TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.471/2025

SAPORI UMBRI S.N.C. DI MENGHINI BRUNO E GIOVANNI

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobile sito in Roma – 00123 - Via del Casale Dantoni 43/3

1° Piano Int.6 – Rif. Catastali Fg.109 part.53 sub 6

1. PREMESSA

La Dott.ssa Anna Maria Santoro, curatore della Liquidazione Giudiziale 471/2025, SAPORI UMBRI S.N.C. di Menghini Bruno e Giovanni, ha incaricato il sottoscritto Arch. Stefano Raybaudi Massilia, Consulente Tecnico, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n°9305 e con studio in Roma, Via Vallombrosa 32, di effettuare una stima del bene immobile di seguito individuato e descritto (**Allegato 1 -** Nomina Istanza n.4 dep.12/01/2026).

Il sottoscritto, accettato l'incarico, si è recato sui luoghi e, sulla base della documentazione grafica e amministrativa fornitagli, ha effettuato un'attenta ricognizione degli stessi.

Ha, quindi, approntato la documentazione fotografica che risulta riportata quale **Allegato 2 Foto/Rilievo** della presente Perizia e, dopo aver effettuato le verifiche e gli accertamenti del caso, è in grado di fornire la valutazione richiesta.

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene immobiliare oggetto della presente valutazione è costituto da un appartamento al primo piano, facente parte di un edificio, sito in Roma – 00123 – XIV Municipio - Via del Casale Dantoni 43/3 1° Piano Int.6 – Traversa di Via della Storta.

Il fabbricato che ospita l'appartamento presenta una struttura portante in cemento armato, composta da travi e pilastri intelaiati, con solai in laterocemento. Le pareti esterne sono realizzate in laterizi forati con intercapedine e rifinite con intonaco civile di modesta qualità.

L'edificio, risalente agli anni Settanta, è stato realizzato senza permesso di costruire. Per ottenerne la regolarizzazione edilizia è stata presentata la domanda di condono prot. n. 87/127962/0.

L'immobile è inserito in un'area scarsamente edificata e circondata dalla campagna, a circa 300 metri da via della Storta e a circa 1 km dalla località Selva Nera. Il trasporto pubblico è disponibile sia in via della Storta sia in via Boccea.

3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Le caratteristiche dell'immobile in questione emergono, come già precedentemente accennato, dalle illustrazioni fotografiche allegate alla presente Relazione peritale (**Allegato 2 -** Foto/Rilievo) oltre che dalle planimetrie dello stesso.

L'appartamento si trova al primo piano di una palazzina di due piani.

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

È composto da tre camere, un ripostiglio, un bagno e un disimpegno centrale; l'accesso avviene tramite un ballatoio esterno.

La planimetria catastale allegata non corrisponde all'attuale distribuzione interna e presenta difformità anche per due finestre esterne. Occorre pertanto presentare una S.C.I.A. in sanatoria e procedere al successivo aggiornamento catastale sulla base del rilievo eseguito. L'appartamento versa in condizioni scadenti e richiede interventi di manutenzione straordinaria, compreso il ripristino del solaio interno mediante la chiusura della scala di collegamento con il piano terra, non appartenente alla proprietà.

4. SITUAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione acquisita dai competenti Uffici del N.C.E.U. del Comune di Roma emerge che l'immobile in questione risulta così censito:

Roma – Fg. 109 - particella 53 sub 6 - Categoria A4 – 5 vani – superficie catastale mq. 76 - rendita € 568,10.

L'esame della planimetria catastale risulta come sopraddetto non conforme allo stato dei luoghi. La Planimetria risulta allegata alla presente Relazione come **Allegato 3** – Documentazione Catastale.

5. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA – REGOLARITÀ

Dall'esame della documentazione disponibile risulta che, per l'immobile, è stata presentata la domanda di condono prot. n. 87/127962/0, finalizzata al rilascio della concessione in sanatoria.

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

È in corso l'accesso agli atti per verificare lo stato della domanda di condono.

6. ATTUALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'appartamento è utilizzato ed abitato dal proprietario.

7. DIMENSIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Sulla base della documentazione fornitagli, il sottoscritto ha effettuato, durante i sopralluoghi, le opportune verifiche dimensionali planimetriche, verificandone a campione la consistenza e provvedendo alla predisposizione delle planimetrie che allega (**Allegato 2 -** Foto/Rilievo).

Ha quindi verificato la corrispondenza tra gli elaborati disponibili e i principali dati dimensionali, necessari per calcolare la superficie commerciale delle diverse porzioni dell'immobile, espresse in metri quadrati nella tabella seguente:

Ubicazione	Destinazione	Superficie mq.
PRIMO PIANO	Appartamento	74,00
	TOTALE	**74,00**

I dati sopra riportati costituiscono la superficie commerciale dell'immobile, suddivise per categorie legate alle corrispondenti caratteristiche.

E' stata calcolata secondo i criteri applicati dall'U.T.E. di Roma, considerando che la superficie stessa risulta essere quella effettivamente vendibile, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (questi ultimi per un massimo di cm. 50), comprendendo anche eventuali superfici accessorie e/o di pertinenza cui saranno applicati specifici coefficienti percentuali individuati dal sottoscritto in

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

qualità di Perito Estimatore.

Nella fattispecie, quindi, ai dati dimensionali ricavati con le considerazioni sopra esposte e suddivisi per categorie legate alle rispettive caratteristiche, saranno apportati, nella successiva fase di stima, gli opportuni coefficienti che consentiranno il conseguimento delle superfici commerciali virtuali, cui applicare il valore di stima appositamente individuato. Si allegano, al riguardo, le planimetrie dell'immobile.

8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE – CRITERI ADOTTATI

Individuata e descritta la proprietà immobiliare oggetto di valutazione, il sottoscritto si appresta ad effettuarne la relativa valutazione commerciale.

Assai ardua appare, soprattutto nella situazione urbanistico-edilizia nonché economico-finanziaria oggi esistente, la determinazione di quel *"più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori"* che è alla base di ogni corretto criterio di stima. La determinazione di tale valore è infatti resa ancor più incerta dalla situazione economica generale e dalla continua variabilità dei valori monetari che rendono assai difficile la formulazione di ipotesi realizzative che trovino nella realtà economica una concreta corrispondenza ed una accettabile durata nel tempo. Di tale situazione si è fatto interprete anche il mercato immobiliare che, dopo anni di continua crescita dei propri valori, mostra – ormai da qualche tempo - evidenti segni di cedimento non riuscendo a concretizzare valutazioni che trovino effettivo riscontro nella realtà.

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Ciò posto il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formulazione della valutazione richiesta, facendo riferimento ai metodi maggiormente utilizzati quali il "***metodo sintetico comparativo***" e il "***metodo analitico o della capitalizzazione del reddito***", entrambi in grado di raggiungere, alla luce delle considerazioni sopra esposte, un risultato il più possibile corrispondente alla realtà.

Il "**metodo sintetico comparativo**" consente, tra l'altro, l'individuazione del valore ricercato anche attraverso la comparazione dei dati, operando una suddivisione tra immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelli in esame. Applicando a tale metodo anche quello del confronto è possibile, quindi, rispondere in maniera ancora più dettagliata al quesito posto e soddisfare meglio l'esigenza pratica per cui è richiesto il giudizio di stima.

Il confronto consiste, infatti, nella determinazione del più probabile prezzo unitario del bene in un mercato ordinario, paragonando il bene stesso con altri similari aventi analoghe caratteristiche; il prezzo individuato verrà, poi, applicato alla rispettiva superficie commerciale di riferimento.

I valori unitari individuati si riferiscono, naturalmente, a superfici commerciali perfettamente utilizzabili, in buone condizioni manutentive e di ubicazione, mentre per differenti tipologie e/o per condizioni obiettivamente particolari, verranno applicati coefficienti correttivi.

Con il "**metodo analitico o della capitalizzazione del reddito**" si fa, invece, riferimento ai benefici derivanti economici derivanti dalla proprietà del bene,

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

capitalizzando, quindi, il reddito prodotto dallo stesso. Quanto sopra determinando il reddito stesso, individuando un appropriato saggio di capitalizzazione e trasformando, così, il reddito stesso in valore per l'immobile.

Da una sintesi dei risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi sopra sinteticamente illustrati si giungerà a quel *"più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori"* che è l'obiettivo della presente Relazione Peritale di Stima.

Valutazione dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito in Roma, CAP 00123, Municipio XIV, in via del Casale Dantoni n. 43/3, primo piano, interno 6, traversa di via della Storta, attualmente occupato dal _____.

A parere del sottoscritto, l'immobile presenta una duplice valenza: possiede un valore intrinseco, indipendente dall'attuale destinazione, e può generare un reddito in relazione all'uso cui è destinato.

Alla luce di tutto ciò appare, pertanto, opportuno, procedere con due diverse e contestuali metodologie di stima giungendo ad una sintesi dei risultati delle medesime: si provvederà, quindi, a stimare il bene secondo il "*metodo sintetico comparativo*" riferendosi all'immobile in questione nella sua attuale consistenza; ciò in quanto l'immobile stesso riveste, indipendentemente dalla destinazione e dall'utilizzo che oggi ne viene fatto, un valore intrinseco derivante dalle sue caratteristiche, ubicazione, consistenza.

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Si provvederà, poi, alla stima dello stesso secondo il *"metodo analitico o della capitalizzazione del reddito"*, operando una sintesi tra i valori comunemente attribuiti alle locazioni presenti in zona e l'attuale reddito prodotto dall'immobile stesso, rappresentato dal canone di locazione percepito.

Una sintesi finale tra i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi porterà all'individuazione di quel *"più probabile valore di mercato di un bene tra ordinari compratori e ordinari venditori"* che è alla base di ogni corretta valutazione di stima.

Valutazione del bene secondo il "metodo sintetico comparativo"

Come precedentemente già accennato, la valutazione con il *"metodo sintetico comparativo"* dell'immobile di che trattasi discende da un esame obiettivo della consistenza volumetrica dell'immobile, indipendente dall'attuale destinazione ed utilizzo dello stesso. Tale valutazione non esclude un suo futuro mutamento di destinazione.

La presente valutazione si propone, quindi, di individuare, con i procedimenti propri del *"metodo sintetico comparativo"*, un valore complessivo dell'immobile nella sua attuale consistenza volumetrica da comparare, poi, con quello desunto con il *"metodo analitico o della capitalizzazione del reddito"*, in maniera tale da conseguire un risultato il più aderente possibile alla realtà del mercato. Sono state, quindi, svolte le necessarie indagini sul mercato immobiliare della zona in esame, avvalendosi delle notizie assunte presso le maggiori Agenzie

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

operanti nella stessa e reperendo ed esaminando le offerte presenti; stante, poi, la particolarità dell'immobile da valutare, si è ritenuto di acquisire anche le valutazioni ufficialmente fornite dall'Agenzia del Territorio - ora Agenzia delle Entrate - che, per le varie possibili destinazioni connesse con l'immobile in esame, mostra i seguenti valori:

- Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana Zona CASALOTTI/SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) - *Destinazione Residenziale – Abitazioni di tipo economico*: Valori compresi tra €/mq. 1.700,00 ed €/mq. 2.400,00;

Ci si è, quindi, resi conto che il valore minore dell'Agenzia delle Entrate costituisse quello maggiormente corrispondente all'effettivo valore di mercato.

Volendo, infatti, giungere ad un valore il più possibile prudenziale ed effettivamente riscontrabile nella difficile realtà del mercato odierno, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare il valore minimo esposto.

Quanto sopra ha, quindi, portato all'individuazione di **€ 1.700,00/mq.**, quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

Coefficienti di adeguamento

Per individuare, poi, il valore di mercato che rispecchi il più possibile quello della proprietà immobiliare in questione occorrerà applicare alle superfici di riferimento alcuni coefficienti correttivi che ne rispecchino la effettiva peculia-

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

rità. Per l'individuazione di tali coefficienti, che dovranno essere corrispondenti alle caratteristiche riscontrate, vanno considerati i seguenti fattori:

- Per le superfici principali presenti ai vari piani

  Coeff 1,00

Individuazione della superficie virtuale

Applicando i coefficienti sopra richiamati alle superfici verificate in loco sulla base della documentazione fornita e riportate al precedente Paragrafo 4 della presente Relazione, si avrà:

Ubicazione	Destinazione	mq.		sup. Virtuale
PRIMO PIANO	Appartamento	74,00	1	74,00
	TOTALE			**74,00**
				sup. Virtuale
	Sommano			**74,00**

Valutazione del bene

Applicando i coefficienti richiamati al precedente Paragrafo al costo unitario sopra esposto (**€/mq. 1.700,00**), ipotizzato per ciascun metro quadrato di superficie, si avrà:

Ubicazione	Destinazione	sup. Virtuale	€ / mq.	Totale
PRIMO PIANO	**TOTALE**	**74,00**		
	Sommano	**74,00**	**€ 1.700,00**	**€ 125.800,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore dell'immobile sito in Roma, Via del Casale Dantoni n.43/3, ammonta – se calcolato con il "*metodo sintetico comparativo*" – ad **€ 126.000,00**, considerato in cifra tonda.

Valutazione del bene secondo il "metodo analitico – capitalizzazione del

reddito"

Il metodo in questione prevede la capitalizzazione del reddito annuo virtuale attinente l'immobile.

Quanto sopra con riferimento ad un possibile canone di locazione da individuarsi con i medesimi criteri utilizzati per il metodo sintetico comparativo. Anche per l'individuazione di un possibile canone di locazione si è fatto, quindi, riferimento alle indagini di mercato effettuate in zona, integrate dall'acquisizione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate che valuta, per il quartiere interessato i valori di seguito riportati attinenti le corrispondenti destinazioni:

- Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana Zona CASALOTTI/SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) - *Destinazione Residenziale – Abitazioni di tipo economico*: Valori compresi tra €/mq/mese 8,30 ed €/mq/mese 11,30;

Riproponendo le medesime considerazioni esposte per il calcolo del valore dell'immobile secondo il "metodo sintetico comparativo" e facendo riferimento alla superficie virtuale dell'immobile così come calcolata al precedente Paragrafo della presente Relazione, si giunge all'individuazione di un valore unitario mensile pari a 8,30 €/mq./mese. Si avrà, quindi:

€/mq./mese 8,30 x mq. 74,00 x 12 mesi = ...€ 7.370,40

Al fine, quindi, di determinare il saggio di capitalizzazione più idoneo, va sottolineato che lo stesso risulta compreso, per i beni immobiliari, tra un minimo del 3% ed un massimo del 7%, così come suggerito dalle più attendibili pubblica-

zioni del settore e, in particolare, dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,0% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

€ 7.370,40 / 0,050 (coeff. di capitalizzazione) = € 147.408,00

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad **€ 147.000,00** in cifra tonda.

9. CONCLUSIONI

Dall'applicazione delle due metodologie di stima più volte sopra richiamate ("Metodo Sintetico Comparativo" e "Metodo Analitico – Capitalizzazione del Reddito") sono emersi risultati del tutto ragguagliabili, divergenti tra loro di poco, che – stante le valutazioni prudenziali effettuate - rappresenta un accettabile margine di approssimazione, inevitabile in una qualsiasi operazione estimativa per beni di tale consistenza alla quale si perviene, come noto, non con un risultato matematico ma soltanto con un valore previsionale desunto dalle valutazione e dall'esperienza dell'Estimatore.

Il risultato conseguito presuppone, inoltre, una positiva futura ulteriore verifica sull'assenza di vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, etc. gravanti sull'immobile che dovrà essere approfondita in sede di stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 – cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Stante, quindi, quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha provveduto a mediare i risultati conseguiti con l'applicazione del *"metodo sintetico comparativo"* (126.000,00) e con quello *"analitico o della capitalizzazione del reddito"* (147.000,00).

Ritiene, quindi, di poter individuare in cifra tonda la somma di **€ 136.500,00 (Euro centotrenaseimilacinquecento/00)** quale più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Roma, Via del Casale Dantoni 43/3.

Va considerato inoltre che l'intero immobile ha bisogno di una manutenzione straordinaria di tutte le superfici, del ripristino di finestre esterne e di un solaio interno, di presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per opere interne eseguite senza titolo edilizio, e della chiusura della pratica di condono Edilizio.

La manutenzione straordinaria completa ai prezzi di mercato odierni è stimata in circa € 900,00 / mq., che moltiplicato ai mq. virtuali (74,00), ammonta a € 66.600,00 in cifra tonda € 67.000,00. Inoltre c'è da prevedere le spese tecniche per presentare una S.C.I.A. in sanatoria per il ripristino dell'immobile alla sua configurazione di progetto, per l'aggiornamento Catastale alla reale destinazione d'uso dell'immobile, e per la chiusura della pratica di condono con costi tecnici e tasse di circa 10.000,00 €.

In conclusione si ritiene, quindi, € 136.500,00 (valore stimato) - € 67.000,00 (valore ripristini/manutenzione) - € 10.000,00 (spese tecniche oneri) = **€ 59.500,00 (euro cinquantanovemilacinquecento/00)** quale più probabile va-

lore di mercato dell'immobile sito in Roma Via Casale Dantona n.43/3, completo delle superfici esterne di pertinenza.

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Roma li 26 ottobre 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia



Allegati:

- **Allegato 1** - Nomina Istanza n.4 dep.12/01/2026
- **Allegato 2 -** Foto: Illustrazioni fotografiche e rilievo dei luoghi
- **Allegato 3 -** Permessi
- **Allegato 4 -** Catastale: Documentazione catastale