

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione IV Civile – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E.I. 1102/2023

G.E. Dott. Fernando Scolaro

Contro:*****

Promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MI)**

VALUTAZIONE SINTETICA OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ill.mo Giudice Dott. Scolaro,

il sottoscritto Ing. Filippo Cascone, in relazione all'incarico di esperto stimatore per la causa in epigrafe, ha inviato la perizia alle parti e ha ricevuto osservazioni tecniche dalla parte *Cerved Credit Management S.P.A.* (allegato numero 1); dunque, ha provveduto a congrua lettura e considerazione delle medesime e formula le successive valutazioni sintetiche di esse osservazioni.

➤ **Stato di occupazione dei beni**

L'osservazione si riferisce ai beni identificati in perizia con i numeri 4, 5, 8, 31, 32 e 35; per essi beni in perizia medesima non è stato indicato che lo stato di occupazione possa essere opponibile alla procedura e tale inopponibilità è confermata; sulla scorta della documentazione resa disponibile allo scrivente, i beni risultano essere occupati in ragione di proposte d'acquisto e/o contratti preliminari di compravendita non oggetto di formalità presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e/o contratti di comodato gratuito scaduti; nella perizia in forma definitiva è stato riportato quanto sopra e allegata la documentazione relativa.

➤ **Valutazione dei beni (punti 1, 3 e 4)**

Il procedimento estimativo diretto del valore di mercato, adottato nella perizia, è ampiamente contemplato nella dottrina e nella letteratura specialistica; esso si prefigge di attribuire il valore di un bene attraverso il



confronto diretto con altri beni simili di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a similitudine tra i beni e condizioni commerciali, fisserà il prezzo del bene A (oggetto di valutazione) nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello del bene B; inoltre, nella perizia è stato adottato un sistema di stima, contemplato nella dottrina e nella letteratura specialistica, cosiddetto multiparametrico per punti di merito al fine di poter scomporre il valore dell'immobile attraverso i principali elementi concorrenti nella formazione dello stesso, a ciascuno dei quali si attribuisce un punteggio espresso in forma percentuale; dunque, si è proceduto a confrontare gli immobili oggetto di stima con gli immobili ricadenti nella cosiddetta zona omogenea di riferimento sulla scorta di quanto desumibile dalle fonti di chiara e riconosciuta attendibilità e affidabilità citate in perizia e dalle specifiche indagini di mercato eseguite; naturalmente la quantificazione dei punti di merito è stata elaborata in considerazione delle indagini e dello studio della zona di riferimento valutando i cosiddetti comodi e scomodi degli immobili da valutare (quelle qualità che ne possono aumentare o diminuire il valore) rispetto all'ordinarietà con precipua attinenza alla zona omogenea di riferimento; nella fattispecie il coefficiente relativo alla regolarità edilizia, inteso nella stima che occupa alla necessità di ricondurre la configurazione dei beni a quanto rappresentato nella planimetria catastale, è stato individuato in relazione ai costi, tecnici e amministrativi, per realizzare la conformità rispetto alla detta planimetria catastale. Per quanto riguarda il punto di merito relativo alla conservazione – manutenzione – necessità di interventi dei beni da n. 1 a n.3 e dei beni da n.9 a n.12 si è reputato giusto attribuire un coefficiente pari allo 0,50 che consente di poter considerare l'importo adeguato pari a €/mq 950,00 per l'esecuzione dei completamenti necessari; detto importo può considerato congruo in ambito estimativo del valore commerciale, in egual misura per tutti i beni suddetti, per un valore di stima da porre a base d'asta



sia in ragione delle non assai significative differenze di avanzamento lavori, sia poiché vi sono lavorazioni specie impiantistiche che dovranno essere eseguite nuovamente e/o verificate punto-punto e sia per tenere conto della possibilità di completamento con tecniche e materiali di tipo diverso e con costi diversi a seconda dei desiderata degli eventuali futuri proprietari.

Nella perizia è espressamente indicato che sono state anche eseguite indagini “dirette” di mercato per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.); lo scrivente ha provveduto a eseguire ulteriore indagine di mercato e in allegato numero 2 si accludono numero 5 offerte che rappresentano come i valori commerciali esposti in perizia alla base delle calcolazioni risultino essere compatibili con esso mercato e, inoltre, non risultano essere sottovalutati; di seguito in forma tabellare si esplicitano gli esiti di detta ricerca.

IMMOBILE	STATO	SUPERFICIE (MQ)	PREZZO RICHIESTO (€)	SCONTO DI TRATTATIVA (%)	PREZZO AL MQ (€)
1	ABITABILE	280	469.000	10	€ 1.500
2	NUOVO	195	395.000	10	€ 1.850
3	ABITABILE FINITURE PREGIO	260	539.000	10	€ 1.850
4	ABITABILE	200	389.000	10	€ 1.750
5	ABITABILE	117	185.000	10	€ 1.450

➤ **Superficie commerciale**

La superficie commerciale dei beni, con relativi coefficienti di ragguaglio, è stata computata secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e in particolare quelle contenute nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) – Redatto dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi – Ed. FrancoAngeli; esse indicazioni, tra altro, contemplano il coefficiente 0,10 per le aree scoperte.



✚ **Beni nn. 40 e 41**

Dal punto di vista strettamente tecnico estimativo i beni in parola non hanno alcun valore commerciale; eventuali suppletive considerazioni estranee al profilo tecnico estimativo esulano dalle competenze dello scrivente.

✚ **Posti auto scoperti**

In ordine ai posti auto scoperti il sottoscritto ha dovuto adottare un coefficiente di commerciabilità adeguato pari allo 0,50; in effetti gli immobili in parola per caratteristiche, con particolare riferimento anche all'ubicazione, risultano certamente essere penalizzati dal punto di vista commerciale e apprezzabili e, dunque, "appetibili" in particolar modo e forse unicamente dai frequentanti il compendio oggetto di pignoramento.

✚ **Titoli edilizi abilitativi**

Nella perizia in ordine ai titoli edilizi abilitativi, come indicato nella nota in allegato numero 1, è stato evidenziato che le ricerche eseguite presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti di Roma Capitale, mediante istanze di accesso agli atti, hanno dato esito negativo e non è stato possibile avere copia e/o visionare la pertinente documentazione; in aggiunta si precisa che la DIA in variante di cui al protocollo numero 55275 del 16 giugno 2009 è stata dichiarata irreperibile sebbene effettivamente presentata; certamente, di quanto occorrerà darne evidenza "*nella futura pubblicità immobiliare*".

✚ **Difformità catastali**

Nella perizia è, in buona sostanza, indicato che tutti i beni dovranno essere ricondotti allo stato dei luoghi rappresentato nelle pertinenti planimetrie catastali; pertanto, oltre ai costi indicati in perizia ciò, salvo diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi, non potrà comportare costi suppletivi o



sanzioni. I costi necessari per addivenire alla conformità catastale sono stati individuati considerando le spese amministrative, tenendo conto che si dovrà prevedere un titolo abilitativo per ripristinare la configurazione autorizzata, le spese tecniche e le spese per l'esecuzione delle opere secondo le difformità indicate per ogni singolo immobile.

Conclusioni

Esaminate e considerate le osservazioni pervenute, formulate le precisazioni di cui alla presente nota tecnica, il sottoscritto rimanda alle conclusioni e determinazioni tecniche contenute nella perizia in forma definitiva.

Con osservanza

Roma, 19 settembre 2025

Dott. Ing. Filippo Cascone

Allegati: c.s.

