



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

GIUDICE: SACCO ALFREDO MATTEO

C.T.U. ARCH.BARBARA D'INTINO

PERIZIA DI STIMA

RG 33274-21



INCARICO



*** All'udienza del 9/01/2023, la sottoscritta Arch. Barbara D'intino, con studio in Roma, veniva CTU nell'ambito della procedura,

RG 33274-21, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Perizia di stima di due immobili siti in Roma

Via Tiberio Imperatore,35

Via Arturo Graf,31



Quesiti

La Ctu, previo accesso in loco, descriva ed individui i beni immobili da dividere accertando la situazione catastale ed urbanistica e l'eventuale , divisibilità in natura o di fatto.

La Ctu stimi il valore commerciale dei cespiti immobiliari



Lotto-1- Via Tiberio Imperatore,35



Roma, Via Tiberio Imperatore ,35



Dati generali ed Ubicazione

IL bene oggetto di stima è costituito da:

- Appartamento ubicato in Roma, Via Tiberio Imperatore ,35 piano 2° int.10
- Cantina al piano S1

Censito al catasto fabbricati al F.844 Part.106 Sub 17 (appartamento e cantina)

L'appartamento posto al piano secondo è composto di: ingresso soggiorno, cucina abitabile, camera da letto bagno, balcone lungo il prospetto su Via Tiberio.

L'appartamento è dotato di una cantina al piano S1

Ubicazione

Via Tiberio Imperatore è una strada parallela alla Cristoforo Colombo, poco distante dalla fermata della metropolitana Marconi, dall'Ospedale CTO

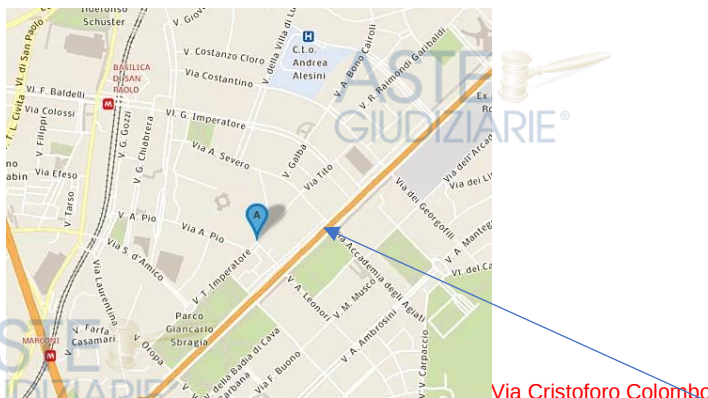
L'immobile è situato nel quartiere Ostiense, tra la Via Cristoforo Colombo e la Basilica di S. Paolo

L'Ostiense è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921 e prese il nome dalla [via Ostiense](#). Nel quartiere sorge la [Basilica di San Paolo fuori le mura](#), intorno alla quale, nel [IX secolo](#), iniziò a formarsi un insediamento fortificato che prese il nome di Giovannipoli, da [Papa Giovanni VIII](#).

Il quartiere ha visto iniziare il proprio sviluppo urbanistico intorno al [1907](#), quando il sindaco [Ernesto Nathan](#) iniziò a promuovere la creazione di un quartiere industriale all'inizio della via Ostiense. Su questo impulso, e complice anche il Piano Regolatore del [1909](#), furono costruiti il Porto Fluviale, il Gazometro, la [Centrale Montemartini](#) e i Mercati Generali.^[6]

Il 30 marzo del 2008, è stato inaugurato, nel parco Schuster, un monumento commemorativo per le vittime dell'[attentato del 12 novembre 2003](#) alla base militare di [Nassiriya](#). L'opera è stata progettata dallo scultore [Giuseppe Spagnolo](#).

Il quartiere Ostiense contraddistinto sin dagli inizi del [XX secolo](#) da grande vitalità dovuta alla presenza di siti industriali, tra i quali quello dei Mercati Generali è stato il più caratteristico fino alla sua chiusura, ospita dal 1992 l'[Università degli Studi Roma Tre](#).

Foto satellitare



Via Quattro Venti ,10

Cronistoria dati catastale

L'Immobile risulta censito al N.C.E.U. foglio 448 part.87 sub 22 (appartamento e cantina).

La visura catastale riporta ancora come intestatario [REDACTED], con codice fiscale non corretto, è necessaria quindi una voltura catastale a favore degli attuali eredi.

Corrispondenza catastale

Attualmente l'immobile è conforme catastalmente.

La pianta presente in banca dati è quella di impianto del 62, successivamente è stata presentata una variazione catastale nel 1975, per diversa attribuzione cantine ma rimasta invariata rispetto a quella precedente; la cantina è nello stesso foglio catastale

Provenienza ventennale

Atto Rep.37734/1975 Notaio [REDACTED]

L'immobile fu acquistato dalla [REDACTED], trascritto a Roma 1 il 19 maggio 1975

n° 17015/12855

Denuncia di successione ***

[REDACTED], nel cui asse ereditario cede la piena proprietà immobiliare composta dagli immobili di Via Tiberio Imperatore e Via Arturo Graf (*)



***, decedeva in Roma il Sig. [REDACTED],
lasciando i figli [REDACTED] agli eredi:

[REDACTED] ed i nipoti [REDACTED], figli della figlia [REDACTED] e
[REDACTED] in rappresentanza del figlio a lui premorto [REDACTED]

Gli Immobili sono gravati da ipoteca n° 43521/11268 per € 72.191,27 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro il defunto [REDACTED] a garanzia di un debito di € 44.560,83, derivante da condanna
in giudizio n° 988 del 7 gennaio 2000

Confini

Appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 10, composto di ingresso
soggiorno, cucina abitabile, camera da letto bagno, balcone lungo il prospetto su Via Tiberio.

confinante con: pianerottolo, appartamento int.11, appartamento int.9 e Via Tiberio Imperatore.

Vano cantina al piano seminterrato, confinante con corridoio ed altre proprietà.

Consistenza

La determinazione delle superfici sarà calcolata come indicato dal D.P.R. 138/1998 che riporta
per le varie categorie le percentuali da attribuire ai singoli vani e secondo la norma UNI 10750:
2005

Calcolo superfici Convenzionale

Destinazione	Sup.	Coefficiente % dei singoli vani	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano	
Abitazione	Mq 71	1,00	Mq 71	H 3.00	2	
Balconi (1)	Mq 12	0.30	Mq 10 x 0.30= mq 3.00			
			Mq 74			
Cantina	Mq 6	0.30	Mq 1,8		S1	
		Totale superficie convenzionale	Mq 75,80 mq 76			
			Totale mq 76			

Titolarità Immobile

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene agli eredi di [REDACTED]:



Patti

L'immobile al momento del sopralluogo era libero.

Stato Conservativo

A seguito del sopralluogo del 19 gennaio 2023 ho potuto riscontrare lo stato dell'immobile.

Le finiture sono state realizzate con standards qualitativo di discrete qualità, i pavimenti della zona di rappresentanza sono in marmo, infissi in alluminio, (taglio termico), con persiane.

Nei servizi i pavimenti sono in piastrelle e le pareti con tinta, lo stato manutentivo è discreto.

La conformità degli impianti a gas ed acqua non è riscontrabile.

Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato risponde a caratteristiche tipiche delle costruzioni degli anni "60", struttura in cemento armato e tamponamento in forati, solai presumibilmente in travetti e pignatte, non vi è isolamento termico ed acustico.

Si precisa che durante il sopralluogo non ho svolto un'analisi strutturale.

Tuttavia non sono presenti fessurazioni che possano far pensare a problematiche strutturali in essere.

Normativa Urbanistica ed Edilizia

Licenza Edilizia n° 1074 prot.1984 del 1961
Abitabilità n° 190 del 18 febbraio 1962

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'appartamento di tipo signorile, si presenta in discrete condizioni, ha necessità di ristrutturazione dei servizi.

ANALISI SEGMENTO DI MERCATO

Per l'individuazione del segmento di mercato si è tenuto conto:

- tessuto territoriale in cui è inserito l'immobile
- stato di fatto e di diritto dell'immobile, della sua superficie, del suo valore catastale, della sua vetustà, tipologia edilizia, esposizione.

DESCRIZIONE COMPARABILE**ATTI DI VENDITA DI IMMOBILI NELLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO CON CARATTERISTICHE SIMILI**

Atto di compravendita n°19651 del 3marzo 2022

COMPARABILE 1 – VIA TIBERIO IMPERATORE, 15					
					
UNITA' RESIDENZIALE PIANO 1°, CATASTO F.448 Part.31 Sub 8 (appartamento)					
DESCRIZIONE	MQ	RAPP.MERCANTILI	MQ COMMERCIALI	TIPO DI CARATTERISTICA	
SUP. PRINCIPALE CON BALCONE	87	1,00	Mq 87	QUANTITATIVA	
MQ COMMERCIALI Mq 87					
Atto di compravendita n°19651 del 3marzo 2022					
DATA FORMAZIONE PREZZO MARZO 2022					
PREZZO DI VENDITA € 300.000,00 € / MQ 3.448.27					

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)					
					
L'Immobile risulta censito al N.C.E.U. foglio 448 part.87 sub 22 (appartamento e cantina).					
DESCRIZIONE	MQ	RAPP.MERCANTILI	MQ COMMERCIALI		
Abitazione	Mq 71	1,00	Mq 71	H 3.00	
Balconi	Mq 12	0.30	Mq 10 x 0.30= mq 3.00		
Cantina	Mq 6	0.30	Mq 1,8		
Totale mq 76					
DATA FORMAZIONE PREZZO APRILE 2023					



Quotazioni immobiliari nel comune di Roma

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Roma. Il periodo di riferimento è Marzo 2023.



Vendita

3.318 €/m²

da € 1.725 €/m² a € 7.443 €/m²



Affitto

14,67 €/m²

da € 9,87 €/m² a € 24,28 €/m²



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)

Codice di zona: C11

Microzona catastale n.: 29

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	2600	3600	L	10	13,8	L

Rivalutazione del prezzo di vendita dell'immobile comparabile del marzo 2022 ad aprile 2023

Saggio variazione prezzi degli immobili (i)

I= quotazioni immobiliari marzo 22 € 3.100

I= quotazioni immobiliari marzo 23 € 3.563

I= $\frac{3.650,00 - 3.100,00}{3.100,00} = +0.17\%$ saggio annuale, variazione dei prezzi in un dato arco di tempo

€ 3.100,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO- metodo della Capitalizzazione del reddito

Valore locativo € 13/mq

€ 13,00 x 76 mq = € 988 MESE

€ 836 x 12 mesi = € 11.856,00

€ 11.856,00 x 0,85 (coefficiente di riduzione che tiene delle spese di manutenzione, tributarie ed amministrative) = € 10.077,60

€ 10.077,60 / 3,93% (coefficiente di capitalizzazione) = € **256.427,48** Valore immobile

Quindi un valore a mq di € **3.374,04**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO- metodo comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il valore medio di mercato è stato adeguato in funzione delle caratteristiche qualitative e dello stato di manutenzione e del segmento di mercato.

Comparando i valori trovati si evidenzia che l'immobile preso come riferimento per il metodo comparativo, si trova ad un piano inferiore, e la vendita è avvenuta in un periodo con prezzi di immobili molto bassi, causa Covid-19.

In funzione di tali considerazioni si stima un valore a mq di € 3.350,00 per l'appartamento e la cantina

Valore di vendita immobile con cantina € 254.600,00

RIVALUTAZIONE DELLO 0,17% = 255.032,82

Calcolando la posizione dell'immobile il suo stato, si determina il più probabile valore di vendita in

€ 260.000,00

Il compendio è stato valutato in un lotto composto di appartamento e cantina

Lotto 1- Via Tiberio Imperatore - Appartamento con cantina € 260.000,00



Lotto-2- Via Arturo Graf,31



Dati generali ed Ubicazione



IL bene oggetto di stima è costituito da:

Appartamento ubicato in Roma, Via Arturo Graf,31, piano 2° int.7

Censito al catasto fabbricati al F.273 Part.217 Sub 11-A / 2 (appartamento)

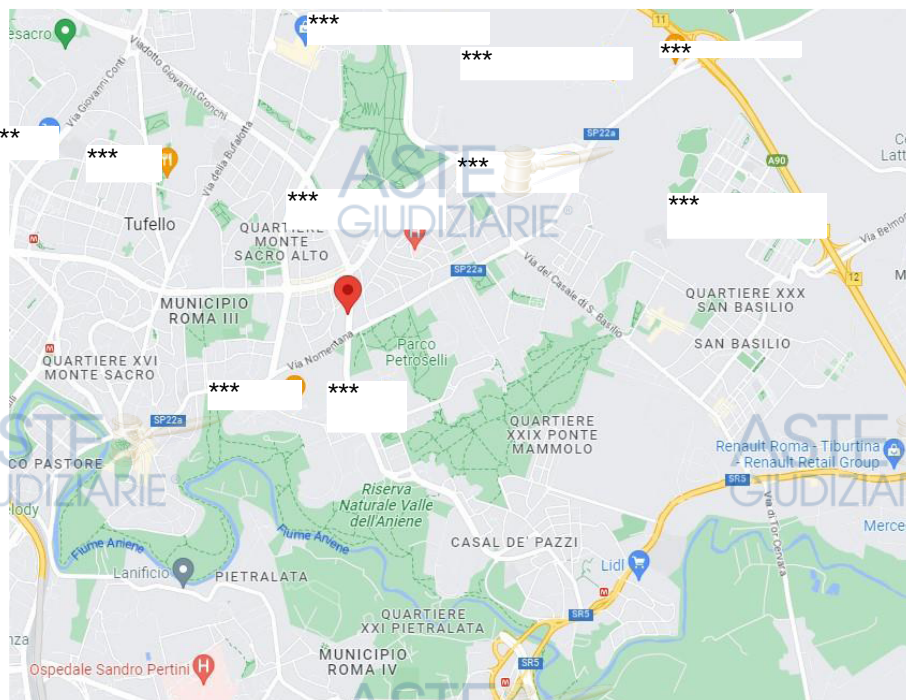
L'appartamento posto al piano secondo è composto di: ingresso soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, balcone lungo il prospetto su Via Arturo Graf.

Ubicazione

Via Arturo Graf,31 è una strada tra Via Nomentana e Via Salaria nel quartiere Talenti,

Talenti, storico quartiere di Roma, conosciuta anche come "Monte Sacro Alto", si trova nella parte nord-est della capitale e prende il nome dalla presenza della storica tenuta della famiglia Talenti. Il quartiere fino agli anni 50-60 è stato abitato da agricoltori e contadini, per le ampie campagne e l'assenza di costruzioni. La storica famiglia Talenti, prima della Seconda guerra mondiale, aveva creato un'attività di recupero e smaltimento rifiuti, professione conosciuta ai tempi con il nome di "stracciaroli". In questo periodo, i fratelli Talenti iniziarono ad acquistare diverse aree verdi, nella zona che sarebbe diventata, appunto, il quartiere Talenti. Alla fine della Seconda guerra mondiale, la città aveva l'esigenza di riavviare il servizio della nettezza urbana ma la scarsità del personale portò il comune di Roma a stringere un accordo con la famiglia Talenti. Quest'ultima ottenne, con la loro società, la "SIRA", la gestione dei rifiuti fin quando la città riuscì a riattivare il proprio servizio di nettezza urbana. Con il passare degli anni il comune di Roma riprese in mano la gestione dei rifiuti e diede per liquidazione ai Talenti la concessione di costruire l'attuale parte storica del quartiere.





Mappe catastali Elaborata dalla Sogei



Cronistoria dati catastale

L'Immobile risulta censito al N.C.E.U. foglio 273 part.217 sub 11 (appartamento).

La visura catastale riporta ancora come intestatario [REDACTED], con codice fiscale non corretto, è necessaria quindi una voltura catastale a favore degli attuali eredi.



Corrispondenza catastale

Attualmente l'immobile è conforme catastalmente.

Provenienza ventennale

Atto Rep.47556-1967 Notaio [REDACTED], coadiutore del Notaio [REDACTED], di Roma

L'immobile fù acquistato dalla [REDACTED] trascritto a Roma 1 il 19 maggio 1975 n° 17015/12855

Denuncia di successione *** [REDACTED], nel cui asse ereditario cade la piena proprietà delle proprietà immobiliari Via Tiberio Imperatore e Via Arturo Graf (*** [REDACTED] decedeva in Roma il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], lasciando i figli [REDACTED] e [REDACTED] ed i nipoti [REDACTED], figli della figlia [REDACTED] e [REDACTED] rappresentanza del figlio a lui premorto [REDACTED])

Gli Immobili sono gravati da ipoteca n° 43521/11268 per € 72.191,27 a favore di [REDACTED] e contro il defunto [REDACTED] a garanzia di un debito di € 44.560,83, derivante da condanna in giudizio n° 988 del 7 gennaio 2000

Confini

Appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 7, composto di ingresso soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto bagno, balcone lungo il prospetto su Via Arturo Graf.

confinante con: pianerottolo, appartamento int.10, area di distacco e Via Arturo Graf.

Non è dotato di cantina

Consistenza

La determinazione delle superfici sarà calcolata come indicato dal D.P.R. 138/1998 che riporta per le varie categorie le percentuali da attribuire ai singoli vani e secondo la norma UNI 10750: 2005

Calcolo superfici Convenzionale

Destinazione	Sup.	Coefficiente % dei singoli vani	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano	
Abitazione	Mq 90	1,00	Mq 90	H 3.00	2	
Balconi (1)	Mq 20	0.30	Mq 20 x 0.30= mq 6.00			
			Mq 96 totali			

Titolarità Immobile

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene agli eredi di [REDACTED] :



Patti

L'immobile al momento del sopralluogo era libero.

Stato Conservativo

A seguito del sopralluogo del 31 gennaio 2023 ho potuto riscontrare lo stato dell'immobile.

Le finiture sono state realizzate con standards qualitativo di discreta qualità, i pavimenti della zona di rappresentanza sono in marmo, infissi in alluminio, (taglio termico), con persiane.

Nei servizi i pavimenti sono in piastrelle e le pareti con tinta, lo stato manutentivo è discreto.

La conformità degli impianti a gas ed acqua non è riscontrabile.

Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato risponde a caratteristiche tipiche delle costruzioni degli anni "60", struttura in cemento armato e tamponamento in forati, solai presumibilmente in travetti e pignatte, non vi è isolamento termico ed acustico.

Si precisa che durante il sopralluogo non ho svolto un'analisi strutturale.

Tuttavia non sono presenti fessurazioni che possano far pensare a problematiche strutturali in essere.

Normativa Urbanistica ed Edilizia

Licenza Edilizia n°423E del 1964

Licenza Edilizia n°370A del 1964

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'appartamento di tipo signorile, si presenta in discrete condizioni, ha necessità di ristrutturazione dei servizi.

ANALISI SEGMENTO DI MERCATO

Per l'individuazione del segmento di mercato si è tenuto conto:

- tessuto territoriale in cui è inserito l'immobile
- stato di fatto e di diritto dell'immobile, della sua superficie, del suo valore catastale, della sua vetustà, tipologia edilizia, esposizione.

DESCRIZIONE COMPARABILE

ATTI DI VENDITA DI IMMOBILI NELLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO CON CARATTERISTICHE SIMILI

Atto di compravendita n°1505045 del 22 aprile 2022

COMPARABILE 1 – VIA ARTURO GRAF 55/A

UNITA' RESIDENZIALE PIANO 4°, CATASTO F.273 Part.2039 Sub 20 (appartamento)

DESCRIZIONE	MQ	RAPP.MERCANTILI	MQ COMMERCIALI	TIPO DI CARATTERISTICA	
SUP. PRINCIPALE CON BALCONE	87	1,00	Mq 99	QUANTITATIVA	
MQ COMMERCIALI Mq 99					
Atto di compravendita n°1505045 del 22 aprile 2022					
DATA FORMAZIONE PREZZO APRILE 2022					
PREZZO DI VENDITA € 150.000,00 € / MQ 1.500.00					

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

L'Immobile risulta censito al N.C.E.U. foglio 273 part.217 sub 11 (appartamento).

DESCRIZIONE	MQ	RAPP.MERCANTILI	MQ COMMERCIALI		
Abitazione	Mq 71	1,00	Mq 71	H 3.00	
Abitazione	Mq 90	1,00	Mq 90		
Balconi (1)	Mq 20	0.30	Mq 20 x 0.30= mq 6.00		
Mq 96 totali					
DATA FORMAZIONE PREZZO APRILE 2023					



A marzo 2023 per gli immobili residenziali in **vendita** nella zona Talenti, Monte Sacro, Conca d'Oro, Nuovo Salario, Tufello sono stati richiesti in media **3.551 € al metro quadro**, con un aumento del **7%** rispetto a marzo 2022 (3.320€/m²).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferia/TALENTI (VIA UGO OJETTI)

Codice di zona: D27

Microzona catastale n.: 101

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	2550	3600	L	8,8	13	L

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO- metodo della Capitalizzazione del reddito

Valore locativo € 13/mq

€ 13,00 x 96 mq = € 1.248,00 MESE

€ 1.248,00 x 12 mesi = € 14.976,00

€ 14.976,00 x 0,85 (coefficiente di riduzione che tiene delle spese di manutenzione, tributarie ed amministrative) = € 12.729,60

€ 10.077,60/ 3,93% (coefficiente di capitalizzazione) = € **323.908,39** Valore immobile

Quindi un valore a mq di € **3.374,04**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO- metodo comparativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il valore medio di mercato è stato adeguato in funzione delle caratteristiche qualitative e dello stato di manutenzione e del segmento di mercato.

Comparando i valori trovati si evidenzia che l'immobile preso come riferimento per il metodo comparativo, si trova ad un piano superiore, e la vendita è avvenuta in un periodo con prezzi di immobili molto bassi, causa Covid-19.

In funzione di tali considerazioni si stima un valore a mq di € 3.400,00 per l'appartamento

Valore di vendita immobile € 326,400,00

Calcolando la posizione dell'immobile il suo stato, si determina il più probabile valore di vendita in

€ 330.000,00



Il compendio è stato valutato in un lotto composto di appartamento e cantina

Lotto 1- Via Arturo Graf -Appartamento - € 330.000,00

Gli immobili non sono frazionabili

Lotto 1- Via Tiberio imperatore Appartamento con cantina € 260.000,00

Lotto 2- Via Arturo Graf - Appartamento € 330.000,00

Totale € 590,000 da dividere in parti uguali tra gli eredi a fronte di un debito di € 72.191,27 gravante sul defunto.

Quota proveniente da immobili diviso 5 eredi = € 590,000/ 5 = **€ 118.000,00**

Non vi sono osservazioni dalle parti

Roma 23 maggio 2023

Arch. Barbara D'Intino

