

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 568/25 a carico di Laurentina Prima Immobiliare S.r.l.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

di n°2 IMMOBILI siti in ROMA alla Via CALVI RISORTA nn. 60 e 62

A. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Fabio Morgante, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] [REDACTED] è stato nominato Perito stimatore della procedure in epigrafe con provvedimento dell'III.mo G. D. del Tribunale di Roma in data 17/11/2025.

Compito dello scrivente è quello di valutare n°2 immobili siti in Roma alla via Calvi Risorta nn. 60 e 62 nella disponibilità di Laurentina Prima Immobiliare S.r.l..

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili, il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi in data 18/11/2025 e 01/12/2025, ha acquisito informazioni utili presso l'Agenzia del Territorio di Roma e la Conservatoria dei RR.II. di Roma, il Municipio di Roma IX e, inoltre, ha preso visione della seguente documentazione fornitagli dal Curatore della Liquidazione Giudiziale:

- Nota di trascrizione della Sentenza di apertura liquidazione giudiziale rep. n°710 in data 09/07/2025 del Tribunale di Roma (All. 01);
- Certificazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 31/10/2025 del Notaio in Roma, Dott. [REDACTED] [REDACTED] (All. 02).

Esaminata la documentazione acquisita ed in atti si espone quanto segue.

B. UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, fanno parte di un complesso immobiliare multipiano a destinazione d'uso residenziale ubicato in Roma, loc. Schizzanello, ai civici n°60 e n°62 di via Calvi Risorta: trattasi di una unità abitativa distribuita su un piano seminterrato, un piano terra ed un piano sottotetto e avente accesso da un ingresso condominiale posto al civico n°60 di via Calvi Risorta e di un box auto, parzialmente interrato (è ubicato a quota - 5.80 m rispetto alla quota 0.00 m del piano terra), a cui si accede attraverso un ingresso condominiale posto al civico n°62 di via Calvi Risorta ed una rampa carrabile.

I suddetti immobili oggetto di stima sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (All. 03):

A. Unità Immobiliare residenziale con accesso da via Calvi Risorta n°60, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza:

- Foglio 1163, particella 607 sub7, appartamento int. 7, Piano S1 - T - 1, Zona censuaria 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 44 m² escluse aree scoperte, rendita Euro 702.38;

B. Autorimessa (box auto) con accesso da via Calvi Risorta n°62, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza:

- Foglio 1163, particella 607 sub17, autorimessa n°7, Piano S1, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 21 m², Superficie catastale totale 24 m², rendita Euro 98.69;

il tutto in ditta LAURENTINA IMMOBILIARE PRIMA S.r.l. [REDACTED]

Ai fini della provenienza, si evidenzia che dette unità immobiliari sono state introdotte al Catasto Fabbricati con la pratica di "Costituzione" (nuova costruzione) in data 30/03/2009 n. RM0432827, in atti in pari data, e che insistono sull'area attualmente riportata nel Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez. C, come segue:

- foglio 1163, particella 607, qualità ente urbano, superficie Ha 00.21.30 (ettari zero, are ventuno e centiare trenta); derivante dalle unità immobiliari (oggi soppresse giusta pratica di "Variazione" in data 18/12/2008 n. RM1687049 in atti dal 18/12/2008) già riportate nel Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez. C, come segue:
 1. foglio 1163, particella 120, qualità pascolo, classe 3, superficie Ha 00.21.30 (ettari zero, are ventuno e centiare trenta), deduz. A6, R.D. Euro 1,63 R.A. Euro 0,99;
 2. foglio 1163, particella 117, qualità pascolo, classe 3, superficie Ha 00.11.30 (ettari zero, are undici e centiare trenta), deduz. A6, R.D. Euro 0,86 R.A. Euro 0,53.

La piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto risulta attualmente nella titolarità di:

- Laurentina Prima Immobiliare S.r.l. in liquidazione, con sede in [REDACTED] in virtù di:

1. atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 12 luglio 2005 Rep. n. 30252, trascritto a Roma1 il 14 luglio 2005 al n. 55282 di formalità, con il quale ha acquistato il terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez. C, al foglio 1163, particella 120 da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 12 luglio 2005 Rep. n. 30252, trascritto a Roma il 14 luglio 2005 al n. 55283 di formalità, con il quale era stato acquistato il terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez. C, al foglio 1163, particella 117 da [REDACTED]

Le unità immobiliari in parola risultano, al momento, gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta l'1 agosto 2025 al n. 75859 di formalità sull'unità abitativa e il box auto censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1163, particella 607, subb. 7 e 17;
- ipoteca iscritta a Roma 1 il 31 luglio 2023 al n. 15015 di formalità sull'unità abitativa e il box auto censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1163, particella 607, subb. 7 e 17, contro Laurentina Prima Immobiliare S.r.l. in liquidazione, con sede in [REDACTED] a favore di [REDACTED] per totali Euro 88.636,96 di cui capitale Euro 44.318,48, derivante da ruolo 0424 Rep. 21792/9723;
- ipoteca iscritta a Roma il 23 giugno 2006 al n. 22537 di formalità sui terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez. C, al foglio 1163, particelle 117 e 120 a favore di [REDACTED] a garanzia del mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 22 giugno 2006 Rep. n. 31477/7619; annotata di frazionamento a Roma il 6 novembre 2009 al n. 24650 di formalità, per atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 5 ottobre 2009 Rep. 34646/9343, in virtù del quale per le unità immobiliari ricomprese nella quota n. 4, comprendente l'unità abitativa e il box auto censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1163, particella 607, subb. 7 e 17, compete una quota di ipoteca di totali Euro 2.220.000,00 e una quota di capitale di totali Euro 1'110'000.00.

Il fabbricato condominiale con gli immobili oggetto di stima è ubicato nella zona urbanistica **XXVI Castel di Decima del Municipio IX** di Roma in località Schizzanello.

Tale zona urbanistica si trova nell'area sud del Comune di Roma ed è composta da comprensori interni al Grande Raccordo Anulare (GRA) più urbanizzati, come EUR, Torrino, Spinaceto, Laurentino-Acqua Acetosa, Tor di Valle e Cecchignola, e comprensori esterni al GRA con ampie aree verdi e agricole, come Decima, Castel di Leva e Santa Palomba.

Il Municipio XI è esteso circa 183 Km² di cui circa il 20% costituito da verde urbano e parcheggi ed ha una popolazione di circa 185'000 abitanti. È servito da una buona ed importante viabilità ordinaria, è raggiunto dal servizio bus extra-urbano/urbano ad intensità regolare ed ha struttura economica di tipo residenziale e commerciale.

La zona urbanistica di che trattasi è collocata, come già riferito, nel quadrante Sud della città metropolitana di Roma e dista:

- circa 16 km dal centro storico;
- 4 km dal Grande Raccordo Anulare con il quale si possono raggiungere tutte le autostrade;
- 20 Km dall'aeroporto Leonardo da Vinci;
- 9 km dall'aeroporto di Ciampino;
- 8 km dalla stazione Metro Laurentina della Linea B;
- 15 Km dalla stazione centrale ferroviaria Termini;
- 18 km dalla stazione ferroviaria Tiburtina.

Nelle immediate vicinanze sono presenti scuole primarie, farmacie, studi medici, ambulatori veterinari, centri commerciali e negozi di ogni tipo, nonché parcheggi pubblici.

Il complesso edilizio ricade all'interno del Piano Regolatore Generale di Roma e, precisamente, nell'area del Piano Particolareggiato **Zona "O" (Opere di Completamento e Sviluppo) n. 71**, denominata "**Schizzanello**", destinata a sviluppo residenziale, e soggetta a piano di recupero e sviluppo urbanistico.

L'intero complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire n°595, prot. n°38452 dl 24/05/2006 (Istanza n°61669/05) e DIA prot. 3695 del 20/01/2009, il tutto rilasciato a LAURENTINA IMMOBILIARE PRIMA S.r.l. (All. 04). I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 22/04/2009 (All. 05) e con Determinazione Dirigenziale n°1145 del 02/12/2010 (All. 06) il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - ha rilasciato il Certificato di Agibilità.

Si compone delle seguenti unità immobiliari:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1163	607	1	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 1 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	2	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 2 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	3	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 3 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	4	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 4 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	5	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 5 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	6	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 6 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	7	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 7 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	8	Soppressa					
1163	607	9	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 9 Piano S1 - T-1	006	A07	05	4,5 vani	R.Euro:790,18
1163	607	10	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 10 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4 vani	R.Euro:702,38
1163	607	11	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 1 Piano S1	006	C06	13	21 m ²	R.Euro:98,69
1163	607	12	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 2 Piano S1	006	C06	13	23 m ²	R.Euro:108,09
1163	607	13	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 3 Piano S1	006	C06	13	24 m ²	R.Euro:112,79
1163	607	14	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 4 Piano S1	006	C06	13	23 m ²	R.Euro:108,09
1163	607	15	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 5 Piano S1	006	C06	13	24 m ²	R.Euro:112,79
1163	607	16	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 6 Piano S1	006	C06	13	23 m ²	R.Euro:108,09
1163	607	17	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 7 Piano S1	006	C06	13	21 m ²	R.Euro:98,69
1163	607	18	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 8 Piano S1	006	C06	13	20 m ²	R.Euro:94,00
1163	607	19	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 9 Piano S1	006	C06	13	20 m ²	R.Euro:94,00
1163	607	20	VIA CALVI RISORTA n. 62 Interno 10 Piano S1	006	C06	13	25 m ²	R.Euro:117,49
1163	607	501	VIA CALVI RISORTA n. 60 Interno 8 Piano T-S1 - 1	006	A07	05	4,5 vani	R.Euro:790,18

C. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono quelli indicati nel paragrafo B e individuati dal sottoscritto secondo quanto risultante dalla documentazione in atti, dagli estratti catastali (All. 07) e dalle verifiche in loco (All. 08).

Sono parte di un edificio multipiano a destinazione residenziale, realizzato negli anni 2006/2009 con due piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'intero fabbricato ha struttura in c.a., copertura a tetto e pareti di tamponatura in blocchi di laterizio intonacate e tinteggiate.

Si accede al villino di che trattasi dall'ingresso condominiale posto al civico 60 di via Calvi Risorta, strada bianca non asfaltata, e scendendo, poi, una scalinata che conduce ad una corsia comune (posta ad una

quota inferiore di circa m 1.90 rispetto a via Calvi Risorta) laddove si aprono i singoli accessi ai villini a schiera.

L'immobile oggetto di stima presenta la seguente distribuzione interna:

C.1. Appartamento int. 7 - foglio 1163, particella 607 sub7 - della superficie lorda complessiva di mq 126.00, oltre terrazzo per mq 8.00, cortile per mq 19 e giardino per mq 20:

- ✓ PIANO SEMINTERRATO di superficie lorda pari a mq 40, oltre cortile per mq 19:
 - Cantina: superficie utile mq 28.70
 - Bagno/wc: superficie utile mq 3.80
 - Vano scala: superficie utile mq 2.40
- ✓ PIANO TERRA di superficie lorda pari a mq 40, oltre terrazzo per mq 8 e giardino per mq 20:
 - Camera: superficie utile mq 9.00
 - Bagno/wc: superficie utile mq 3.30
 - Soggiorno: superficie utile mq 13.50
 - Angolo cottura: superficie utile mq 2.00
 - Vano scala: superficie utile mq 2.40
 - Locale tecnico: superficie utile mq 2.50
 - Giardino: superficie utile mq 20.00
 - Terrazzo: superficie utile mq 8
- ✓ PIANO PRIMO di superficie lorda pari a mq 46 in parte non utilizzabile ai fini residenziali:
 - Soffitta: superficie utile mq 33.60
 - Bagno/wc: superficie utile mq 4.70
 - Vano scala: superficie utile mq 2.60

Altresì, si accede all'autorimessa seminterrata attraverso una rampa carrabile con ingresso da via Calvi Risorta n°62 chiuso da cancello a comando automatico. Da qui si raggiunge il:

C.2. Box auto n°7 - Foglio 1163 Particella n°607 sub17 - della superficie lorda complessiva di mq 24.85 e superficie utile mq 22.30.

L'altezza dei locali adibiti a residenza è pari a mt 2.70 al piano terra e al piano seminterrato, mentre quella del sottotetto varia da 0.50 m a 2.60 m e da 2.60 m a 1.50 m.

Le partizioni interne sono realizzate con elementi forati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati. Anche i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti di tutti i locali ed il rivestimento delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, i serramenti esterni in PVC con vetrocamera di sicurezza, le porte interne in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è in acciaio, è blindato e ha pannello esterno in legno.

I bagni al piano terra ed al piano seminterrato non dispongono di finestre e sono dotati di aeratore elettrico per la ventilazione meccanica necessaria per i previsti ricambi d'aria dei locali.

Il bagno al piano sottotetto dispone di lucernaio a tetto apribile.

Il collegamento verticale tra i piani è assicurato da una scala in legno autoportante.

L'impianto di climatizzazione è costituito, in tutti e tre i piani, da un sistema di riscaldamento radiante a pavimento al momento mancante di caldaia a gas; la dotazione impiantistica comprende anche l'impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione, quest'ultimo carente di corpi illuminanti, e citofonico, nonché l'impianto idrico-sanitario però sprovvisto di acqua calda in mancanza della caldaia a gas di cui si è detto in precedenza.

Il giardino esterno, al momento in cattive condizioni d'uso e conservazione, è incolto.

L'autorimessa seminterrata, dove trova ubicazione il box auto n°7, ha altezza pari a mt 2.40 ed ha il piano carrabile rifinito con una pavimentazione di tipo industriale; vi si accede dalla corsia condominiale attraverso una porta basculante in acciaio zincato e dispone di impianto elettrico e di illuminazione.

Al momento del sopralluogo, gli immobili si trovavano in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione e gli impianti non collegati alle reti di alimentazione con l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mancante della caldaia a gas.

Non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità degli impianti ex D.M. 37/2008 e l'Attestazione di Prestazione Energetica, mentre, come già riferito, il certificato di agibilità è stato rilasciato il 02/12/2010.

D. CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Come esposto in precedenza, l'intero complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato con Permesso di Costruire n°595, prot. n°38452 del 24/05/2006 (Istanza n°61669/05) e DIA prot. n°3695 del 20/01/2009, il tutto rilasciato a LAURENTINA IMMOBILIARE PRIMA S.r.l..

Successivamente alla DIA prot. n°3695 del 20/01/2009, tutto il complesso immobiliare, quale nuova costruzione, è stato inserito nel Catasto Fabbricati con la pratica di "**Costituzione**" del 30/03/2009, n. RM0432827, in atti in pari data.

I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 22/04/2009 e con determinazione Dirigenziale n° 1145 del 02/12/2010 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - ha rilasciato il Certificato di Agibilità. In tale certificato si dà atto che sono stati forniti:

- Il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato di cui all'art. 67 del DPR 380/2001;
- La dichiarazione di conformità alla normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche;
- La dichiarazione di conformità degli impianti installati di cui all'art. 116 del DPR n°380/2001.

La consistenza legittimata dai richiamati titoli edilizi deve intendersi quella riferita alle planimetrie catastali (All. 07) di cui alla pratica di "**Costituzione**" del 30/03/2009 n. RM0432827 in atti in pari data.

Rispetto a tale consistenza, il sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito ha evidenziato le seguenti **difformità** riportate in rosso nell'elaborato grafico All. 09:

I. PIANO SEMINTERRATO:

- a. Presenza di un vano della superficie di mq 3.80 destinato a bagno/WC;

II. PIANO TERRA:

- a. Spostamento del tramezzo tra camera e soggiorno;
- b. Eliminazione della centrale termica (CT) esterna;
- c. Chiusura con porta in legno del vano antistante il bagno, vano che ora risulta utilizzato come locale tecnico;
- d. Chiusura della finestra del bagno;
- e. Mancanza del tramezzo tra camera e accessorio che ora è adibito ad angolo cottura;

III. PIANO SOTTOTETTO:

- a. Mancanza dei tramezzi atti a delimitare la parte di soffitta non utilizzabile;
- b. Presenza di un vano della superficie di mq 4.70 destinato a bagno/WC;
- c. Diversa ubicazione dei due lucernari a tetto e installazione di un ulteriore lucernario a tetto all'interno del bagno.

La vendita all'asta, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, non ha effetto sanante sugli eventuali illeciti edilizi riscontrati in sede di relazione di stima. Infatti, l'aggiudicazione di un bene nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare non cancella le irregolarità urbanistiche.

L'aggiudicatario del bene dovrà regolarizzare le difformità nel termine di centoventi giorni ^{1, 2} dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria attraverso la richiesta di un permesso di costruire/SCIA in sanatoria o, laddove ancora possibile, attraverso un'istanza di condono edilizio.

Il permesso di costruire/SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 e 36 bis del DPR 380/2001 è subordinato al possesso dei requisiti normativi ordinariamente previsti per il rilascio dello stesso.

Quanto all'istanza di condono, ma non è il caso che ci occupa, la domanda potrà essere presentata a condizione che le ragioni di credito oggetto della procedura esecutiva siano di data anteriore all'entrata in vigore del condono ex legge n. 47/1985, ovvero quelle dei successivi condoni ex legge n. 724/1994 e ex legge n. 326/2023 e che le opere abusive rientrino nelle previsioni di sanabilità.

A completamento della pratica a sanatoria andranno apportate le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

Il sottoscritto, in base a quanto ha potuto accertare, ritiene che:

- le opere siano sanabili;
- non sia in corso alcuna pratica di sanatoria edilizia;
- trattandosi di opere da sanare essenzialmente interne e che, comunque, non presuppongono aumenti di volumetrie e/o modifiche dei prospetti, non sia necessario alcun parere preventivo;
- il più probabile costo di tale pratica di sanatoria, comprensivo di sanzioni, di eventuali maggiori oneri di costruzione e urbanizzazione e di spese tecniche, sia pari a euro 10'000.00 fermo restando che l'importo effettivo potrà essere definito solo al momento della presentazione della pratica al Municipio competente e all'Agenzia delle Entrate.

¹ L. 47/85 - Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza omissis

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

² DPR 380/2001 - Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 omissis

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

E. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione dei beni immobili oggetto di stima sarà utilizzato il cosiddetto metodo sintetico basato sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti.

La stima degli immobili ubicati in Roma alla via Calvi Risorta nn. 60 e 62 sarà eseguita sia sulla base delle visure effettuate dal sottoscritto sul portale dell'Agenzia del Territorio – sez. OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare – utili a ricavare il cosiddetto “valore unitario normale” - e sia sulla base dei prezzi medi unitari di mercato per immobili similari per ubicazione, destinazione d'uso e caratteristiche, prezzi rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari specializzate operanti nella zona [REDACTED]

Il più probabile valore di mercato si otterrà mediando la stima ricavata dai “Valori normali” indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e la stima ricavata sulla base dei prezzi di mercato forniti dalle agenzie immobiliari.

Dal suddetto valore di mercato verranno detratte le carenze dell'immobile a livello impiantistico, stimabili nel 10% del valore dell'immobile stesso, e le spese per la sanatoria edilizia delle difformità (già stimate in € 10'000.00), determinando in questo modo l'EFFETTIVO VALORE DI STIMA.

Le interrogazioni eseguite dal sottoscritto presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Roma (All. 10) hanno fornito valori certi, oggettivamente utilizzabili e sufficienti a fondare una stima affidabile; hanno restituito i seguenti valori unitari “normali” riferiti al **1° semestre 2025** per immobili, ubicati nella medesima fascia urbana, destinati a “Residenze” e ritenuti, comunque, idonei ed oggettivamente validi per giungere al valore di stima plausibile:

Zona OMI: E39 – Suburbana/CASTEL DI DECIMA - CASTEL ROMANO (Via Nazzareno Strampelli)

- *Destinazione “Ville e Villini” - Stato conservativo: NORMALE - Valori da €/mq 1'350.00 a €/mq 2'000.00 per un valore medio di €/mq 1'675.00*

Ai sensi del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 Luglio 2007: *Disposizioni In materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della Legge 27 Dicembre 2006, N. 296 (Legge Finanziaria 2007) e relativo allegato, il “valore normale” dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata in base a quanto disposto nell'allegato C al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998,*

n. 138, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative alla specifica zona omogenea e all'anno di riferimento, nonché dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Questi ultimi attengono, in particolare, al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, come indicati nell'allegato allo stesso provvedimento, il tutto secondo la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è così calcolato:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Ricavati dall'allegato alla suddetta Circolare $K_1 = 1$ e $K_2 = 0.3$, il coefficiente K sarà pari a 0.475 e il **valore normale del villino al metro quadrato di superficie** risulta, pertanto, il seguente:

- $V_n = \text{€ } 1'350.00 + \text{€ } (2'000.00 - 1'350.00) \times 0.475 = \text{€ } 1'350.00 + \text{€ } 308.75 = \text{€ } 1'658.75$ arrotondato a $\text{€ } 1'660.00$

Considerato che la **superficie in metri quadri calcolata in base a quanto disposto nell'allegato C** al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, è pari a 60 mq, giusto quanto appresso riportato:

ex comma 3 dei Criteri generali:

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati

ex comma 1 dei Criteri per i gruppi "R (residenze)" e "P (pubbliche e interesse collettivo)":

a) *superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali*

bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili:

- PIANO TERRA: abitazione compreso vano scala: mq 40.00

b) *superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e*

simili, computata nella misura:

1. *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
2. *del 25 per cento qualora non comunicanti;*

- PIANO SEMINTERRATO: cantina + bagno e detratto il vano scala: $\text{mq } (40 - 2.40) \times 50\% =$ mq 18.80
- PIANO SOTTOTETTO: soffitta + bagno e detratto il vano scala: $\text{mq } (46 - 2.40) \times 50\% =$ mq 21.80

c) superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

1. del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
2. del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

• PIANO TERRA: terrazzo = mq 8.00 x 30% = mq 2.40

d) superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

• PIANO SEMINTERRATO: cortile = mq 19.00 x 10% = mq 1.90

• PIANO TERRA: giardino = mq 20.00 x 10% = mq 2.00

Sommano superfici pertinenze e vani accessori a servizio indiretto di quelli principali mq 46.90

ex comma 3 dei Criteri per i gruppi "R (residenze)" e "P (pubbliche e interesse collettivo)":

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

- Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali pari a mq 46.90 vengono ricondotte ex comma 3 fino al 50% della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1, cioè, a mq 40.00 x 50% = **mq. 20.00**

di conseguenza la superficie di riferimento è pari a mq (40.00 + 20.00) = mq 60.00 e il valore OMI (V_{OMI}) è il seguente:

$$V_{OMI} = \text{mq } 60.00 \times \text{€/mq } 1'660.00 = \text{€ } 99'600.00$$

Poiché non esistono per la zona di che trattasi valori OMI per box auto, il valore normale sarà considerato quello del villino, mentre la superficie sarà ragguagliata al 25% di quella effettiva sulla base di quanto indicato all'Allegato C del Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 che computa le superfici dei vani accessori non comunicanti con i vani principali al 25% di quelle effettive.

Di conseguenza il **valore OMI del box auto** è il seguente:

$$V_{OMI} = \text{mq } 25.00 \times 0.25 \times \text{€/mq } 1'660.00 = \text{€ } 10'375.00$$

arrotondato a € 10'500.00

Il tutto pari complessivamente a € 110'100.00.

Le indagini (All. 11) effettuate presso agenzie immobiliari specializzate [REDACTED] hanno fornito i prezzi di mercato di immobili simili per ubicazione, destinazione d'uso e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Da tali indagini si è riscontrato che immobili simili a quelli oggetto di stima sono posti in vendita dalle agenzie immobiliari interpellate a prezzi che oscillano da €/mq 650.00 a €/mq 2'000.00 con un prezzo medio ponderato di €/mq 1'350.00. Tale prezzo elementare, moltiplicato per la superficie commerciale (e non quella catastale) dei locali in oggetto, condurrà ai seguenti valori di stima:

A. Appartamento Interno 7 con accesso da via Calvi Risorta n°60, ubicato ai piani seminterrato, terra e sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1163 particella 607 sub7, Categoria A/7, consistenza vani 4, Superficie 44 m² escluse aree scoperte:

Piano seminterrato:

• Cantina: mq 40 x 0.50 x €/mq 1'350.00 =	€	27'000.00		
• Cortile: mq 19 x 0.10 x €/mq 1'350.00 =	€	<u>2'565.00</u>		
Sommano	€	29'565.00	€	29'565.00

Piano terra:

• Appartamento: mq 40 x €/mq 1'350.00 =	€	54'000.00		
• Terrazzo: mq 8 x 30% x €/mq 1'350.00 =	€	3'240.00		
• Giardino: mq 20 x 10% x €/mq 1'365.00 =	€	<u>2'700.00</u>		
Sommano	€	59'940.00	€	59'940.00

Piano sottotetto:

• soffitta: mq 46 x 0.70 x €/mq 1'350.00 =	€	<u>43'470.00</u>		
Sommano	€	43'470.00	€	43'470.00

TOTALE APPARTAMENTO INT. 7 € **132'975.00**

arrotondato a € 133'000.00

B. Box auto n°7 con accesso da via Calvi Risorta n°62, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1163, particella 607 sub17, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 21 m²; mq 24.85 X 0.50 x €/mq 1'350.00 =

	€	16'773.75
arrotondato a € 17'000.00		

Il tutto pari complessivamente a (A + B)	€	150'000.00
---	---	-------------------

Pertanto, il sottoscritto conclude che il più probabile valore di stima e di mercato del compendio immobiliare sito in Roma alla via di Calvi Risorta nn. 60 e 62 **al lordo delle detrazioni per le carenze riscontrate a livello impiantistico e per le spese relative alla sanatoria edilizia delle difformità**, deve intendersi pari alla media dei valori risultanti dai due criteri sopra adottati e, quindi:

A. Appartamento Interno 7 con accesso da via Calvi Risorta n°60, ubicato ai piani seminterrato, terra e sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1163 particella 607 sub7, Categoria A/7, consistenza vani 4, Superficie 44 m² escluse aree scoperte:

€ (99'600.00 + 133'000.00)/2 =	€	116'300.00
---------------------------------------	---	-------------------

B. Box auto n°7 con accesso da via Calvi Risorta n°62, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1163, particella 607 sub17, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 21 m²;

€ (10'500.00 + 17'000.00)/2 =	€	13'750.00
--------------------------------------	---	------------------

somma	€	130.050.00
--------------	---	-------------------

arrotondato a € **130'000.00** (diconsi **euro centotrentamila/00**).

Da tale valore di stima andranno detratti gli importi per:

- carenze impiantistiche (anche documentali): 10% x € 130'000.00 = - € 13'000.00
- costo pratica di sanatoria, comprensivo di sanzioni, di eventuali maggiori oneri di costruzione e urbanizzazione e di spese tecniche = - € 10'000.00

RIMANE L'EFFETTIVO VALORE DI STIMA PARI A	€	107'000.00
--	---	-------------------

(EURO CENTOSETTEMILA/00).

F. ALLEGATI

All. 01 - Nota di trascrizione della Sentenza di apertura liquidazione giudiziale

All. 02 - Certificazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.

All. 03 - Visura catastale

All. 04 - Titoli edilizi

All. 05 - Comunicazione di fine lavori

All. 06 - Certificato di agibilità

All. 07 - Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Piante catastali

All. 08 - Elaborati grafici del rilievo

All. 09 - Elaborato grafico di rilievo con indicate le difformità riscontrate

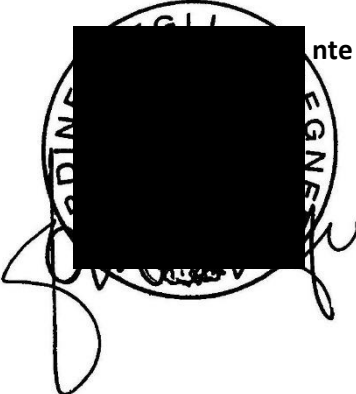
All. 10 - Schede Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 11 - Prospetto indagine di mercato

All. 12 - Documentazione fotografica

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Roma lì, 26 gennaio 2026

nte