



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA



VIII^a SEZIONE CIVILE

GIUDICE ISTRUTTORE: dott.ssa A. GAGLIARDI



Integrazione Consulenza Tecnica d'Ufficio



nel giudizio civile N.R.G. 23005/2021



contro



Il consulente tecnico d'ufficio

(prof. ing. Salvatore Minieri)



INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA N.R.G. 23005/2021**Ill.mo G.I. Dott.sa A. Gagliardi dell'VIII^a Sez. Civ. del Tribunale di Roma****1. PREMESSA**

Con disposizione della S.V.I. datata 29 ottobre 2025 il sottoscritto veniva incaricato di procedere alla attualizzazione del valore dell'immobile oggetto di domanda.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il valore stimato dell'immobile, al 30.06.2023, data del deposito della ctu, è pari ad € 272.433 ed il parametro adottato, sintesi del confronto tra i valori OMI (Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e quelli delle principali agenzie immobiliari operanti in zona, è pari a 2.100 €/mq.

La presente stima riconferma il criterio di stima "sintetico comparativo diretto", adottato nella sua precedente valutazione, ed, in continuità della stessa, terrà conto della variazione delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), 1° semestre anno 2025, per la zona D24 (Periferica/Primavalle), rispetto a quella adottata nella stima precedete, 2° semestre anno 2022, per la zona D24 (Periferica/Primavalle).

I valori pubblicati dall'O.M.I. nel 2023 oscillavano da un min di 2.050 ad un max di 2.850 €/mq ed oggi oscillano da un min. di 2.350 ad un max di 3.400 €/mq..

E' evidente, pertanto, un incremento di valore, dettato dalle condizioni mutate di mercato, compreso tra il 15%, per i valori minimi, ed il 19% per i valori massimi.

Le indagini dirette nella zona di pertinenza del bene hanno portato ad individuare valori che oscillano tra i 2.100 €/mq ed i 2.800 €/mq..

Visti i valori, considerate le caratteristiche dell'immobile in questione e cioè, tipologia dell'edificio, vetustà, consistenza, qualità e stato di manutenzione (sufficiente), è possibile assumere per la stima dell'immobile oggetto di domanda un valore parametrico di 2.400 €/mq..

In definitiva si avrà il seguente valore del bene oggetto di divisione:



mq. 129,73 x 2.400 €/mq = € 311.352,00



3. Conclusioni

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'unità abitativa, in Roma alla Via Casimiro Mondino n. 7



in catasto fabbricati al

foglio 197 part. 563 sub 501



possa ragionevolmente esprimersi in complessivi:



€ 311.000 c.t.

(diconsi euro trecentoundicimila/00),

Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento.



Roma, lì 27.12.2025



(Il ctu prof. Ing. Salvatore Minieri)

