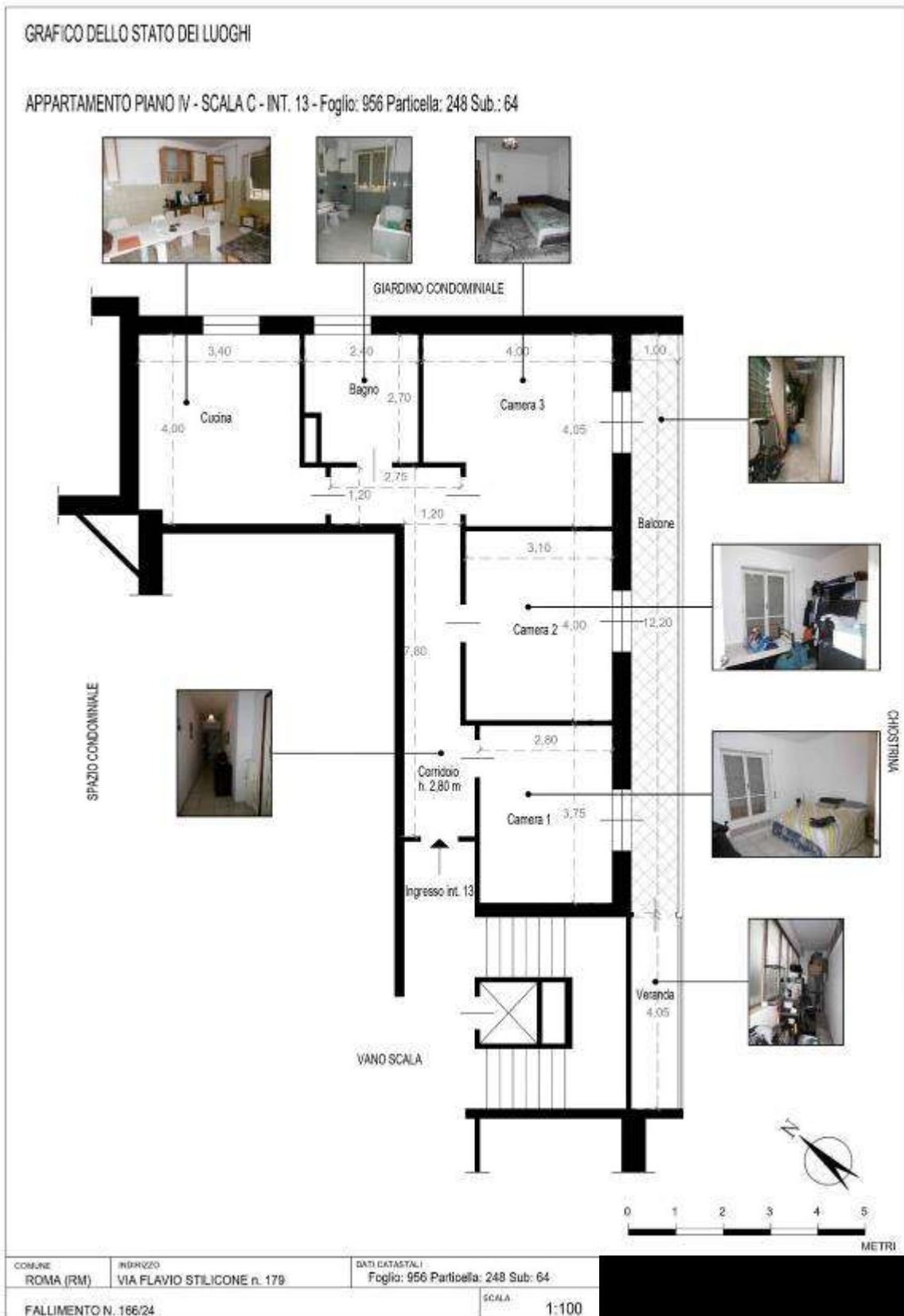
**Veranda**



**Affaccio esterno**

L'appartamento ha una superficie netta complessiva di 82,07 mq, di cui mq 77,00 sono di superficie residenziale e mq 5,07 di superficie non residenziale (balcone + veranda), come riportato nel grafico dell'appartamento allegato a firma dello scrivente.

Il bene ha una superficie commerciale complessiva di **mq 82,07** come riportato nella sottostante tabella composta dai seguenti vani accessori:



**LOTTO n. 1: appartamento al piano 4**

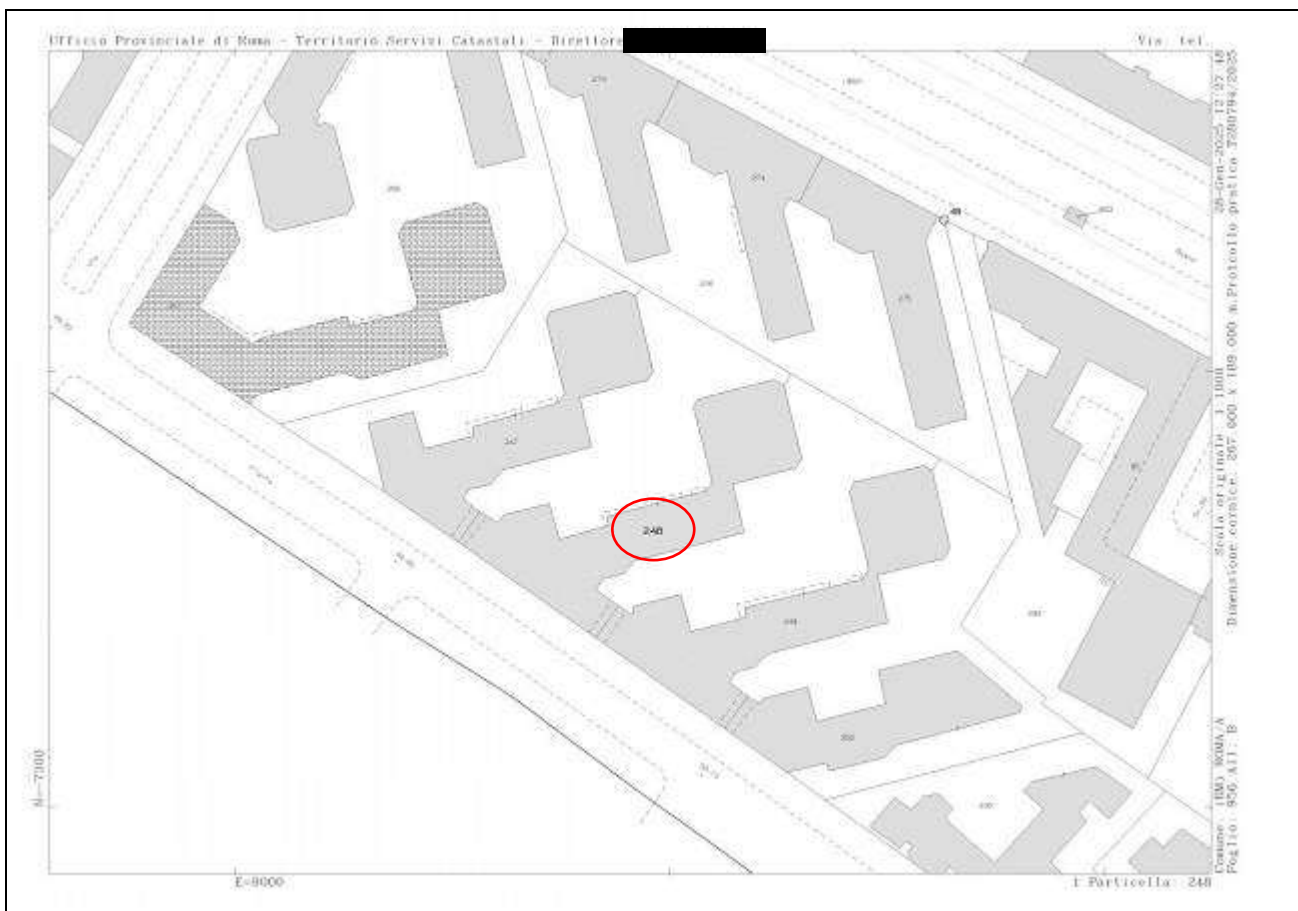
DESTINAZIONE LOTTO	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugiata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
<b>PIANO 4</b>								
CORRIDOIO	11,90	1,00	13,09	CIECO				
CAMERA 1	10,50	1,00	11,55	SUD - EST				
CAMERA 2	12,40	1,00	13,64	SUD - EST				
CAMERA 3	15,00	1,00	16,50	SUD - EST				
BAGNO	6,10	1,00	6,71	NORD				
CUCINA	14,10	1,00	15,51	NORD				
VERANDA sul balcone	4,05	0,50	2,02	INTERNA				
BALCONE	12,20	0,25	3,05	SUD - EST				
TOTALI (MQ.)	86,25		82,07		1,00	1,00	<b>82,07</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>							<b>82,07</b>	BUONE

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo e quello analitico la superficie commerciale di mq. 82,07 con il ragguglio del balcone sempre al 25% e la superficie del ripostiglio sul balcone al 50% a titolo prudenziale in quanto per lo stesso non vi è certezza riguardo la domanda di condono, in quanto per l'intero stabile risultano circa 26 istanze di condono edilizio prot. 86/66958.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'appartamento ha i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 956, parti. 248, sub. 64, zc 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 96, rendita € 1.036,79, interno 13, Piano 4, Scala C.



**Estratto di mappa**

Data presentazione: 10/07/1987 - Data: 28/01/2025 - n. T294234 - Richiedente: [REDACTED]

MODULINO  
S. 10. 1001 - 1987

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
LA SECONDA LEGGE 11 APRILE 1986, N. 481

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via P. STILICONE, 119  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

ABITAZIONE  
INT. 13, SCALA C  
PIANO 4  
h=3,00m.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZZO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	F. 956 P. 348 Sub. 64	Completato dal [REDACTED] GEOMETRA Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VITERBO DATA [REDACTED] Firma: [REDACTED]
------------------	-----------------------------	--

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/07/1987 - Data: 28/01/2025 - n. T294234 - Richiedente: BTMRA63C11H501T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2025 - Comune di ROMA(HE501) - Foglio 956 - Particella 248 - Subalbero 64 ->  
VIA PAVLO STILICONE n. 119 - Scala C Interno 13 Piano 4

Planimetria catastale del sub 64 datata 10/07/1987

A seguito di sopralluogo lo scrivente non ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

#### 4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di COMPRAVENDITA del 15/04/2008 rep. n. 72667 racc. 6345, trascritto il 5/05/2008 al n. 31114 di formalità**, per notar ██████████ con il quale il Sig. ██████████ acquistava da ██████████ il seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Roma, con accesso dal numero civico 179 di via Flavio Stilicone, avente per oggetto l'intero diritto di proprietà dell'abitazione in Roma, Via Flavio Stilicone n. 179, scala C, Piano 4. Distinto al fgl 956 particella 248 sub 64, vani 5,5.
- **Decreto di TRASFERIMENTO di beni immobili del 21/11/2002 rep. n. 279, trascritto il 5/05/2008 al n. 31102 di formalità** a Società di cartolarizzazione emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████ ██████████ (proprietario oltre il ventennio), avente per oggetto l'intero diritto di proprietà dell'abitazione in Roma, Via Flavio Stilicone n. 179, scala C, Piano 4. Distinto al fgl 956 particella 248 sub 64, vani 5,5.

*Vi è continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.*

#### 5. NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è individuabile al Fgl. 3.18 - 4.18 - 18 degli elaborati Sistemi e Regole, Rete ecologica, Carta per la qualità in scala 1: 10.000 del Piano Regolatore Generale di Roma. Per quanto concerne il Piano Territoriale Paesistico Regionale il fabbricato è collocato sia nella Tavola A che nella Tavola B al fgl. 24\_374. La Tavola A, lo individua come Paesaggio degli Insediamenti Urbani; la Tavola B, come aree urbanizzate del PTPR.

## PIANO REGOLATORE GENERALE

<b>PRG</b> Piano Regolatore Generale Sistemi e regole	<b>Sistema insediativo</b> <b>Città consolidata</b> Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
<b>PTPR</b> Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	<b>Sistema del paesaggio insediativo</b> Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Aree urbanizzate del PTPR

## PIANO REGOLATORE GENERALE SISTEMI E REGOLE – FGL. 3.18

**Sistema insediativo**

**Città consolidata**

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2



**RETE ECOLOGICA – FGL. 4.18**



**CARTA PER LA QUALITA' – FGL. 18**



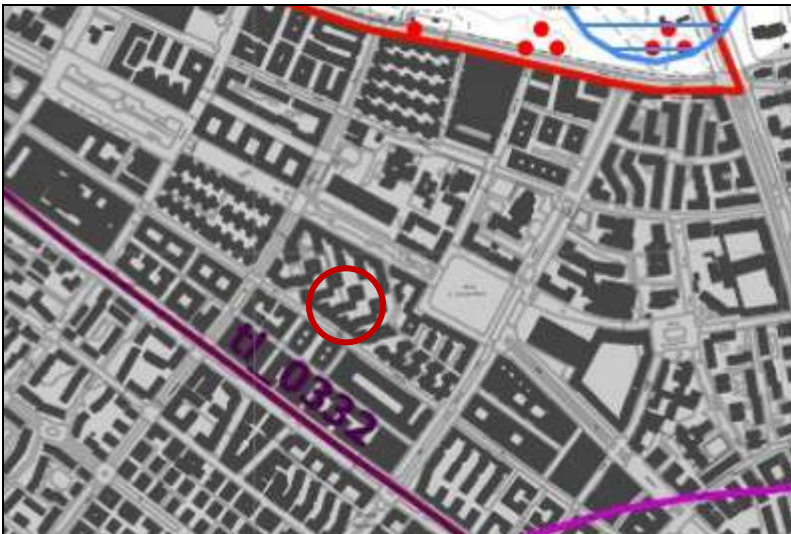
**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE  
SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24\_374**

Sistema del Paesaggio Insediativo  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



**BENI PAESAGGISTICI – Tav. B – FGL. 24\_374**

Aree urbanizzate del PTPR



## **6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE**

In merito alla documentazione probante la legittimità delle preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia del Comune di Roma n. 994 del 7/05/1956
- Licenza di variante del Comune di Roma n. 1102 del 15/04/1957
- Licenza di variante del Comune di Roma n. 2882 del 15/11/1957
- Licenza di variante del Comune di Roma n. 1404 del 13/07/1967

Che per detto fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza di abitabilità n. 361 del 15/03/1958.

Si segnala che in data 21/05/2025, lo scrivente richiedeva all'ufficio Condono del Comune di Roma "informazioni relative ad eventuali istanze di condono edilizio presentate per l'immobile, in dat 2270572025 l'ufficio rispondeva testualmente:” *la domanda 86/66958 è suddivisa in 26 sot, per individuare quello di appartenenza occorre la domanda perché sul SICER non sono inseriti gli interni e i riferimenti catastali*’.

## **7. STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

In merito allo stato occupativo dell'appartamento interno 13 identificato al sub 64, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo alla presenza del Sig. ██████████ nella qualità di conduttore dell'immobile in forza di un contratto di locazione transitoria, registrato il 14/02/2024 al n. 001419 – Serie 3T avente codice identificativo TJS24T001419000DD avente durata dal 1/03/2024 al 30/09/2025 con canone mensile di € 850,00 oltre oneri.

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla visura ipotecaria (*cf. allegato*), in capo all'immobile identificato al fgl 956 particella 248 sub 64, estratta in data 04/06/2025 (periodo informatizzato dal 1997 al 2025), e dalla certificazione notarile del 30/09/2024 depositata agli atti del fascicolo, risultano le formalità di seguito elencate:

**1. ISCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3317 Registro Generale 23793**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19473 del 10/11/2022

IPOTECA GIUDIZIALE per € 350.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale Civile di Roma

**2. ISCRIZIONE del 07/11/2023 - Registro Particolare 21151 Registro Generale 134638**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 880 del 16/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE per € 20.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale Frosinone

**3. TRASCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 41209 Registro Generale 54164**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 216/2024 del 28/03/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**4. TRASCRIZIONE del 14/05/2024 - Registro Particolare 43637 Registro Generale 54164**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 216/2024 del 28/03/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – SEZ.

FALLIMENTARE n. 196/2024 del 3/04/2024, a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA ██████████

██████████ contro ██████████  
██████████

## 9. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

## 10. CONDOMINIO

È prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, da cui si evince che i millesimi di proprietà dell'appartamento oggetto di stima risultano essere mm 11,30.

Si allega il Regolamento di Condominio.

## 11. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "*analitico*" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "*Cinecittà Don Bosco (Piazza S. Giovanni Bosco)*", lo scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima, attraverso le offerte delle agenzie immobiliari ed il bollettino delle vendite immobiliari. Inoltre si è esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle OMI- quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate periodo di riferimento II semestre anno 2024, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

**L'Osservatorio del Mercato Immobiliare** cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

$R$  = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

**VALORE DI RIFERIMENTO:**

**Abitazioni di tipo economico fascia periferica:** compravendita= €/mq 2.100,00 – 2.900,00;  
val. locativi = €/mq mese 8,50-12,30.

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – II semestre 2024 - Fascia/Zona: Periferica/ Cinecittà Don Bosco (Piazza S. Giovanni Bosco) - cod. zona D19

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 116

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3100	L	8,8	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2900	L	8,5	12,3	L

Esempi immobili in vendita:




 **Trilocale via Flavio Stilicone 208, Cinecittà, Roma**  
Roma • Cinecittà • Via Flavio Stilicone

**€ 249.000**

 3 locali  
 Piano 6

 90 m<sup>2</sup>  
 Ascensore


 1 bagno



 **Trilocale via Flavio Stilicone, Cinecittà, Roma**  
Roma • Cinecittà • via Flavio Stilicone

**€ 249.000**

 3 locali  
 Piano 5

 81 m<sup>2</sup>  
 Ascensore

 1 bagno  
 Balcone





 **Trilocale via Flavio Stilicone, Cinecittà, Roma**  
Roma • Cinecittà • Via Flavio Stilicone

**€ 269.000**


 3 locali

 88 m<sup>2</sup>

 1 bagno

 Piano 7

 Ascensore

 Balcone

**Pertanto, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 2.800,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 124,30, per un immobile con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 4 %.**

**Si fa presente che la quotazione di mercato è stata considerata a valore pieno, e non a valore occupato come da contratto di locazione, essendo prossima la scadenza a Settembre 2025 e sarà posto dal Curatore in vendita a partire da Ottobre 2025.**

**LOTTO n. 1:**

<b><i>Criterio di valutazione sintetico/comparativo</i></b>							
Totale superficie commerciale (tab.)				mq.	82,07		
Valore medio al mq. di superficie commerciale				€/mq.	€	2.800,00	
Tot. mq.	82,07	x	€/mq.	€ 2.800,00	€	229.796,00	( A )
<b><i>Criterio di valutazione analitico</i></b>							
Totale superficie netta (tab.)				mq.	82,07		
Reddito annuo come da contratto di locazione				€ 124,30	€	10.201,30	
Saggio di capitalizzazione applicato = 4%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile =				€ 10.201,30	0,04	€	255.032,53 ( B )
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
( A ) + ( B ) / 2 =						€	<u>242.414,26</u>
						€	<b>242.414,26</b>

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 1 (arrotondato) € 242.000,00**

## 12. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- documentazione condominiale;
- ispezioni ipotecarie;
- atto di compravendita;
- documentazione urbanistica;

Roma, 17/06/2025

L' Esperto stimatore  
Arch. Mauro Bitetti