

Liquidazione Giudiziale: **255/2025**

NOVELLI Umberto (C.F.: [REDACTED])

Giudice delegato: Dott. ssa Barbara Perna

Curatore: Dott. Claudio Santini

RELAZIONE

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,

Premessa

Con provvedimento in data 24 giugno 2025, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani, al quale, in riferimento alle unità immobiliari di cui il Sig. [REDACTED] è comproprietario, è stato conferito il seguente incarico:

Stima del più probabile valore commerciale di mercato della quota di proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- Abitazione sita in Roma, Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4 scala "A", interno 1, piano 1°;
- Cantina in Roma, Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4 piano S1

Il sottoscritto C.T.U. in data 27 giugno 2025 ha iniziato le operazioni peritali con la richiesta documentale presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Territorio – Servizi Catastali della documentazione catastale necessaria all'espletamento dell'incarico. Le operazioni sono poi proseguite con il sopralluogo nei luoghi di perizia e con la relativa misurazione e/o accertamento delle due unità sopracitate.

Raccolti tutti i dati di ricerca e le risultanze del sopralluogo e misurazione, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnico-estimativa con cenni sulla regolarità catastale ed urbanistica ritenuti comunque importanti per l'attribuzione del più probabile valore di mercato.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/16 (6/96 in catasto) dei seguenti 2 immobili, rispettivamente un'abitazione ed una cantina così catastalmente identificati:

NEL COMUNE DI ROMA:

1. Foglio 536 particella 92 subalterno 505, Zona censuaria 3, Ctg A/2 classe 2

Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 1493,85 – Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4, scala A interno 1 piano 1. (Abitazione) – Vedasi visura storica ([Allegato 1](#)) e planimetria catastale ([Allegato 1A](#));

2. Foglio 536 particella 92 subalterno 506, Zona censuaria 3, Ctg C/2 classe 2 Consistenza 6 mq, Rendita Catastale € 22,62 – Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4, piano S1. (Cantina) – Vedasi visura storica ([Allegato 2](#)) e planimetria catastale ([Allegato 2A](#));

Provenienze:

I diritti di comproprietà sui suddetti immobili a favore di [REDACTED] [REDACTED] scaturiscono dalla denuncia di successione testamentaria di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 02.02.2024 al n. [REDACTED] – Volume [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 07.02.2024 al di [REDACTED] e al n. R.P. [REDACTED] ([Allegato 3](#)).

Notizie di carattere generale

Gli immobili di comproprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] sono ricompresi nel territorio del II Municipio del Comune di Roma, nel quartiere semicentrale “Flaminio” e precisamente sono aventi accesso dal portone condominiale di Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4; Il compendio immobiliare è situato ad immediato ridosso della zona del centro storico della città. Dista circa 1,5 Km da Piazza del Popolo, 3 km dalla Basilica di San Pietro, 3 Km da Piazza Venezia. Confina con i rinomati quartieri dei “Parioli”, “Prati” e “Balduina”. La strada di alto scorrimento più vicina è il Grande Raccordo Anulare che dista circa 10 Km. Dista circa 1,7 Km dalla fermata metro “A” di Piazzale Flaminio. La zona riveste carattere sia residenziale (abitazioni), sia direzionale (Uffici privati) e sia commerciale (negozi di vicinato, ristorazione, ecc.) ed è molto apprezzata sotto ogni punto di vista, essendo considerata un centro nevralgico molto importante.

Notizie relative all'edificio a maggior consistenza

L'edificio su cui insistono le unità immobiliari è stato edificato tra la fine degli anni '20 e i primi anni '30. Si compone di 5 piani fuori terra ed un piano entro terra. Le facciate esterne sono rifinite in lastre di travertino fino al filo delle finestre del piano primo e ad intonaco per la restante altezza, con tinta a quarzo di colore ocre. Le finestre del piano primo e quindi dell'unità stimata, sono dotate di fregi architettonici in travertino. La struttura portante è in muratura, la copertura è in parte a terrazza praticabile ed in parte a tetto a quattro falde. L'androne è pavimentato in monocottura e rivestito con lastre di travertino. Il vano scale “A” è in marmo, i pavimenti dei pianerottoli sono in marmette 20x20 cm dell'epoca, le pareti sono rivestite in tinta al quarzo del tipo “graffiato”. La scala è dotata di impianto di ascensore condominiale.

=====

1. Immobile N. 1 -

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale situato al piano primo della scala "A". Confina con l'appartamento interno 2, con il vano scale comune, con l'affaccio su via G.B. Tiepolo, con l'affaccio sul cortile interno, salvo altri. Risulta essere composto da entrata/disimpegno, cucina, bagno, 4 vani principali, piccolo ripostiglio.

I pavimenti interni sono in monocottura, così come i rivestimenti del bagno (H= 2,35 ca) e della cucina (H=cm 1,75ca). Le pareti sono rivestite in carta da parati, i soffitti sono tinteggiati a tempera. Gli infissi sia interni che esterni risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione e sono in scarse condizioni di manutenzione. Gli esterni sono costituiti da persiane in legno, gli interni da finestre in vetro singolo. Le porte interne sono in legno sempre dell'epoca. La porta di entrata è di legno di buona fattura storica. Il bagno è dotato di water, bidet, box doccia, predisposizione per il lavabo mancante. La cucina è sprovvista di qualsiasi arredo o elettrodomestico fisso, ivi compreso il lavello. L'immobile è servito da riscaldamento centralizzato (condominiale), con contabilizzatori negli elementi radianti. Nel complesso l'unità immobiliare (bagno a parte che è stato ristrutturato in epoca relativamente recente), si presenta in normale stato di conservazione ed abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria, con particolare riferimento degli infissi e al rifacimento dell'impianto elettrico, i cui materiali a prima vista sembrano non soddisfare più le elementari norme di sicurezza. Non è stato possibile verificarne neanche la funzionalità. La descrizione è sintetica e per maggiori dettagli si rimanda anche al materiale fotografico allegato ([Allegato 4](#)).

CONSISTENZE:

- Superficie commerciale coperta residenziale (a lordo delle murature esterne fino ad uno spessore di 50 cm e a mezz'opera dei muri in comunione con altre unità immobiliari ed enti comuni) mq 109,00
- Superficie utile calpestabile: mq 89,00

SITUAZIONE CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale aggiornata, di cui alla variazione presentata in data 03.11.2020 al n. RM0370374, si attesta che la relativa planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

CENNI URBANISTICI:

L'immobile è ante 1939 certificato anche dalla planimetria d'impianto catastale ([Allegato 5](#)). Per la regolarizzazione di alcune opere interne realizzate nel 2004 (per dichiarazione di

parte) senza la prevista autorizzazione, è stata presentata in data 13 gennaio 2025 al protocollo CB 2025/3420 municipio Roma 2 – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a lavori eseguiti ([Allegato 6](#)).

Lo stadio post operam della C.I.L.A è conforme allo stato dei luoghi.

Si segnala tuttavia, che, dal confronto tra la planimetria del 1939 ([Allegato 5](#)) con lo stato ante operam della suddetta C.I.L.A., nonché con lo stato dei luoghi rinvenuto nel sopralluogo, risultano spostate la finestra e la porta dell'attuale bagno (già cucina) e la finestra della cucina (già bagno). Per la particolarità costruttiva del fabbricato sembra evidente che queste opere siano state già realizzate all'epoca della costruzione, ma, in una diagnosi urbanistica più approfondita, non espressamente oggetto della presente perizia, non se ne esclude la necessità di regolarizzazione postuma e pertanto, in via cautelativa per la procedura, verrà considerata in sede di valutazione.

2. Immobile N. 2 -

Il sottoscritto CTU in sede di sopralluogo è stato accompagnato a visionare la cantina pertinenziale all'appartamento interno 1, storicamente occupata da tempo immemore dall'originaria proprietaria. Non è stata ispezionata e misurata all'interno, per mancanza temporale delle chiavi, ma è stato possibile fotografarla dall'esterno, localizzarla e contestualizzarla all'interno del piano. Se ne è dedotto che quella occupata, non corrisponde per forma e consistenza a quella rappresentata sulla planimetria catastale d'impianto ([Allegato 4](#)) e fedelmente riprodotta successivamente nella planimetria catastale attuale ([Allegato 2A](#)). Dall'elaborato progettuale datato 1929, recuperato all'Archivio Capitolino di Roma, la planimetria occupata corrisponde a quella evidenziata in colore verde, mentre quella rappresentata nella planimetria catastale dovrebbe corrispondere ad una delle tre cantine evidenziate in colore rosso ([Allegato 7](#)). Per dichiarazione di uno dei comproprietari, è emerso che nel condominio era già sorta la problematica di una serie di "scambi" di cantine generalizzata all'intero piano e pertanto sarà una situazione da verificare, operando fisicamente un nuovo scambio, affinché ciascuno dei proprietari possa legittimamente occupare la cantina di diritto e non quella di fatto. In alternativa si dovrà, con ogni probabilità, procedere ad una nuova formalizzazione con un atto notarile ricognitivo, di concerto con gli altri proprietari, affinché ciascuno si attribuisca la cantina realmente occupata.

La presente stima pertanto sarà eseguita sulla scorta della superficie della cantina rappresentata in planimetria catastale ([Allegato 2A](#)), di seguito descritta secondo quanto in essa riportato. Anche in questo caso, in via cautelativa per la procedura, verrà considerata

in sede di valutazione anche la possibilità dei costi da sostenere per l'eventuale formalizzazione notarile di cui sopra.

Trattasi quindi di cantina non meglio identificata, senza numero di interno, situata al piano seminterrato dell'edificio. Confina con il corridoio comune, con altre due cantine.

CONSISTENZE:

- Superficie commerciale coperta : mq 7,00

SITUAZIONE CATASTALE:

Per quanto sopra riportato non si può attestare che la planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

CENNI URBANISTICI:

L'immobile è ante 1939 certificato anche dalla planimetria d'impianto catastale ([Allegato 5](#)) e dallo stralcio del progetto del 1929 ([Allegato 7](#)). Non avendo potuto riconoscere la reale unità immobiliare rappresentata, non è possibile verificarne la regolarità urbanistica.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PREMESSA

Si ritiene che per la procedura sia più conveniente ed attuabile la stima del compendio immobiliare, composto di due immobili, in un unico blocco. Questa scelta è legata alla pertinenzialità dell'una (cantina) rispetto all'altro (abitazione) e al potenziale risparmio dei costi per la procedura, nell'eventualità di esperimenti di vendita, per costi di pubblicizzazione, ecc.

Si ritiene pertanto di fornire una stima unica dell'intero compendio immobiliare come unico blocco composto da due immobili.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm).

Alla superficie "utile lorda" di ciascun immobile verrà applicato:

- Un coefficiente di destinazione al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Abitazioni	1,00
Locali a destinazione cantina	0,40

- Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

Luminoso	+ 5 %
Sufficientemente luminoso	+ 0 %
Poco luminoso	- 5 %
Non valutabile per cantine e box	+ 0 %

- Un coefficiente di stato di conservazione che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE

COEFFICIENTE DI MERITO

Manutenzione ordinaria	- 5%
Stato scadente (ristrutturazione importante)	- 20%
Buono Stato	+ 5%
Ristrutturato	+ 10%
Finemente ristrutturato	+ 15%
Nuova costruzione	+ 20%

- Un coefficiente di piano per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

Per immobili situati al piano seminterrato	0,80 %
Per immobili situati al piano terreno	0,90 %
Per immobili situati al piano primo	1,00 %
Per immobili situati al piano secondo	1,20 %

VALUTAZIONE DI BASE

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che gli immobili siano liberi e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti da "Borsinoimmobiliare.it", "Immobiliare.it", "Osservatorio Mercato Immobiliare.it", "Wikicasa",
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni in zona che presentassero simili caratteristiche. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

VALUTAZIONE FINALE

Nella valutazione finale del compendio immobiliare sarà invece applicato una riduzione al prezzo che sinteticamente raccolga, in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo delle conclusioni sulla regolarità urbanistica);
- per l'eventuale regolarizzazione della situazione relativa alla cantina occupata.

Il CTU ritiene pertanto che la percentuale di abbattimento possa essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del 4%;

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2024) – (Allegato 8)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Suburbana/SEMICENTRALE-FLAMINIO
- Codice zona C49
- Periodo di riferimento 2° semestre 2024
- Destinazione Residenziale – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 4000,00 Valore medio €/mq 4750,00 Valore max €/mq 5500,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4750,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (Allegato 9)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Suburbana/FLAMINIO-VIA GUIDO RENI
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Abitazioni in stabili di fascia media

Valore min. €/mq 3643,00 Valore medio €/mq 4521,00 Valore max €/mq 5399,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4521,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - Wikicasa.it – (Allegato 10)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: MAZZINI-FLAMINIO-PONTE MILVIO
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Appartamenti

Valore min. €/mq ----- Valore medio €/mq 6116,00 Valore max €/mq -----

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 6116,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - MERCATO IMMOBILIARE .IT – (Allegato 11)

- Comune di ROMA
- Fascia/zona: FLAMINIO
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Appartamenti quadrivano

Valore min. €/mq ----- Valore medio €/mq 5350,00 Valore max €/mq -----

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 5350,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - IMMOBILIARE .IT – (Allegato 12)

- Comune di ROMA
- Fascia/zona: VIA GIOVANNI BATTISTA TIEPOLO
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Appartamenti

Valore min. €/mq 3800,00 Valore medio €/mq 4550,00 Valore max €/mq 5300,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 4550,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (Allegato 13)

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio arrotondato fra i 6 annunci di **€/mq 5200,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 7 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per il residenziale Tipologia appartamenti: Valore €/mq **5000,00**

Dalla media matematica delle 7 analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq $(4750/00 + 4521/00 + 6116/00 + 5350/00 + 4550/00 + 5200/00 + 5000/00) : 7 =$

€/mq 5069,57

arrotondato per eccesso ad **€/mq 5070,00**.

=====

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

• Superficie commerciale coperta residenziale: mq 109,00

• Superficie commerciale cantina mq 7,00

=====

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

Superficie residenziale coperta (abitazione) mq 109,00 x 1,00 = **mq 109,00**

Cantina mq 7,00 x 0,40 = **mq 2,80**

=====

Coefficiente di Luminosità (CL):

Abitazione: Sufficientemente Luminoso + 0% (1,00 al calcolo)

Cantina: Non valutabile + 0% (1,00 al calcolo)

=====

Coefficiente di conservazione (CC):

Abitazione: Manutenzione Ordinaria - 5% (0,95 al calcolo)

Cantina: Manutenzione Ordinaria - 5% (0,95 al calcolo)

=====

Coefficiente di piano (CP):

Abitazione: Piano 1°° + 0 % (1,00 al calcolo)

Cantina: Immobile al piano S1 - 20% (0,80 al calcolo)

=====

superficie virtuale (SV):

ABITAZIONE:

SV = C x CD x CL x CC x CP = 109,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = mq 103,55

CANTINA:

SV = CD x CL x CV x CC x CP = 2,80 x 1,00 x 0,95 x 0,80 = mq 2,13

TOTALE SUPERFICIE VIRTUALE: = **Mq 105,68**

Determinazione del valore di base (VB)

Il valore di base del compendio immobiliare sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale complessiva e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq \ 105,68 \times \text{€ } 5070,00 = \text{€ } 535.797,60$$

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari al 4% (0,96 al calcolo) per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima e per eventuali ulteriori vizi, non valutabili, a cautela della procedura.

Per cui si avrà

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times CA = \text{€ } 535.797,60 \times 0,960 = \text{€ } 516.285,70$$

Valore della quota di proprietà (1/16)

$$\text{€ } 516.285,70 : 16 = \text{€ } 32.267.85 \text{ arrotondato per difetto ad € } 32.250,00$$

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si stima la quota di **1/16** di proprietà appartenente al [REDACTED] relativa al compendio immobiliare sito nel Comune di Roma composto dai seguenti immobili:

1. Abitazione interno 1 posta al piano primo della scala "A" dell'edificio avente accesso da Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 536 particella 92 subalterno 505;
2. Cantina senza numero d'interno posta al piano seminterrato, dell'edificio avente accesso da Via Giovanni Battista Tiepolo n. 4, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 536 particella 92 subalterno 506;

in Euro € 32.250,00
(€ Trentaduemiladuecentocinquanta//00)

Si ricomprendono n. 13 allegati come sopra numerati e descritti.

Roma li 10 agosto 2025

Il tecnico C.T.U.
(geometra Sergio CRUCIANI)

