

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IX CIVILE
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE**

RG 10020/2023-Sezione IX Civile

GIUDICE. Dott.ssa SIMONA SANTARONI

CTU Arch. Alessandra De Astis

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503-00178
Tel.06/51841698 Fax 06/51980043 E-mail Alessandra.de.astis@alice.it



Premesso che:

con incarico a [redacted] nominata amministratore di sostegno della [redacted] per la vendita delle proprietà della [redacted] facenti parte del fabbricato di civile abitazione, sito in Roma, Via della Riserva Nuova [redacted], piano secondo ed S1 int.8 della scala 2 l'appartamento e la cantina e piano S1 int 16 il posto auto coperto e precisamente:
-Appartamento sito in Roma, Via della Riserva Nuova [redacted] posto al piano secondo con cantina di pertinenza posta al piano S1 della scala 2 int.16, meglio identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 668, particella 258 sub 26
-Posto auto coperto sito in Roma, Via della Riserva Nuova [redacted] posto al piano S1 int.16, meglio identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 668, particella 258 sub 88

la sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, Via Andrea Millevoi n° 503, redige la seguente :

PERIZIA GIURATA

Ad integrazione della precedente come da provvedimento del 30/01/2026 per l'aggiornamento della stima.

DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento con cantina di pertinenza e posto auto

Comune:	Roma
Via:	Via della Riserva Nuova
Piano:	2° -1
Int.:	16

Trattasi di numero due proprietà immobiliari, un appartamento con cantina di pertinenza, posto al piano secondo ed S1 int.16 ed un posto auto coperto posto al piano S1 int.16:

Unità distinta all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati

Appartamento e cantina

fg.668 p.lla 258 sub.26, cat. A/2 classe 5 di vani 5,5 Rendita catastale € 766,94

Confini:

appartamento- distacco su vano scala, distacco su Via della riserva Nuova, distacco su cortile condominiale, salvo altri.

cantina- distacco su corridoio condominiale, distacco su cantina int. 15 , distacco su distacco su vano scala n°1, salvo altri.

Posto auto coperto

fg.668 p.lla 258 sub.88, cat. C/6 classe 6 di mq. 11 Rendita catastale € 38,06

Confini:

appartamento- distacco su corsia di manovra, distacco su posto auto n° 15, distacco su posto auto n° 17, salvo altri.

Unità distinta all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati

Appartamento adibito ad abitazione con cantina di pertinenza per mq. complessivi 101,50

E posto auto coperto mq. 11,00

STIMA

Si redige la presente stima in relazione al provvedimento emesso in data 30/01/2026 dal Giudice Tutelare per l'aggiornamento della stima.

Il mercato immobiliare della zona ha infatti subito una flessione, inoltre il perdurare dell'assenza di qualsivoglia intervento di manutenzione e pulizia all'interno dell'immobile ha aggravato lo stato già indicato come "scarso" che non rende il compendio appetibile per l'utenza eventualmente interessata all'acquisto.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti: Borsa Immobiliare di Roma 2/2024
Borsino Immobiliare di Roma
Agenzia del Territorio- OMI I/2025

Bibliografia: "Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino
Ed. DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi
Ed. DEI- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi
Ed. Etas Libri

APPARTAMENTO:

1° Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Z10 Lunghezza Ponte di Nona pari ad un valore che si attesta nella fascia di :

€/mq. 1.500,00 per le abitazioni ed € 800,00 per le autorimesse ed i posti auto

2° Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona 1 importi che si attestano:

€/mq. 1.450,00 - 2.1000,00 per abitazioni di tipo civile ed € 600,00-800,00 per i posti auto coperti

3° Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2025, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Suburbana Ponte di Nona E53 importi che si attestano:

€/mq. 1.550,00 - 2.300,00 per abitazioni di tipo civile e nulla per autorimesse e posti auto

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano su € 1.300,00-2.000,00 per le abitazioni con caratteristiche similari ed € 500,00 per i posti auto coperti

STIMA ANALITICA

Dalla media dei valori ottenuti con i valori suindicati, esaminando con attenzione tutti i risultati di stima ottenuti, mediando tra di esse si ricava il seguente valore venale intermedio dell'immobile in oggetto €/mq, 1.600,00

appartamento e cantina:

mq.101,50 x 1.600,00=€ 162.400,00

posto auto coperto :

mq.11,00 x 500,00=€ 5.500,00

Per un totale di € 167.900,00 arrotondato ad € 168.000,00

A tali valori medi desunti possono essere applicati dei coefficiente correttivi in relazione allo stato di degrado attuale dell'immobile, privo da anni di qualsivoglia manutenzione e privo della conformità degli impianti, aggravato dallo stato di disuso attuale, quantificabili in una decurtazione compresa tra il 30 % in relazione al coefficiente di vetustà ed allo stato di degrado dell'immobile che necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria su finiture ed impianti.

€ 168.000,00 -30%= € 117.600,00 arrotondato ad **€ 118.000,00**

Poiché tuttavia l'immobile presenta esclusivamente proprietà superficaria, non essendo stata presentata pratica di affrancazione, sarà necessario indicare il prezzo massimo di cessione attualizzato

Per il Piano di Zona in oggetto il Comune di Roma non ha ancora approvato la tabella riepilogativa del Corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, pertanto per l'appartamento in questione si farà riferimento al valore indicato nell'atto di assegnazione stipulato dal notaio Renato Bissi in data 19/04/1996 Rep.34578, dove si evince che l'assegnazione ai _____ avvenne per un importo pari a £120.005,00 che riportato in Euro è pari ad € 232.362,00.

PARAMETRI PER LA RIVALUTAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

I parametri da utilizzare per la rivalutazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio in oggetto sono riportati nell'art. 11 del Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni, allegato alla Convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/71

Tale disciplinare specifica che: (...) il corrispettivo massimo di qualsiasi cessione che intervenga tra concessionario del diritto di superficie e l'acquirente/ assegnatario dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base dei corrispettivi di cessione(...) (calcolati secondo le Disposizioni del Disciplinare Generale - art. 11 ex art.35 L. 865/71), aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito della quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come di seguito indicato:

- Da 0-5 anni= 0%
- Da 5-10 anni =5%
- Da 10-20 anni= 10%
- Da 20-30 anni= 20%
- Oltre 30 anni = 30%

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario/concessionario.

Si procede al calcolo della rivalutazione monetaria tramite strumento Istat presente in internet per il calcolo rapido delle rivalutazioni monetarie in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi). Di seguito si riporta la tabella utilizzata.

Calcola le rivalutazioni monetarie
Indagine Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1996 - Dicembre 2025

Da
anno:

1996

A
anno:

2025

Gennaio 1996 - Dicembre 2025

Coefficiente

1,745

Euro

404934,23

A tale valore desunto si dovrà applicare un coefficiente pari al -30 % in relazione alle percentuali sopraindicate per la vetustà alla stima dell'immobile, per un valore desunto pari a 282.854,264 a cui andrà decurtato un deprezzamento per lo stato d'uso riscontrato pari al 30 %

Per cui si avrà € 198.417,77 arrotondato ad € 198.000,00 che rappresenta il prezzo di massima cessione.

In base all'andamento attuale della zona nel mercato immobiliare della zona tuttavia la scrivente ritiene congruo un valore compreso tra i 90.000,00 -120.000,00 in relazione alla posizione ed allo stato d'uso rilevato.

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.5 pagine dattiloscritte, inclusa la presente di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

Il C.T.U. si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento di quanto esposto nella su estesa Consulenza Tecnica d'Ufficio, qualora l'Autorità Giudiziaria lo ritenga opportuno.

Roma li 07/02/2026



Arch. Alessandra De Astis





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

POLO AMMINISTRATIVO CIVILE

SERVIZIO ASSEVERAMENTO PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N. 1054

Addi 9 FEB. 2026 avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è presente il Signor ARCH ALESSANDRA DE ASTIS documento CARTA D'IDENTITA' N. CA08106JD rilasciato da MINISTERO DELL'INTERNO il 29/08/2021 il quale chiede di asseverare con giuramento il sujesto atto.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot.ssa Annabella Candida Golini

N.B. L’Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la regolarità formale della perizia asseverata e giurata.