

**Tribunale di Roma**  
**4^ Sez. Civile**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro**  
**Proc. Es. 370/2023**  
**\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* / \*\*\*\*\* S.r.l.**  
**Esp. Estimatore Arch. Andrea Stefanori**

**OSSERVAZIONI DEL CTU ALLE CONTRODEDUZIONI DI PARTE RICORRENTE  
CON RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA.**

Il sottoscritto CTU Arch. Andrea Stefanori, con la presente risponde alle note alla Perizia Estimativa, depositata in data 21/01/2025, come redatte dall'Ing. \*\*\*\*\* in data 22/01/2025 e 11/02/2025. Oggetto della Perizia è la stima del compendio pignorato costituito da terreno con fabbricato in costruzione sito in Roma, località Dragona, Via Carlo Casini s.n.c.

Preliminarmente si specifica che, a parere del sottoscritto, l'oggetto di pignoramento è un'area edificata e non un'area edificabile, in quanto ormai occupata da edificio, realizzato in C.A. da piano seminterrato alla copertura del primo piano e mancante di numerose opere di completamento. La distinzione è anche confermata da "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare (versione n.1 – Luglio 2005) dell'Agenzia del Territorio direzione centrale O.M.I., che a pag.23 distingue le due fattispecie di immobili: Area edificabile = Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente ed al regolamento edilizio;

Area edificata = Area urbana nella quale è stata realizzata l'edificazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Il terreno in oggetto è stato edificato utilizzando tutta la cubatura possibile prevista dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Roma ed è in attesa di completamento, consistente in molteplici opere finalizzate a dare l'opera finita.

L'immobile da valutare, pertanto, è un fabbricato in corso di costruzione, ad opere sospese da anni, con residue aree scoperte di pertinenza delle unità progettate.





L'area edificata con fabbricato da completare, fronte strada.

Nella siffatta situazione, per le teorie dell'Estimo, il valore dell'immobile all'attualità è da ricercare con il criterio del "Valore di Trasformazione" in quanto trattasi di cespiti attualmente incompleto e presumibilmente destinato in futuro ad una modifica consistente del suo stato. La determinazione del più probabile valore attuale va quindi fatta prescindendo dal valore del terreno edificabile, in quanto, appunto, ormai terreno edificato.

Come sviluppato nella perizia depositata, il valore allo stato attuale è stato individuato in conformità a tale criterio e, nello specifico, attraverso la differenza tra il valore del fabbricato finito ed i costi per il suo completamento.

Contrariamente al calcolo parametrico eseguito nelle controdeduzioni di parte, i costi di completamento sono stati in perizia determinati analiticamente, considerando tutte le opere occorrenti per dare l'immobile finito e quindi "nuovo". Oltre alle opere esterne ed interne normalmente necessarie per un immobile nuovo e non di lusso, sono state valutate anche quelle che per legge debbono essere eseguite (ed es. risparmio energetico). Al confronto del risultato del computo realizzato con Prezziario Regione Lazio, il sottoscritto ritiene decisamente basso il costo parametrico indicato nelle controdeduzioni di parte, vista la quantità di lavori esterni ed interni da eseguire, non consistenti in un una mera manutenzione, ma invece necessari e tali a dare l'opera completa e nuova, contemplando pertanto lavori di prima installazione essendo l'edificio allo stato grezzo.



Relativamente alla determinazione del valore dell'immobile completato e nuovo, per quanto riguarda il prezzo max utilizzato dal sottoscritto, come indicato dall'O.M.I. per le abitazioni civili, (€/mq 2.250,00 – sia 1° che 2° semestre 2024), esso è specifico per uno stato conservativo “normale”. Si è approfondito l'argomento e, da recenti informazioni recepite presso l'A.D.E., si è appreso che le abitazioni nuove, come quelle derivate dal completamento dell'immobile in oggetto, sono considerabili in stato conservativo ottimo, in quanto ultimate prima dei 5 anni: nel caso in oggetto, il prezzo si riferisce al momento immediato della fine lavori. Lo stesso Glossario sopra citato, riporta infatti tre differenti stati conservativi: ottimo, normale e scadente. Le indicazioni apprese dall'A.D.E. consigliano di applicare una maggiorazione del 20% al valore O.M.I. degli immobili in stato “normale” al fine di rapportare lo stesso a cespiti in condizioni appunto “ottime”. In rettifica pertanto, si applicherà la maggiorazione sopra indicata.

Infine, quanto alla detrazione ex art.568 c.1 cpc, non essendovi indicazioni normative sulla quantificazione di tale diminuzione e non essendo al momento riscontrabili vizi (almeno dal punto di vista urbanistico edilizio) il sottoscritto può rettificare la percentuale 10%.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto rettifica come di seguito i risultati della stima redatta e depositata.:

### **RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN ROMA VIA CARLO CASINI S.N.C.**

Costo di trasformazione dell'immobile come da computo estimativo della perizia depositata:  
€479.054,20

Valore dell'immobile a completamento eseguito e quindi in stato conservativo “ottimo” in quanto immobile nuovo:

$$\begin{aligned} & (mq92,78 + mq87,19 + mq91,30) \times (€/mq2.250,00 \times 1,20) = \\ & = mq271,27 \times €/mq2.700 = €732.429,00 \end{aligned}$$

Valore dell'immobile allo stato attuale: €732.429,00 - €479.054,20 = €253.374,80

Applicazione della detrazione ex art.568 c.1 c.p.c.:



€.253.374,80 x 0,90 = €.228.037,32

**Valore finale arrotondato dell'immobile: €.228.000,00**

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Roma, 26.05.2025

Arch. Andrea Stefanori

