

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone,  
nell'Esecuzione Immobiliare 1309/2017 del R.G.E.I., G.E. Anna Maria Teresa Gregori

promossa da

*Codice fiscale:*

Contro

*Codice fiscale:*



## PREMESSA

---

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in considerazione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, datato 28 aprile 2023, provvede ad aggiornamento con nuova stima del compendio immobiliare tenendo conto *“delle motivazioni addotte dal debitore”* afferenti a circostanze accadute in epoca successiva al deposito della perizia preparata dallo scrivente (anno 2019).

Dunque, il sottoscritto ha proceduto al suddetto aggiornamento sulla scorta dei costi dichiarati dal debitore di propria pertinenza nell'ambito del Consorzio di riferimento, sino alla fine del 2022, costi relativi ad opere ed oneri di urbanizzazione; occorre doverosamente precisare che il sottoscritto non è certamente in grado di conoscere se i suddetti costi dichiarati siano stati effettivamente per intero sostenuti dal debitore; altresì, occorre doverosamente precisare che non è possibile distinguere nell'ambito dei costi dichiarati dal debitore la quota parte afferente agli oneri di urbanizzazione dagli oneri di gestione ordinaria.

Infine, occorre doverosamente precisare che l'aggiornamento in parola deve, naturalmente, contemplare le variazioni, riscontrabili rispetto all'epoca di redazione della perizia (anno 2019), del valore dei possibili ricavi futuri del prodotto edilizio finito nonché le variazioni dei costi del comparto delle costruzioni/edilizia.

## BENI

---

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti beni immobili:

- **Bene N. 1** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo
- **Bene N. 2** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo
- **Bene N. 3** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo
- **Bene N. 4** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo
- **Bene N. 5** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I criteri di stima adottati ed il procedimento seguito sono descritti nel dettaglio nella perizia già depositata.



### ***Consistenza e superficie interessata dalla destinazione di P.R.G.***

Il compendio presenta una volumetria edificabile nel comparto di riferimento pari a circa:

26.047 mc

Corrispondenti a circa:

8.140 mq di SUL (superficie utile lorda - somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso).

Naturalmente, come specificato in perizia depositata, tutte le valutazioni espresse nel presente paragrafo "*Consistenza e superficie interessata dalla destinazione di P.R.G.*" di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere, attuale o futuro, degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

### ***Indagini dirette***

Il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc).

### ***Fabbricati***

Le presenti indagini sono di utilità per la determinazione del valore di mercato, rappresentando un riferimento puntuale dell'attuale mercato edilizio della zona.

#### • Indagini Indirette

Possono essere presi a riferimento fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione media, II semestre 2022, residenziale, pari ad € 2.150,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, residenziale, pari ad € 2.350,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, residenziale, pari a circa € 2.550,00 al mq;
- listino della rete Borsinonet.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2022, residenziale, pari a circa € 2.400,00 al mq.



Laddove si tratta di quotazioni relative a condizioni di normale conservazione e manutenzione, nel caso di unità immobiliari nuove ovvero ristrutturate è evidente che tali quotazioni debbono essere opportunamente incrementate per adeguarle allo stato di “nuova edificazione” quali risulterebbero gli edifici da realizzare sul comparto edificatorio in esame.

- **Indagini Dirette**

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.).

### **Costo di costruzione**

Con riferimento a quanto descritto in perizia depositata ed in aggiornamento, è possibile indicare quanto segue.

❖ Da indagini esperite presso operatori, nonché da quanto è emerso dalla pubblicazione “Tipologie Edilizie – anno 2019” edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, di riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- per un intervento di costruzione edilizia residenziale di tipo medio, edificio di civile abitazione con parcheggi interrati, l’elaborazione analitica conduce alla considerazione che il costo di costruzione incide unitariamente in €/mq pari a circa € 530,00, con incremento medio pari a circa il 2% rispetto a quanto considerato in perizia depositata sulla scorta dei dati all’epoca di redazione disponibili (€/mq pari a circa € 520,00).

L’importo suindicato rappresenta i “costi di costruzione” medi ed in essi sono compresi le spese generali e gli utili di impresa.

❖ L’incremento medio dei costi nel comparto delle costruzioni/edilizia dall’anno 2020 all’anno 2022 è stato, sulla scorta di quanto registrato da osservatori di chiara e riconosciuta affidabilità, pari ad almeno il 25%.

### **VALUTAZIONE DELL’AREA**

#### **Valutazione**

Il tipo di edificazione residenziale implica, come noto, caratteristiche strutturali e funzionali strettamente legate alla loro specifica utilizzazione, alla capacità di produrre reddito e, generalmente, proprio per la loro natura, sono soggette ad una rapida obsolescenza funzionale.

Inoltre ogni struttura residenziale deve soddisfare i requisiti prescritti dalla normativa vigente.

Sulla scorta delle elaborazioni sopra descritte la superficie realizzabile è pari a circa mq 8.140 di SUL corrispondente a circa a mq 9.850 di superficie commerciale.

Si tratta naturalmente di una stima sommaria della consistenza. Infatti soltanto a conclusione di iter autorizzativo potranno essere effettuate analisi approfondite ed analitiche delle effettive volumetrie realizzabili e superfici realizzabili.

#### **1) Valore finale**

Fermo restando quanto specificato in perizia, con riferimento a codesto paragrafo, nel caso in specie si ritiene possa essere aggiornato il valore unitario medio di €/mq 3.000,00 afferente al prodotto edilizio finito.



## **2) Costo di costruzione**

Gli edifici che si devono produrre ipoteticamente avranno un costo di produzione di analoghi edifici già esistenti, maggiorati degli elementi conseguenti alla particolare tecnologia ed impiantistica di cui gli stessi risultano dotati.

Per la rilevazione dei dati di mercato, come meglio descritto in precedenza, sono state consultate specifiche pubblicazioni di settore, sia prodotti da operatori privati specialistici, sia da operatori pubblici (ministeriali, regionali, ecc.) che, a fronte di molteplici tipologie edilizie proposte, riportano, per macro-aree territoriali, il costo di costruzione perfezionabile attraverso l'uso di specifici coefficienti correttivi che consentono di tenere conto di eventuali particolari situazioni locali.

Nella determinazione del costo unitario a metro cubo si è tenuto in debito conto anche degli oneri inerenti alle spese generali e l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo alla edificazione.

Tale costo, è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita.

Dalle indagini di mercato effettuate emerge il seguente importo relativamente al costo di costruzione per edifici analoghi agli edifici che si devono produrre ipoteticamente.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, con precipuo riferimento all'incremento dei costi del comparto delle costruzioni/edilizia rispetto alla data di redazione della perizia già depositata, il costo di costruzione da adottare è di €/mc 585,00 per la destinazione residenziale.

## **3) Oneri finanziari sul costo di costruzione, oneri professionali**

Per la realizzazione del comparto edificatorio in questione, con riferimento a quanto descritto in perizia ed in aggiornamento all'attualità, è possibile reputare che per la trasformazione in esame si possa assumere un tempo di completamento di tutte le attività di anni 5 con periodo di realizzazione del complesso pari a circa 3 anni.

### ***Elaborazione dei dati***

Le risultanze delle calcolazioni, in base a quanto esposto in perizia e sulla scorta delle considerazioni contenute nel presente aggiornamento, sono riportate nella tabella che segue.

Naturalmente, si conferma che la tabella contiene elaborazioni eseguite fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.



	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
--	-----------------	----------	-----------------	---------------

<b>RICAVI TOTALI A STATO FINALE</b>	mq	9.850	€ 3.000,00	29.550.000
<b>TOTALE RICAVI</b>				<b>29.550.000</b>

<b>COSTI</b>				
COSTO DI COSTRUZIONE	mc	26.047,00	€ 585,00	15.237.495
IMPREVISTI	costo di costruzione	3%	€ 17,55	457.125
SPESE GENERALI	costo di costruzione	2%	€ 11,70	304.750
SPESE TECNICHE	costo di costruzione	8%	€ 46,80	1.219.000
<b>ONERI CONCESSORI</b>				
ONERI DI URBANIZZAZIONE	mq	9.850		1.318.060
ONERI COMPLEMENTARI CONCESSORI	mq	-		430.000
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	mq	-		354.766
INTERESSI SUL CAPITALE FINANZIARIO	costo di costruzione	$Kc \times (q^{1,20} - 1)$	€ 31,73	826.484
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	ricavi totali	2%	€ 60,00	591.000
UTILE ATTESO DELL'IMPRENDITORE PROMOTORE	ricavi totali	15%	€ 450,00	4.432.500
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>25.171.179</b>

<b>VALORE AREA</b>				<b>4.378.821</b>
--------------------	--	--	--	------------------

<b>VALORE AREA ATTUALIZZATO</b>	valore area	$Va / (q)^{5,00}$		<b>3.513.790</b>
---------------------------------	-------------	-------------------	--	------------------

## Conclusioni

Il valore di € 4.378.821 in cifra tonda rappresenta quindi il valore dell'area edificabile per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale sulla pertinente area del compendio ad edificazione avvenuta.



Il valore dell'area attualizzato aggiornato, pari in cifra tonda ad € 3.514.000,00, è certamente dello stesso ordine di grandezza del valore dell'area attualizzato elaborato in perizia già depositata (anno 2019) pari in cifra tonda ad € 3.511.000,00; quanto sopra in ragione dell'avvenuta esecuzione di quota parte delle opere di urbanizzazione, dell'incremento dei costi del comparto delle costruzioni/edilizia e dell'aggiornamento del futuro ricavo ottenibile dal prodotto edilizio finito.

In conclusione è possibile confermare le valutazioni ed i valori commerciali più probabili espressi nella perizia già depositata:

PARTICELLA 1166	€	1.711.000,00
PARTICELLA 1167	€	981.000,00
PARTICELLA 1168	€	91.000,00
PARTICELLA 1173	€	575.000,00
PARTICELLA 1171	€	187.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>3.545.000,00</b>

## SINTESI

Orbene, è possibile riassumere quanto segue:

<b>LOTTO N. 1</b>						
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario medio</b>	<b>Coefficiente di merito</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota (%)</b>	<b>Valore (€)</b>
<b>Bene n. 1 -</b> Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1166	2.732,00 mq	608,00 €/mq	1,03	€ 1.711.000,00	100,00	€ 1.711.000,00
<b>Bene n. 2 -</b> Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1167	1.566,00 mq	608,00 €/mq	1,03	€ 981.000,00	100,00	€ 981.000,00
<b>Bene n. 3 -</b> Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1168	158,00 mq	608,00 €/mq	0,95	€ 91.000,00	58,71	€ 91.000,00
<b>Totale lotto:</b>						<b>€ 2.783.000,00</b>



LOTTO N. 2						
Descrizione	Superficie	Valore unitario medio	Coefficiente di merito	Valore complessivo	Quota (%)	Valore (€)
<b>Bene n. 1</b> – Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1173	995,00 mq	608,00 €/mq	0,95	€ 575.000,00	100,00	€ 575.000,00
<b>Bene n. 2</b> – Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1171	323,00 mq	608,00 €/mq	0,95	€ 187.000,00	42,15	€ 187.000,00
<b>Totale lotto:</b>						<b>€ 762.000,00</b>

Di seguito si riporta nuovamente il comma 6 dell'articolo 5 dello statuto del "Consorzio Via delle Vigne A.T.O. 72":

*"Per tutta la durata del Consorzio il trasferimento totale o parziale, per qualunque causa, di immobili e/o di diritti edificatori dei Consorziati comporterà il subingresso obbligatorio nel Consorzio degli aventi causa. L'atto di trasferimento deve contenere la clausola espressa di piena ed incondizionata accettazione, da parte dell'acquirente, di adesione al Consorzio ed al presente Statuto e di accollo di tutti gli obblighi da esso derivanti e di tutti gli oneri ad esso correlati".*

\*\*\*

Naturalmente, tutte le valutazioni espresse nel paragrafo "Consistenza e superficie interessata dalla destinazione di P.R.G." di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere, attuale o futuro, degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Doverosamente si precisa come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di





mercato in cui viene espresso il “giudizio”; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza a maggior ragione sussistente nei casi di specie oggetto di pignoramento (non sono disponibili dati relativi alle caratteristiche del terreno e del sottosuolo, non sono previste indagini geognostiche e/o archeologiche, non è possibile prevedere con certezza le effettive consistenze susseguenti a titolo abilitativi assentiti, etc.).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita il presente aggiornamento di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 1 giugno 2023

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Filippo Cascone

