

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE PROCEDURE CONCORDSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 97/2024
D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co.

Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi
Curatore Dott. Alessandro Perugini

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Roma 1 Ottobre 2025

Il tecnico incaricato
Arch. Maria Felicità Trimonti



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale n. 97/2024

INDICE

1.0	PREMESSE	Pag.	4
1.1	OGGETTO DELLA CONSULENZA	Pag.	4
1.2	NOMINA DEL TECNICO	Pag.	4
1.3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.	5
2.0	INQUADRAMENTO GENERALE	Pag.	6
2.1	UBICAZIONE	Pag.	6
2.2	LEGITTIMITA' URBANISTICA	Pag.	6
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	Pag.	6
3.0	LOTTO 2	Pag.	7
3.1	DESCRIZIONE	Pag.	7
3.2	DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA	Pag.	7
3.3	PROVENIENZA	Pag.	7
3.4	CONFORMITA' URBANISTICA	Pag.	8
3.5	PROCEDURE DA ESEGUIRE	Pag.	8
3.6	CONSISTENZA	Pag.	9
3.7	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO	Pag.	9
3.5	STATO DI OCCUPAZIONE	Pag.	10
4.0	LOTTO 3	Pag.	11
4.1	DESCRIZIONE	Pag.	11
4.2	DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA	Pag.	11
4.3	PROVENIENZA	Pag.	11
4.4	CONFORMITA' URBANISTICA	Pag.	11
4.5	CONSISTENZA	Pag.	11
4.6	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO	Pag.	12
4.7	STATO DI OCCUPAZIONE	Pag.	12
5.0	LOTTO 5	Pag.	13
5.1	DESCRIZIONE	Pag.	13
5.2	DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA	Pag.	13
5.3	PROVENIENZA	Pag.	13
5.4	CONFORMITA' URBANISTICA	Pag.	13
5.5	CONSISTENZA	Pag.	13
5.6	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO	Pag.	14
5.7	STATO DI OCCUPAZIONE	Pag.	14

6.0	LOTTO 6	Pag.	15
6.1	DESCRIZIONE	Pag.	15
6.2	DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA	Pag.	15
6.3	PROVENIENZA	Pag.	15
6.4	CONFORMITA' URBANISTICA	Pag.	15
6.5	CONSISTENZA	Pag.	15
6.6	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO	Pag.	16
6.7	STATO DI OCCUPAZIONE	Pag.	16
7.0	CRITERI DI STIMA E DEFINIZIONE DEL PREZZO UNITARIO	Pag.	17
7.1	VALUTAZIONE CANTINE	Pag.	17
7.2	VALUTAZIONE POSTO AUTO IN AUTORIMESSA	Pag.	18
8.0	STIMA DEI BENI	Pag.	18
8.1	LOTTO N. 2 - € 57.000,00	Pag.	19
8.2	LOTTO N. 3 - € 9.000,00	Pag.	19
8.3	LOTTO N. 5 - € 9.000,00	Pag.	20
8.4	LOTTO N. 6 - € 18.450,00	Pag.	20
9.0	SCHEMA RIASSUNTIVO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 97/2024	Pag.	21
9.1	LOTTO N. 2	Pag.	21
9.2	LOTTO N. 3	Pag.	23
9.3	LOTTO N. 5	Pag.	25
9.4	LOTTO N. 6	Pag.	27

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale n. 97/2024

1.0 PREMESSE

1.1 OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della consulenza è la stima immobiliare dei LOTTI n. 2-3-5-6 siti in Roma 00123 in Via Cassia 1818 nel “Condominio Poggio Farnese” di proprietà della D.N.A. S.A.S. di Mercedesz Jelinek & Co. I succitati beni sono oggetto di liquidazione Giudiziale n. 97/2024 presso il Tribunale di Roma – Sezione procedure concorsuali, seguita dal Giudice Dott. Claudio Tedeschi e curatore Dott. Alessandro Perugini.

Il condominio, fa parte di un comprensorio di n. 4 edifici con accesso controllato. I beni in oggetto sono ubicati nell’edificio n. 1 al piano interrato.

Trattasi in particolare di:

- **Lotto n. 2** – *Cantina (con destinazione catastale ad abitazione)*
- **Lotto n. 3** – *Cantina Int. 1*
- **Lotto n. 5** – *Cantina Int. 2*
- **Lotto n. 6** – *Posto auto in autorimessa* ubicata nell’area di collegamento ai 4 edifici.

1.2 NOMINA DEL TECNICO

Con provvedimento del 06.03.2025, notificato con PEC del 14.03.2025 la sottoscritta Arch. Trimonti Maria Felicita, iscritta all’ordine degli Architetti di Roma e provincia n. 20393, con studio in Roma 00122 Viale della Pineta di Ostia 2, PEC: m.trimonti@pec.archrm.it, ha ricevuto l’incarico di redigere una perizia in aggiornamento alla precedente, redatta nel 2018, e dei relativi valori di stima degli immobili.

1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per la redazione della presente relazione la sottoscritta ha proceduto in via preliminare all'acquisizione della documentazione, necessaria per definire la legittimità dei beni. In subordine sono stati effettuati due sopralluoghi per un riscontro con lo stato dei luoghi.

In riferimento alla ricerca documentale, sono stati acquisiti i seguenti atti:

- presso l'ufficio dell' AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA :
 - Le *planimetrie catastali d'impianto e relative visure* per il **lotto n. 3 e 5**
 - La *planimetria catastale al 18/02/1986* (Variazione per FUSIONE CANTINE-ABITAZIONE) e *relativa visura* per il **lotto n. 2**. Sono risultate irreperibili le planimetrie d'impianto delle cantine originali.
 - La *planimetria catastale e relativa visura* per il **lotto n. 6**.
- presso l' ARCHIVIO PROGETTI DEL DIPARTIMENTO X:
 - Fascicolo del progetto autorizzato, in particolare il **progetto di variante n. 431/1975** di cui alla licenza edilizia n. 796 del 18/09/1975.
- presso l' ARCHIVIO NOTARILE:
 - Atto di compravendita rep. 14.776 del 04/07/1984 not. Dott. Gennaro Moriconda, relativamente al **lotto n. 2** nel tentativo di reperire le planimetrie catastali d'impianto.

In riferimento ai sopralluoghi, sono stati eseguiti n. 2 accessi:

- Il primo accesso in data 19/06/2025, in presenza del Dott. Alessandro Perugini (Curatore fallimentare) e Avv. Davide Marino (legale incaricato per la mediazione), non ha avuto seguito, per l'inaccessibilità dei luoghi a causa della presenza di materiali di deposito di vario genere.

Il secondo accesso è stato effettuato in data 25/07/2025, in presenza dell'Avv. Davide Marino, a seguito dell'avvenuto sgombero dei locali.

2.0 INQUADRAMENTO GENERALE

2.1 UBICAZIONE

I beni di cui alla presente perizia sono tutti ubicati al piano Interrato dell'Edificio 1, facente parte del Condominio "Poggio Farnese", con accesso protetto da Via Cassia n. 1818. L'area recintata si compone di n. 4 fabbricati, immersi nel verde, con altezze variabili di n. 3-4 piani fuori terra ed un piano interrato, ove sono ubicate cantine, box ed autorimessa (nell'area di raccordo degli edifici). Il complesso nasce negli anni 70 e presenta una struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati.

L'accesso al piano cantinato avviene attraverso la scala condominiale ed è collegato internamente all'autorimessa.

La zona è dotata dei principali servizi, negozi, scuole ed è servita tramite bus di linea e dal treno regionale, che collega Roma con Viterbo.

2.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA

La legittimità urbanistica del complesso è definita da:

- Progetto autorizzato n. 8184/1972 - Licenza ed. n. 506 del 4/06/1973
- Voltura Prot. 32056 – Licenza ed. n. 1220 del 15/11/1973
- Progetto di variante n. 431/1975 – Licenza ed. 796 del 18/09/1975
- Agibilità n. 41 del 15/02/1979

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'immobile ricade in:

- PRG di Roma approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 : CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del programma integrato n. 4 "La Storta" Mun XV.
- Rete ecologica: assente.
- Carta per la Qualità: Edifici e complessi moderni – Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.
- PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani
- PTPR Tav. B: *Beni d'insieme lettere c, d*, - Bellezze panoramiche (Lg. 1497/39) DM 15/02/1996 art. 8 del PTPR

3.0 LOTTO N. 2

3.1 DESCRIZIONE

Cantina (catastalmente accatastata in categoria A2, con variazione del 18/02/1986) posta al piano interrato dell' Edificio 1, composta da un unico grande ambiente di mq 98,00 commerciali, ottenuto per effetto della fusione di n. 5 cantine e cambio d'uso in abitazione, in assenza di titolo urbanistico. Il locale confina su un lato con vano scala ed altra unità; sugli altri tre lati con intercapedine sanitaria ispezionabile. Non presenta accessi diretti verso l'esterno, ma è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e/o autorimessa.

Attualmente si presenta come un unico ambiente, divisibile con porte scorrevoli ed un bagno. Non è dotata di cucina. Presenta accessi verso l'intercapedine.

3.2 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA

Il bene risulta accatastato al **Foglio 44 Part. 1099 Sub 501** zc 6, Cat. A2 Classe 5 Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05. La planimetria in atti risulta corrispondente allo stato dei luoghi, tuttavia **dovrà essere oggetto di variazione**, per le motivazioni più avanti esposte.

3.3 PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita 04/07/1984 Rep. 14766 Raccolta 2714 Not. Dott. Gennaro Moriconda, la D.N.A. STALLER s.n.c. acquista n. 5 cantine distinte al N.C.E.U. al **Foglio 14 part. 1099 Sub 14** (cantina n. 7 mq 15), **sub 15** (cantina n. 8 mq 20), **sub 16** (cantina n. 9 mq 17), **sub 17** (cantina n. 10 mq 6), **sub 18** (cantina n. 11 mq 16). Nel succitato atto di acquisto non risultano allegate le planimetrie catastali.

Con Atto del 18/12/2014 Rep. 31360 redatto dal Not. Dott.ssa Giannotti Monica, la D.N.A. STALLER s.n.c. viene ridenominata **D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co** con pari codice fiscale (03534350586).

3.4 CONFORMITA' URBANISTICA

a) Fase Costruttiva fino al 1986

L'edificio n. 1 si compone di n. 3 torri, servite dal vano scala. La superficie del sub 501 ne occupa un quadrante di mt (9,90 x 9,90) per una **superficie lorda di mq 98,00**, dedicato esclusivamente a cantine, come da progetto di variante n. 431/1975. In particolare era previsto un ingresso, n. 4 cantine ed uno spazio distributivo ampio, da cui presumibilmente, in fase costruttiva, è stata ricavata una quinta cantina (int. 10) per una **superficie utile totale di mq 85,00**. Pur essendo irreperibili le planimetrie d'impianto, da una sovrapposizione del progetto autorizzato e delle consistenze delle cantine (per un totale di 74 mq), è possibile ricostruire verosimilmente la loro ubicazione, con numerazione progressiva in senso antiorario (Vedi fig. 1).

b) Interventi successivi al 1986

A seguito di acquisto fatto nel 1984, la D.N.A. STALLER s.n.c. in data 18/02/1986 presenta denuncia di variazione catastale con fusione di tutti gli spazi e cambio di destinazione d'uso da "cantine" ad "abitazione". Non risultano pratiche edilizie a sostegno della succitata modifica, che si rivela pertanto "illegittima".

L'intervento ha comportato le seguenti criticità:

- Improcedibilità verso la sanatoria del cambio d'uso, che catastalmente richiede necessariamente un ritorno alla categoria C2.
- difformità dal progetto autorizzato per la fusione degli spazi interni delle cantine e la modifica degli accessi verso l'intercapedine sanitaria. Trattandosi di un piano completamente interrato, quest'ultime non comportano modifiche di prospetto.
- Appropriazione di una porzione di superficie comune, destinata originariamente alla distribuzione delle cantine, inglobata nel sub 501.

3.5 PROCEDURE DA ESEGUIRE

1 Acquisizione area comune

E' già prevista un'istanza di mediazione (incluso nel programma di liquidazione del 09.08.2024 autorizzato in data 02.09.2024) per il riconoscimento del maturato usucapione delle porzioni inglobate nel lotto 2, la cui **superficie utile di mq 11,00** (vedi fig. 2) risulta come di seguito ricavata:

– Superficie utile totale del sub 501	mq	85,00
– Superficie utile delle cantine acquistate nel 1984 dalla D.N.A. STALLER s.n.c.	mq	74,00
– Superficie utile residua	mq	11,00

2 Sanatoria Edilizia

La procedura di sanatoria è ammessa esclusivamente con rinuncia alla categoria catastale A2 (Abitazione) e riconversione di un locale locale in categoria C2 (Cantina).

La procedura prevede:

- Smantellamento del bagno e radiatori (non ammessi in cat. C2);
- Acquisizione dell'area comune (di cui al punto precedente);
- Pratica CILA inerente la fusione degli spazi interni e l'apertura dei vani porta verso l'intercapedine che, non comportando modifiche di prospetto, rientrano nella manutenzione straordinaria, sanabile ai sensi dell'art 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, giacchè *l'ante operam* è legittimato dal progetto autorizzato.

Altro intervento ammesso, a cura dell'acquirente, può riguardare la fusione e frazionamento in più unità.

- Pratica DOCFA: Variazione catastale per aggiornamento della planimetria (motivata da CILA) con ripristino della categoria catastale C2.

3.6 CONSISTENZA

La superficie commerciale del bene 2, corrisponde alla sagoma dell'edificio 1 corrispondente a mt 9,90 x 9,90 = mq 98,00. L'altezza interna è di mt 3,17.

3.7 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO

a) Caratteristiche interne

- Pavimenti in ceramica
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Infissi interni e perimetrali in legno e/o alluminio
- Portone blindato
- Controsoffittature metalliche ispezionabili (zona ingresso)
- Radiatori e bagno (da smantellare)

b) Stato conservativo

Il locale si presenta in stato di abbandono e con impianti obsoleti non più attivi, pertanto richiede opere di manutenzione ordinaria e la messa a norma dell'impianto elettrico.

3.8 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Sono stati smaltiti i rifiuti ingombranti, ad eccezione di n. 3 armadiature a muro in legno, potenzialmente riutilizzabili.

E' d'obbligo lo smantellamento del bagno e dei radiatori prima della pratica di sanatoria.

4.0 LOTTO N. 3

4.1 DESCRIZIONE

Cantina int. 1 posta al piano interrato dell' Edificio 1, confinante con corridoio, cantina 2, box e garage. Il locale non presenta accessi diretti verso l'esterno, ma è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e/o autorimessa.

4.2 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA

Il bene risulta accatastato al **Foglio 44 Part. 1099 Sub 8** zc 6, Cat. C2 Classe 11 Cons. 11 mq Superficie Catastale 12 mq Rendita € 60,22. Risulta planimetria catastale d'impianto, corrispondente allo stato dei luoghi.

4.3 PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita 23/03/1988 Rep. 56121 redatto dal Not. Dott. Giancarlo Pollera, La **D.N.A. STALLER s.n.c.** acquista il bene.

Con Atto del 18/12/2014 Rep. 31360 redatto dal Not. Dott.ssa Giannotti Monica, la . viene ridenominata **D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co** con pari codice fiscale (03534350586).

4.4 CONFORMITA' URBANISTICA

La cantina int 1 è identificata nel progetto di variante n. 431/1975, pertanto risulta legittimata da titolo edilizio.

4.5 CONSISTENZA

La superficie commerciale effettiva del bene 3, misurato nella mezzeria dei muri dei locali confinanti è pari a **mq 11,56**. L'altezza è di mt 3,16 ed essendo più alta dello standard rende lo spazio maggiormente sfruttabile.

4.6 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO

a) Caratteristiche interne

- Pavimenti in piastrelle di ceramica
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Porta di accesso in ferro

b) Stato conservativo

Il locale si presenta in stato di abbandono e richiede opere di manutenzione ordinaria e la messa a norma dell'impianto elettrico.

4.7 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Sono stati smaltiti i rifiuti ingombranti.

5.0 LOTTO N. 5

5.1 DESCRIZIONE

Cantina int. 2 posta al piano interrato dell' Edificio 1, confinante con corridoio su due lati, cantina 1 e garage. Il locale non presenta accessi diretti verso l'esterno, ma è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e/o autorimessa.

5.2 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA

Il bene risulta accatastato al **Foglio 44 Part. 1099 Sub 9** zc 6, Cat. C2 Classe 11 Cons. 11 mq Superficie Catastale 12 mq Rendita € 60,22. Risulta planimetria catastale d'impianto, corrispondente allo stato dei luoghi.

5.3 PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita 10/01/1991 Rep. 70310 redatto dal Not. Dott. Alfio Grassi, La D.N.A. STALLER s.n.c. acquista il bene.

Non risulta aggiornata catastalmente la ridenominazione della ditta in D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co, con pari codice fiscale, avvenuta con Atto del 18/12/2014 Rep. 31360 redatto dal Not. Dott.ssa Giannotti Monica.

5.4 CONFORMITA' URBANISTICA

La cantina int 2 è identificata nel progetto di variante n. 431/1975, pertanto risulta legittimata da titolo edilizio. La planimetria presenta difformità rispetto al progetto, per una riduzione della superficie, atta a favorire il passaggio adiacente. Risulta accatastata secondo lo stato dei luoghi.

5.5 CONSISTENZA

La superficie commerciale effettiva del bene 5, misurato nella mezzeria dei muri dei locali confinanti è pari a **mq 11,36**. L'altezza è di mt 3,16 ed essendo più alta dello standard rende lo spazio maggiormente sfruttabile.

5.6 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO

b) Caratteristiche interne

- Pavimenti in piastrelle di ceramica
- Pareti intonacate (scrostate in alcune aree) e tinteggiate
- Porta di accesso in ferro

b) Stato conservativo

Il locale si presenta in stato di abbandono e richiede opere di manutenzione ordinaria e la messa a norma dell'impianto elettrico.

5.7 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Sono stati smaltiti i rifiuti ingombranti.

6.0 LOTTO N. 6

6.1 DESCRIZIONE

Posto auto per diritti pari a 31,79/1000 del garage condominiale sito al piano scantinato, nel raccordo degli edifici n. 1-2-4 e con essi confinante, oltre il collegamento con edificio n. 3. Il locale presenta una rampa per l'accesso carrabile che conduce direttamente su via Cassia, tramite cancello comandato e accessi pedonali, attraverso le scale condominiali. Il posto auto interessato è contraddistinto nel regolamento condominiale con il **n. XIV** e confina con il posto auto n. XIII e n. XV, vano scale, area di manovra, salvo altri. L'altezza dell'autorimessa è di mt 5,45 (mt 5,60 da progetto autorizzato) ad eccezione delle parti ribassate in prossimità dei box.

6.2 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA

L'intera autorimessa risulta accatastata al **Foglio 44 Part. 1099 Sub 25** (*graffato con part. 1101 sub 29 e part. 1108 sub 16*) zc 6, Cat. C6 Classe 12 Cons. 700 mq Superficie Catastale 700 mq Rendita € 2819,85. Risulta planimetria d'impianto in conformità al progetto autorizzato, salvo giusta indicazione in merito all'altezza.

6.3 PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita 10/01/1991 Rep. 70310 redatto dal Not. Dott. Alfio Grassi, la D.N.A. STALLER s.n.c. acquista il bene.

Non risulta aggiornata catastalmente la ridenominazione della ditta in D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co, con pari codice fiscale, avvenuta con Atto del 18/12/2014 Rep. 31360 redatto dal Not. Dott.ssa Giannotti Monica. Le intestazioni catastali non risultano aggiornate all'attualità, per sovrapposizioni continue nel corso degli anni.

6.4 CONFORMITA' URBANISTICA

Il piano garage è identificato nel progetto di variante n. 431/1975, pertanto risulta legittimato da titolo edilizio.

6.5 CONSISTENZA

Il posto auto n. XIV misura mt (2,50 x 4,00) pari mq 10,00. Ai fini della valutazione commerciale si terrà conto della consistenza determinata dal diritto di proprietà, pari al 3,179%

6.6 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO

c) Caratteristiche interne

- Pavimenti in piastrelle di ceramica
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Impianto elettrico

b) Stato conservativo

Il locale si presenta in un discreto stato di manutenzione ordinaria.

6.7 STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto risulta libero.

7.0 CRITERI DI STIMA E DEFINIZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Al fine di pervenire alla formazione di un prezzo di mercato verosimile, la sottoscritta ha ritenuto idoneo adottare la metodologia di “stima sintetico comparativa” in base alla quale il valore dell’immobile si determina prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadrato delle compravendite immobiliari, desunte sia dalla “banca dati OMI” dell’agenzia del territorio che dai “valori di mercato delle agenzie immobiliari”.

7.1 VALUTAZIONE CANTINE

I dati prendono in considerazione i valori medi di:

- OMI - Fascia Suburbana/Isola Farnese (Via Cerquetta) anno 2004 semestre II - Codice di zona E 78 – Microzona 182 – Tipologia prevalente *Abitazioni Civili* – Destinazione *Residenziale* – Stato conservativo *normale*

Le cantine non sono contemplate nelle quotazioni OMI, pertanto i valori faranno riferimento alle ABITAZIONI CIVILI a cui sarà applicato un coefficiente di riduzione del 42%, applicato al valore medio, ritenuto congruo sulla base dei valori di mercato delle cantine.

Il tutto come di seguito riportato:

Min 1.600,00 €/mq	Max 2.40,00 €/mq	Med 2.000,00 €/mq
<i>Valore OMI ragguagliato</i>		
	<i>2.000,00 €/mq x 42% = €/mq 840,00</i>	

- VALORI DI MERCATO di CANTINE ubicate nel raggio di 4 Km, distinte in base alla dimensione, al fine di ottenere un duplice prezzo di mercato per i due tagli in valutazione

Tagli piccoli fino a 40 mq

<i>Min 875,00 €/mq</i>	<i>Max 1.000,00 €/mq</i>	<i>Med 937,50 €/mq</i>
------------------------	--------------------------	------------------------

Tagli grandi oltre 40 mq

<i>Min 354,00 €/mq</i>	<i>Max 875,00 €/mq</i>	<i>Med 614,50 €/mq</i>
------------------------	------------------------	------------------------

Dalla media dei valori OMI ragguagliati ed i Valori di mercato di cantine, si ottengono i seguenti dati:

- **Cantine fino a 40 mq** $(840,00 + 937,50) / 2 = \text{€/mq } 888,80$
- **Cantine oltre 40 mq** $(840,00 + 614,50) / 2 = \text{€/mq } 727,30$

7.2 VALUTAZIONE POSTO AUTO IN AUTORIMESSA

I dati prendono in considerazione i valori medi di:

- OMI - Fascia Suburbana/*La Storta (Via della Torre di Spizzichino)* (zona più vicina per tipologia) anno 2004 semestre II - Codice di zona *E 26* – Microzona *182* – Tipologia prevalente *Posti auto coperti* – Stato conservativo *normale*

Min 600,00 €/mq Max 850,00 €/mq Med 725,00 €/mq

- VALORI DI MERCATO di ricavati come media di BOX ubicati nel raggio di 4 Km

900,00 €/mq 1.000,00 €/mq Med 950,00 €/mq

Dalla media dei valori OMI ed i Valori di mercato, si ottengono i seguenti dati:

$$(725,00 + 950,00) / 2 = \text{€/mq } 837,50$$

8.0 STIMA DEI BENI

La stima dei beni è determinata dal prodotto tra la consistenza (C), il valore unitario (P) ed opportuni coefficienti correttivi (K) in base allo stato del bene e/o interventi da eseguire.

Sulla scorta dei dati precedentemente ottenuti, si procede alla stima dei singoli lotti secondo la formula:

$$Vm = (C \times P \times K)$$

8.1 LOTTO N. 2 – Cantina

(C) Consistenza = mq 98,00

(P) Valore unitario per taglio “oltre 40 mq” = €/mq 727,30

(K) = deprezzamento 20% pari all’80% del valore

Valore di Mercato mq 98,00 x €/mq 727,30 = € 71.275,40

Valore di Stima (arrotondato).....€ 71.275,40 x 80% = € 57.000,00

dove (K) deriva dalla somma delle voci sotto indicate:

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto, eventuali difformità non descritte in perizia = 0,5%
- Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile: CILA in sanatoria per fusione e Variazione catastale (ai sensi dell’art 6 bis comma 5 del DPR 380/2001), comprensiva di oneri professionali, reversali e sanzioni (€ 3.200,00) = 4,5 % circa
- lo stato conservativo (per immobile da ristrutturare) = 15%;

EVIDENZE: Il bene in oggetto presenta un'altezza interna utile superiore ai mt 3,00. Il valore proposto tiene conto sia della disponibilità di uno spazio unico, sia delle recenti normative per l'utilizzo dei locali seminterrati, anche a scopi commerciali. A seguito della pubblicazione della LR 12 del 30/07/2025 (pubblicata sul Bollettino ufficiale R.L. il 31/07/2025), si aprono nuovi scenari futuri, da verificare con il Municipio XV di competenza, in attesa anche di circolari esplicative da parte del comune di Roma e/o modifiche integrative delle norme.

8.2 LOTTO N. 3 – Cantina Int 1

(C) Consistenza = mq 11,56

(P) Valore unitario per taglio “fino a 40 mq” = €/mq 888,80

(K) = deprezzamento 11% pari all’89% del valore

Valore di Mercato..... mq 11,56 x €/mq 888,80 = € 10.274,53

Valore di Stima (arrotondato per difetto).....€ 10.274,53 x 89% = € 9.000,00

dove (K) deriva dalla somma delle voci sotto indicate:

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto, eventuali difformità non descritte in perizia = 1%

- Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile = 0 %
- lo stato conservativo (per immobile da ristrutturare) = 10%;

8.3 LOTTO N. 5 – Cantina Int 2

(C) Consistenza = mq 11,36

(P) Valore unitario per taglio “fino a 40 mq” = €/mq 888,80

(K) = deprezzamento 11% pari all'89% del valore

Valore di Mercato mq 11,36 x €/mq 888,80 = € 10.096,77

Valore di Stima (arrotondato per eccesso)...10.096,77x € x 89% = € 9.000,00

dove (K) deriva dalla somma delle voci sotto indicate:

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto, eventuali difformità non descritte in perizia = 1%
- Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile = 0 %
- lo stato conservativo (per immobile da ristrutturare) = 10%;

8.4 LOTTO N. 6 – Posto auto in autorimessa

(C) Consistenza = mq 700, 00 x 3,179%

(P) Valore unitario = €/mq 837,50

(K) = deprezzamento 1%

Valore di Mercato mq (700,00 x 3,179%) x €/mq 748,50 = € 18.636,89

Valore di Stima (arrotondato).....€ 18.636,89 x 99%= € 18.450,00

dove (K) deriva dalla somma delle voci sotto indicate:

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto, eventuali difformità non descritte in perizia = 1%
- Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile = 0 %
- lo stato conservativo (per immobile da ristrutturare) = 0%;

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il Tecnico
Arch. Maria Felicia Trimont



SCHEMA RIASSUNTIVOL. G. n. 97/2024

LOTTO N. 2 – CANTINA **Prezzo a base d'Asta € 57.000,00**

Ubicazione:	Roma 00123 Via Cassia 1818 Edificio 1 Piano S1
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	1/1
Dati Catastali:	Foglio 44 Part. 1099 Sub 501 zc 6, Cat. A2 Classe 5 Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05.
Sup. commerciale:	mq 98,00
Stato Conservativo:	Il locale si presenta in stato di abbandono e con impianti obsoleti non più attivi, pertanto richiede opere di manutenzione ordinaria e la messa a norma dell'impianto elettrico.
Descrizione:	Cantina abusivamente accatastata come abitazione, previa fusione di n. 5 cantine di origine, ubicata al piano interrato dell'edificio 1. Non presenta accessi diretti verso l'esterno, ma è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e/o autorimessa. Attualmente si presenta come un unico ambiente, divisibile con porte scorrevoli ed un bagno. Non è presente la cucina. Presenta accessi verso l'intercapedine. Fa parte di un complesso di 4 edifici all'interno del Condominio "Poggio Farnese", nato negli anni 70 e presenta una struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati. La zona è dotata dei principali servizi, negozi, scuole ed è servita tramite bus di linea e dal treno regionale, che collega Roma con Viterbo.
Inquadramento:	L'immobile ricade nel PRG di Roma in CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del programma integrato n. 4 "La Storta" Mun XV – Rete ecologica assente - Carta per la Qualità: Edifici e complessi moderni – Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.

Paesaggisticamente ricade nel PTPR tav. B in *Beni d'insieme lettere c, d*, - Bellezze panoramiche (Lg. 1497/39) DM 15/02/1996 art. 8 del PTPR.

Secondo l'OMI il complesso immobiliare ricade in Fascia/zona Suburbana/ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA), Codice zona: E78, Microzona: 182, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Legittimità Urb.: a) Progetto autorizzato n. 8184/1972 - Licenza ed. n. 506 del 4/06/1973 b) Voltura Prot. 32056 – Licenza ed. n. 1220 del 15/11/1973 c) Progetto di variante n. 431/1975 – Licenza ed. 796 del 18/09/1975 d) Agibilità n. 41 del 15/02/1979

Evidenze: Per le modifiche urbanistiche eseguite in assenza di titolo, l'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria per modifiche interne ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001 e s.m.i.. Il valore di stima tiene conto di una decurtazione di € 3.200 € per la presentazione di una CILA in sanatoria e successiva variazione catastale con cambio destinazione d'uso a cantina, comprensiva di oneri professionali, reversali e sanzioni. Il tutto previo smantellamento del bagno e termosifoni, oltre acquisizione per usocapione della porzione condominiale (inglobata nell'unità e non oggetto di acquisto).

Note: A seguito della pubblicazione della LR 12 del 30/07/2025 (pubblicata sul Bollettino ufficiale R.L. il 31/07/2025), si aprono nuovi scenari futuri, per l'utilizzo dei locali seminterrati, anche a scopi commerciali, da verificare con il Municipio XV di competenza, in attesa anche di circolari esplicative da parte del comune di Roma e/o modifiche integrative delle norme.

Soggetto ad IVA: Si

Stato occupazione: Libero

LOTTO N. 3 – CANTINA Int. 1 Prezzo a base d'Asta € 9.000,00

Ubicazione:	Roma 00123 Via Cassia 1818 Edificio 1 Piano S1 Int. 1
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	1/1
Dati Catastali:	Foglio 44 Part. 1099 Sub 8 zc 6, Cat. C2 Classe 11 Cons. 11 mq Superficie Catastale 12 mq Rendita € 60,22
Sup. commerciale:	mq 11,56
Stato Conservativo:	Il locale si presenta in stato di abbandono e richiede opere di manutenzione ordinaria e la messa a norma dell'impianto elettrico.
Descrizione:	Cantina int. 1 posta al piano interrato dell' Edificio 1, confinante con corridoio, cantina 2, box e garage. Il locale non presenta accessi diretti verso l'esterno, ma è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e/o autorimessa. Fa parte di un complesso di 4 edifici all'interno del Condominio "Poggio Farnese", nato negli anni 70 e presenta una struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati. La zona è dotata dei principali servizi, negozi, scuole ed è servita tramite bus di linea e dal treno regionale, che collega Roma con Viterbo.
Inquadramento:	L'immobile ricade nel PRG di Roma in CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del programma integrato n. 4 "La Storta" Mun XV – Rete ecologica assente - Carta per la Qualità: Edifici e complessi moderni – Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale. Paesaggisticamente ricade nel PTPR tav. B in <i>Beni d'insieme lettere c, d, - Bellezze panoramiche</i> (Lg. 1497/39) DM 15/02/1996 art. 8 del PTPR. Secondo l'OMI il complesso immobiliare ricade in Fascia/zona Suburbana/ISOLA FARNESE (VIA

CERQUETTA), Codice zona: E78, Microzona: 182, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Legittimità Urb.: a) Progetto autorizzato n. 8184/1972 - Licenza ed. n. 506 del 4/06/1973 b) Voltura Prot. 32056 – Licenza ed. n. 1220 del 15/11/1973 c) Progetto di variante n. 431/1975 – Licenza ed. 796 del 18/09/1975 d) Agibilità n. 41 del 15/02/1979

Evidenze: -

Soggetto ad IVA: Si

Stato occupazione: Libero

LOTTO N. 5 – CANTINA Int. 2 Prezzo a base d'Asta € 9.000,00

Ubicazione:	Roma 00123 Via Cassia 1818 Edificio 1 Piano S1 Int. 2
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	1/1 Non risulta aggiornata catastalmente la ridenominazione della ditta in D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co
Dati Catastali:	Foglio 44 Part. 1099 Sub 9 zc 6, Cat. C2 Classe 11 Cons. 11 mq Superficie Catastale 12 mq Rendita € 60,22
Sup. commerciale:	mq 11,36
Stato Conservativo:	Il locale si presenta in stato di abbandono e richiede opere di manutenzione ordinaria e la messa a norma dell'impianto elettrico.
Descrizione:	Cantina int. 2 posta al piano interrato dell' Edificio 1, confinante con corridoio su due lati, cantina 1 e garage. Il locale non presenta accessi diretti verso l'esterno, ma è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale e/o autorimessa. Fa parte di un complesso di 4 edifici all'interno del Condominio "Poggio Farnese", nato negli anni 70 e presenta una struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati. La zona è dotata dei principali servizi, negozi, scuole ed è servita tramite bus di linea e dal treno regionale, che collega Roma con Viterbo.
Inquadramento:	L'immobile ricade nel PRG di Roma in CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del programma integrato n. 4 "La Storta" Mun XV – Rete ecologica assente - Carta per la Qualità: Edifici e complessi moderni – Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale. Paesaggisticamente ricade nel PTPR tav. B in Beni d'insieme lettere c, d, - Bellezze panoramiche (Lg. 1497/39) DM 15/02/1996 art. 8 del PTPR.

Secondo l'OMI il complesso immobiliare ricade in Fascia/zona Suburbana/ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA), Codice zona: E78, Microzona: 182, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Legittimità Urb.: a) Progetto autorizzato n. 8184/1972 - Licenza ed. n. 506 del 4/06/1973 b) Voltura Prot. 32056 – Licenza ed. n. 1220 del 15/11/1973 c) Progetto di variante n. 431/1975 – Licenza ed. 796 del 18/09/1975 d) Agibilità n. 41 del 15/02/1979

Evidenze: -

Soggetto ad IVA: Si

Stato occupazione: Libero

LOTTO N. 6 – Posto auto Prezzo a base d'Asta € 18.450,00

Ubicazione:	Roma 00123 Via Cassia 1818 Edificio 1 Piano S1
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	Diritti paria 31,79/1000. Non risulta aggiornata catastalmente la ridenominazione della ditta in D.N.A. S.a.s. di Mercedesz Jelinek & Co né intestata all'attualità
Dati Catastali:	Foglio 44 Part. 1099 Sub 25 (graffato con part. 1101 sub 29 e part. 1108 sub 16) zc 6, Cat. C6 Classe 12 Cons. 700 mq Superficie Catastale 700 mq Rendita € 2819,85.
Sup. commerciale:	mq 700
Stato Conservativo:	Il locale si presenta in un discreto stato di manutenzione ordinaria.
Descrizione:	Posto auto per diritti pari a 31,79/1000 del garage condominiale sito al piano scantinato. Il locale presenta una rampa per l'accesso carrabile che conduce direttamente su via Cassia, tramite cancello comandato e accessi pedonali, attraverso le scale condominiali. Il posto auto interessato è contraddistinto nel regolamento condominiale con il n. XIV misura mt 2,50x4,00 e confina con il posto auto n. XIII e n. XV, vano scale, area di manovra, salvo altri. L'altezza dell'autorimessa è di mt 5,45 L'autorimessa fa parte di un complesso di 4 edifici all'interno del Condominio "Poggio Farnese", nato negli anni 70 e presenta una struttura in c.a. e pannelli di tamponamento prefabbricati. La zona è dotata dei principali servizi, negozi, scuole ed è servita tramite bus di linea e dal treno regionale, che collega Roma con Viterbo.
Inquadramento:	L'immobile ricade nel PRG di Roma in CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del programma integrato n. 4 "La Storta" Mun XV – Rete ecologica assente - Carta per la Qualità: Edifici e complessi moderni – Complessi di

edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.

Paesaggisticamente ricade nel PTPR tav. B in *Beni d'insieme lettere c, d*, - Bellezze panoramiche (Lg. 1497/39) DM 15/02/1996 art. 8 del PTPR.

Secondo l'OMI il complesso immobiliare ricade in Fascia/zona Suburbana/LA STORTA (Via della Torre di Spizzichino) (zona più vicina per tipologia) anno 2024 semestre II - Codice zona: E26, Microzona: 182, Tipologia prevalente: Posti auto coperti, Stato conservativo normale

Legittimità Urb.: a) Progetto autorizzato n. 8184/1972 - Licenza ed. n. 506 del 4/06/1973 b) Voltura Prot. 32056 – Licenza ed. n. 1220 del 15/11/1973 c) Progetto di variante n. 431/1975 – Licenza ed. 796 del 18/09/1975 d) Agibilità n. 41 del 15/02/1979

Evidenze: -

Soggetto ad IVA: Si

Stato occupazione: Libero