

PERIZIA DI STIMA

PER LA VALUTAZIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE



UBICATO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROMA CAPITALE

VIA GAETANO MORONI, civico 2 (Abitazione)
VIALE XXI APRILE, civico 38ter (Box Auto)

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Fabio Battistini con studio in Roma Via Crescenzo n. 42, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 15084, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, ha ricevuto l'incarico per l'esecuzione di una stima, che possa individuare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, nel territorio del Comune di Roma Capitale, composto da:

- un appartamento, ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, identificato come Interno 4;
- un Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo Seminterrato (S2), identificato come Box Auto n. 46.

Tali immobili sono stati interessati alla stima, in quanto sottoposti a procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio (*Cfr. Allegato 1*).

Parte I – Descrizione e identificazione del bene

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

1.1 Dati catastali e Dati di Conservatoria dei Registri Immobiliari

La consistenza immobiliare oggetto di stima è rappresentata dalle unità immobiliari indicate in premessa ovvero;

- A. un appartamento, ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, identificato come Interno 4 - lo stesso è identificato catastalmente al Foglio 585, Particella 68, Subalterno 512 (*Cfr. Allegato 2*),
- B. un Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo Seminterrato (S2), identificato come Box Auto n. 46 - lo stesso è identificato al Foglio 585, Particella 213, Subalterno 64 (*Cfr. Allegato 3*).

l'appartamento, nello stato di consistenza attuale, ovvero il Subalterno 512; è stato oggetto di fusione immobiliare, dei n. 2 precedenti Subalterni, che erano identificati con il Subalterno 41, ed il Subalterno 42. La fusione immobiliare fa riferimento alla variazione del 13/07/2017 Pratica n. RM0359867 in atti dal 19/07/2017 intervenuta per Fusione-Diversa Distribuzione degli spazi Interni (n. 79128.1/2017), degli originari Sub 41 e Sub 42.

- Il Subalterno 41, è pervenuto all'attuale Proprietario con Atto di acquisto dell'anno 1983 Rep. 26865 – Racc. 2594 (*Cfr. Allegato 4*).
- Il Subalterno 42, è pervenuto all'attuale Proprietario con Atto di acquisto dell'anno 2016 Rep. 2686 – Racc. 2152 (*Cfr. Allegato 5*).

Il Box Auto, è pervenuto all'attuale Proprietario con Atto di acquisto dell'anno 2016 Rep. 2687 – Racc. 2153 (Cfr. *Allegato 6*).

**1.2 Ispezioni ipotecarie, formalità e gravami,
appartamento ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, identificato
come Interno 4.**

Gli uffici esaminati sono stati la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto, le verifiche che sono state condotte, hanno portato i seguenti riscontri:

→ **Periodo coperto:**

dal 24/05/1983 a tutto il 18/11/2025,

→ **Identificazione Catastale:**

Foglio 585, particella 68, subalterno 512 (categoria A/2, vani 9).

L'immobile è stato ricavato dalla fusione di due appartamenti individuati originariamente con i subalterni 41 e 42 (variazione catastale prot. RM0359867/2017 in atti dal 19/07/2017). (Cfr. *Allegato 2*),

→ **Titolarità attuale:**

L'immobile risulta intestato come segue:

diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a FILONI Gianni,

→ **Atti di provenienza:**

Con atto di compravendita del 24/05/1983 a rogito del notaio in Roma POLLERA Giancarlo, Repertorio 26865, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 22/06/1983 al numero di registro particolare 33280, il signor FILONI Gianni ha acquistato l'appartamento individuato con il subalterno catastale 41. (Cfr. *Allegato 4*).

Con atto di compravendita del 08/02/2016 a rogito del notaio in Sora (FR) BALDASSARRA Matteo, Repertorio 2686, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 11/02/2016 al numero di registro particolare 9809, il signor FILONI Gianni ha acquistato l'appartamento individuato con il subalterno catastale 42. (Cfr. *Allegato 5*).

→ **Elenco sintetico delle formalità**

(Cfr. *Allegato 7.0*).

GRAVAMI

Si rimette

1. Sull'originario subalterno 42 grava ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 10/02/2016 al numero di registro particolare 2048. L'ipoteca è a favore della _____ ed è stata iscritta per la somma di euro 510.000 a garanzia di un mutuo di euro 300.000. (Cfr. *Allegato 7.1*).
2. Sull'attuale subalterno 512 grava fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 23/09/2019 al numero di registro particolare 77739. (Cfr. *Allegato 7.2*).

3. Sull'originario subalterno 41 grava ipoteca volontaria iscritta in rinnovazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 18/07/2023 al numero di registro particolare 13761. L'ipoteca è a favore della _____ ed è stata iscritta per la somma di euro 530.000 a garanzia di un mutuo di euro 265.000.
(Cfr. Allegato 7.3).
4. Sull'attuale subalterno 512 grava domanda giudiziale (revoca del fondo patrimoniale) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 29/10/2024 al numero di registro particolare 96990.
(Cfr. Allegato 7.4).

1.3 Ispezioni ipotecarie, formalità e gravami,

box auto ubicato al Viale XXI APRILE, civico 38/TER, Piano Secondo Interrato, identificato come Box Auto n. 46

Gli uffici esaminati sono stati la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto, le verifiche che sono state condotte, hanno portato i seguenti riscontri:

- **Periodo coperto:**
dal 08/02/2016 a tutto il 18/11/2025,
- **Identificazione Catastale:**
Foglio 585, particella 213, subalterno 64 (categoria C/6, mq 25).
(Cfr. Allegato 3),
- **Titolarità attuale:**
L'immobile risulta intestato come segue:
 - diritto di piena proprietà superficiaria per la quota di 1/1 a FILONI Gianni,
 - diritto del concedente per la quota di 1/1 al Comune di Roma.
- **Atti di provenienza:**
Con Convenzione del 24/09/2009 a rogito del notaio in Roma DRAGONETTI Mercurio Paolo, Repertorio 6883, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 15/10/2009 al numero di registro particolare 74941, e successivo atto di rettifica trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 17/09/2010 al numero di registro particolare 66673, il Comune di Roma ha concesso su un suo terreno il diritto di superficie (proprietà superficiaria) alla società _____ con sede a Roma per la realizzazione di un'autorimessa.
Con atto di compravendita del 08/02/2016 a rogito del notaio in Sora (FR) BALDASSARRA Matteo, Repertorio 2687, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 10/02/2016 al numero di registro particolare 9439, il signor FILONI Gianni ha acquistato dalla società _____ il diritto di superficie sul box descritto in premessa. (Cfr. Allegato 6).
- **Elenco sintetico delle formalità**
(Cfr. Allegato 8.0).

GRAVAMI

1. Quota dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 26/04/2012 al numero di registro particolare 5600 come da frazionamento ipotecario annotato presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Roma 1 in data 18/09/2015 al numero di registro particolare 10031. La quota di ipoteca gravante sul box è pari a euro 65.338 a garanzia di una quota di mutuo pari a euro 32.669.

(Cfr. Allegato 8.1).

2. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 10/02/2016 al numero di registro particolare 2048. L'ipoteca è a favore della _____ ed è stata iscritta per la somma di euro 510.000 a garanzia di un mutuo di euro 300.000.

(Cfr. Allegato 8.2).

3. Fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 23/09/2019 al numero di registro particolare 77739.

(Cfr. Allegato 8.3).

4. Domanda giudiziale (revoca del fondo patrimoniale) trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 29/10/2024 al numero di registro particolare 96990.

(Cfr. Allegato 8.4).

2. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

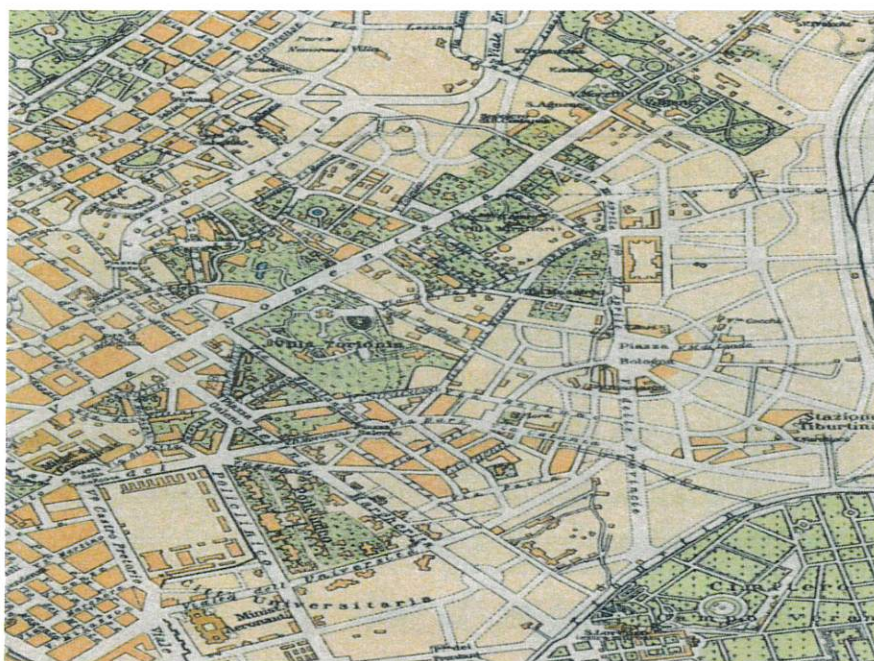
Caratteristiche ubicazionali

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è ubicato nel quartiere Nomentano, che sorge nell'area compresa tra la Via Nomentana, da cui prende nome, e la ferrovia Roma-Firenze. Fino all'Unità d'Italia in questa zona sorgevano numerosi orti e Ville, alcune delle quali ancora oggi sopravvissute, come Villa Torlonia e Villa Massimo, altre distrutte. Una su tutte Villa Patrizi, lottizzata a villini a fine Ottocento e abbattuta per fare spazio al Ministero dei Trasporti ed a quello dei Lavori Pubblici.



Le Ville del Nomentano nel 1870

Molte ville furono costruite lungo la Via Nomentana dopo l'unità d'Italia, come Villa Mirafiori, per la Contessa di Mirafiori, Villa Blanc e Villa Crespi. Alla fine dell'Ottocento fu edificato, in quest'area, il Policlinico Umberto I, voluto dal Ministro Guido Baccelli e tuttora attivo. La lottizzazione di Villa Patrizi comportò l'edificazione di importanti villini, come quelli che sorgono sulla via chiamata appunto Via dei Villini, che, all'epoca, riscossero un grande successo immobiliare. In Piazza Galeno Ettore Ximenes costruì la propria casa-studio, presto venne imitato da altri artisti, come Giovanni Nicolini e Guido Cirilli. Tra i maggiori esempi di architettura eclettica possono essere ricordati Villa Berlingieri, i villini Ruffo, Cavalsassi, Durante, Santini e Franknoi. Ai primi del secolo furono realizzati anche degli esempi di architetture Liberty, come il Villino Aletti e la distrutta Villa Schiffrì.



Il quartiere Nomentano nel 1930

Successivamente vennero lottizzate parte di Villa Massimo, lungo l'odierna Via Spallanzani e di Villa Mirafiori, nelle Vie Bosio, Guattani e Fea. Intanto fu tracciato parte del lungo Viale XXI Aprile, che partiva dalla Nomentana, su cui fu edificata la Caserma Piave di Arnaldo Foschini. Gli anni Trenta comportarono la lottizzazione dei resti di Villa Massimo, a palazzine, e delle vie radiali di Piazza Bologna, a palazzine e intensivi. Lungo la piazza, la più grande del Quartiere, venne realizzato il grande Ufficio Postale di Mario Ridolfi, in stile razionalista. Man mano che fu edificato il quartiere, una parte delle sue strade prese il nome dalle Città Italiane, cosa che fa sì che il quartiere sia noto anche come "Nomentano Italia" o "Quartiere Italia". Nel quartiere, soprattutto nella zona di Piazza Bologna, è presente una numerosa comunità di Ebrei Tripolini, la maggior parte dei quali è giunta a Roma dopo il 1967, anno in cui il regime Libico di Mouammar Gheddafi

li allontanò dalla Libia. E', infatti, presente anche una Sinagoga in Via Padova. Oggi il Nomentano è un quartiere molto vivace: ospita molti servizi, e la vicinanza con l'Università "La Sapienza" lo rende frequentato da numerosi giovani, oltre che abitato da moltissimi studenti fuorisede.

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA

PRG - Piano Regolatore Generale e Carta per la Qualità

Il Piano Regolatore generale del Comune di Roma disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale; E persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente. Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, nella cartografia di PRG (Piano Regolatore di Roma), ricade nel sistema insediativo denominato Città Storica (Art. 20 delle NTA – Norme Tecniche di Attuazione del PRG) (*Cfr. Allegato 9*).

Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata interne ed esterne alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- e) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);

- f) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- g) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

La Città Storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Laddove si intendono per tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. I tessuti individuati nell'elaborato 2." Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati (*Cfr. Allegato 7*).

Nella **T6 tessuti di espansione novecentesca a fronti continue**, ricade il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Per tale categoria sono ammesse le successive NTA (Norme Tecniche di Attuazione):

Art. 31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali é realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;
 - b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale (*Cfr. Allegato 9*).

Infine, e nel merito della Carta per la Qualità, il fabbricato risulta essere inserito in area di impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare, e non è interessato o puntualizzato come edificio di interesse particolare quindi, non vincolato (*Cfr. Allegato 9*).

Nell'ambito delle usuali ricerche dei titoli edilizi, che hanno autorizzato la costruzione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, si è proceduto con le usuali richieste di tali documenti al SIPRE, Sistema di Prenotazione on line per le visure dei fascicoli progettuali e per il rilascio delle copie dei documenti afferenti i procedimenti edilizi presenti nell'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e per l'accesso ai documenti dei fascicoli dell'Ufficio di Scopo Condonò Edilizio.

Sono state presentate le seguenti domande:

- Copia Licenza edilizia/Permesso di costruire n. 173/1936 (*Cfr. Allegato 9.1*)
- Copia Licenza edilizia/Permesso di costruire n. 5/2011 (*Cfr. Allegato 9.2*)
- Copia Domanda di agibilità n. QI/2015/85226 (*Cfr. Allegato 9.3*)
- Copia Fascicolo DIA n. 13684/2016 dell'11/07/2016 (*Cfr. Allegato 9.4*)

per le quali ad oggi, è stata rinvenuta solo e soltanto la copia della Licenza edilizia per la costruzione di un'autorimessa (Cfr. Allegato 9.5).

Per le restanti richieste, è stata comunicata al sottoscritto la non reperibilità delle Licenze e dei titoli richiesti (Cfr. Allegato 9.6 e 9.7).

PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, e suo inquadramento

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale identifica la zona di ubicazione del fabbricato, alla Tavola A, Foglio 24-374 – come paesaggio degli insediamenti urbani, alla Tavola B, Foglio 24-374 – come aree urbanizzate, alla Tavola C, Foglio 24-374 – tessuto urbano; non rilevando quindi la necessità di richiesta di Nulla Osta per la realizzazione di opere e lavorazioni (Cfr. Allegato 10).

Rilievo dello stato dei luoghi a tutto il 21 luglio 2025

Alla data del rilievo (21/07/2025) la consistenza immobiliare oggetto di stima, per come già evidenziato, era rappresentata dalle seguenti unità immobiliari;

- A. un appartamento, ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, identificato come Interno 4 - lo stesso è identificato catastalmente al Foglio 585, Particella 68, Subalterno 512 (Cfr. Allegato 11 e 12),
- B. un Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo Seminterrato (S2), identificato come Box Auto n. 46 - lo stesso è identificato al Foglio 585, Particella 213, Subalterno 64 (Cfr. Allegato 13).

l'appartamento, nello stato di consistenza attuale, ovvero il Subalterno 512; è stato oggetto di fusione immobiliare, dei n. 2 precedenti Subalterni, che erano identificati con il Subalterno 41, ed il Subalterno 42.

La fusione immobiliare fa riferimento alla variazione del 13/07/2017 Pratica n. RM0359867 in atti dal 19/07/2017 intervenuta per Fusione-Diversa Distribuzione degli spazi Interni (n. 79128.1/2017), degli originari Sub 41 e Sub 42; mentre lo stato dei luoghi rilevato, è sostanzialmente fedele alla planimetria catastale in atti (Cfr. Allegato 11 e 12).

Parte II – Processo di valutazione

2. SCOPO DELLA STIMA

È quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare analizzato, proiettato all'attualità, ovvero alla data certa della valutazione.

Tale valore è rappresentativo dell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore.

Solitamente tale somma, si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato corrente; quindi, è proprio quel valore, misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione.

4. CRITERIO E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

La determinazione del valore di un bene immobile, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali. La valutazione deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi. I principi di valutazione rappresentano i fondamenti sui quali si basa il giudizio estimativo e con i quali quest'ultimo non può essere in contraddizione.

Il mercato immobiliare, risulta essere articolato in sotto mercati, denominati segmenti; sui quali si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte degli operatori, e nell'attività estimativa, da parte dei Valutatori. La conoscenza dei prezzi e delle caratteristiche immobiliari precede le analisi economiche e statistiche, quindi le valutazioni.

Il prezzo di mercato è riferito agli immobili con caratteristiche multiple ed eterogenee, talvolta atipiche ed uniche, classificabili in:

- caratteristiche intrinseche, ovvero quelle relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso;
- caratteristiche estrinseche, ovvero quelle che riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è situato.

Più analiticamente, le caratteristiche immobiliari di natura qualitativa e quantitativa possono essere classificate in:

- caratteristiche territoriali, che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto locazionale (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- caratteri posizionali, che riguardano la collocazione dell'immobile nella lottizzazione o nel contesto edilizio (livello di piano, esposizione ecc);
- caratteristiche tipologiche, che riguardano le peculiarità edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti, distribuzione degli spazi interni, ecc.);
- caratteristiche tecnologiche, finalizzate al risparmio energetico (classe ed indice energetico attribuito);
- caratteristiche economiche, che attengono le condizioni e le limitazioni d'uso dell'immobile (libero o affittato, la sussistenza di eventuali servitù attive o passive, ecc.) e la capacità di ricorso al credito;

- caratteristiche superficiali, con riferimento alla superficie principale ed alle superfici secondarie dell'immobile, laddove i criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso.

Criteri per la determinazione della superficie commerciale

I criteri per il computo delle superfici commerciali, più in generale ed in particolare nel caso di specie; sono quelli identificati dalla Norma ex UNI 10750, che stabilisce i requisiti cui deve soddisfare la pluralità degli elementi e dei fattori precedentemente analizzati, laddove; per Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate delle pertinenze.

Il computo delle superfici inerenti alla Superficie Commerciale deve essere effettuato con i criteri già dettati dalla Norma ex UNI 10750 tra cui:

- 100% delle superfici calpestabili;

Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità.

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del compendio immobiliare, rappresentato allo stato attuale, risulta essere la seguente:

- A. Appartamento, ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, identificato come Interno 4, avente una superficie pari a circa 147,00 metri quadrati.
- B. un Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo Seminterrato (S2), identificato come Box Auto n. 46, avente una superficie pari a circa 26,00 metri quadrati.

Laddove la Superficie Commerciale e/o SCV (Superficie Convenzionale Vendibile), rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente una destinazione residenziale ovvero di immobili aventi una destinazione diversa da quella abitativa (quindi tutti gli altri immobili a carattere e identificazione commerciale, direzionale, industriale, turistica, come il caso di specie), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

5. VALUTAZIONE

Per determinare il valore dell'immobile, è necessario individuare la relativa quotazione in base al segmento di mercato. La rilevazione dei dati correnti, che sono stati analizzati e presi in considerazione per la presente analisi valutativa, riguarda i prezzi medi, riscontrati nel periodo, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile; sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo e determinati secondo il principio di ordinarietà con il metodo statistico della regressione lineare.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un immobile tipo della specifica zona di riferimento, la cui quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizioni di ordinarietà.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano principalmente:

- la localizzazione;
- la tipologia immobiliare ed edilizia;
- la dimensione dell'immobile, anche in relazione alle specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative;
- i caratteri della domanda e dell'offerta.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, dell'immobile oggetto di stima, è stata presa in considerazione la **banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** (*Banca dati delle quotazioni immobiliari*), la quale riporta i Valori correnti di Mercato di Roma e Provincia, suddividendo il territorio, anche per ragioni di omogeneità, in macro-zone, che si riferiscono alle suddivisioni ufficiali toponomastico-statistiche delle Amministrazioni locali.

La suddetta banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Nonché il **listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.)**, che dispone espressamente dei valori correnti di mercato della Città metropolitana di Roma Capitale. Il listino ufficiale della Borsa

Immobiliare di Roma ("B.I.R.") è il risultato delle attività di indagine e di rilevamento dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare, effettuate ai fini della formazione delle quotazioni immobiliari correnti nella Città metropolitana di Roma Capitale, laddove le quotazioni, rappresentano i valori correnti rilevati nel periodo di riferimento, sulla base dei prezzi delle transazioni di mercato. Gli stessi quindi, costituiscono un dato storico oggettivo, e rappresentano i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie presenti nelle zone di riferimento.

Ed infine la banca dati delle quotazioni del Borsino Immobiliare, che dispone espressamente dei valori correnti di mercato su tutto il territorio nazionale, con un listino che viene aggiornato in tempo reale sull'andamento delle quotazioni immobiliari.

Le n. 3 banche dati individuate, sono la base costitutiva e documentale per l'analisi dell'andamento di mercato, da utilizzare come elemento comparativo per l'accertamento del valore di stima degli immobili.

Stima del compendio immobiliare – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Stima dell'Abitazione:

Per l'Appartamento, ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, identificato come Interno 4, avente una superficie commerciale di circa 147,00 metri quadrati; sono stati individuati i seguenti valori di compravendita:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
Rif. Anno 2025 - 1° semestre,
(min. 3.500 €/mq - MAX 4.800 €/mq)
(Cfr. Allegato n. 14)
2. Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Roma,
Rif. Anno 2025 - 1° semestre,
(4.500,00 €/mq)
(Cfr. Allegato n. 15)
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare,
Rif. Anno 2025 - 1° semestre,
(min. 4.337,00 €/mq - MAX 5.173,00 €/mq)
(Cfr. Allegato n. 16)

Valori che in una prima ipotesi di mediazione degli stessi tra di loro, riportano ad un valore medio che è pari a circa 4.824,33 €/mq. Valore che si considera altamente attendibile, salvo ulteriori e successive verifiche, inclusioni e detrazioni, come da coefficienti correttivi per valutazioni

immobiliari, al solo e dichiarato fine di poter stabilire una stima debitamente riferita. A fronte di tale considerazione e successivamente alle valutazioni ed alle analisi svolte nei capitoli precedenti, si è ritenuto corretto assumere il valore di 4.824,33 €/mq. anche a fronte dello stato attuale dell'immobile, individuando il seguente importo:

$4.824,33 \text{ €/mq} \times 147,00 \text{ mq} = \text{_____} \text{ € } 709.176,51$ (euro Settecentonovemilacentosettantasei/51).

Stima del Box Auto:

Per il Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo Seminterrato (S2), identificato come Box Auto n. 46, avente una superficie commerciale di circa 26,00 metri quadrati; sono stati individuati i seguenti valori di compravendita:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
Rif. Anno 2025 - 1° semestre,
(min. 2.200,00 €/mq - MAX 3.100,00 €/mq)
(Cfr. Allegato n. 14)
2. Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Roma,
Rif. Anno 2025 - 1° semestre,
(3.400,00 €/mq)
(Cfr. Allegato n. 15)
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare,
Rif. Anno 2025 - 1° semestre,
(min. 2.838,00 €/mq - MAX 4.242,00 €/mq)
(Cfr. Allegato n. 16)

Valori che in una prima ipotesi di mediazione degli stessi tra di loro, riportano ad un valore medio che è pari a circa 3.580,66 €/mq. Valore che si considera altamente attendibile, salvo ulteriori e successive verifiche, inclusioni e detrazioni, come da coefficienti correttivi per valutazioni immobiliari, al solo e dichiarato fine di poter stabilire una stima debitamente riferita.

A fronte di tale considerazione e successivamente alle valutazioni ed alle analisi svolte nei capitoli precedenti, si è ritenuto corretto assumere il valore di 3.580,66 €/mq. anche a fronte dello stato attuale dell'immobile, individuando il seguente importo:

$3.580,66 \text{ €/mq} \times 26,00 \text{ mq} = \text{_____} \text{ € } 93.097,33$ (euro Novantatremilazeronovantasette/33).

Sul valore economico del Box Auto così determinato, si dovrà quantificare il valore del diritto di superficie.

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEL BOX AUTO:

Per il Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo Seminterrato (S2), identificato come Box Auto n. 46, avente una superficie commerciale di circa 26,00 metri quadrati; si dovrà quantificare il valore del diritto di superficie. Diritto reale, che permette a un soggetto di costruire e possedere un'opera (un edificio, un impianto fotovoltaico, ecc.) su un terreno di proprietà altrui, separando la proprietà della costruzione da quella del suolo. Il titolare (superficiario) può edificare o mantenere una costruzione su terreno altrui e acquistarne la proprietà, senza però diventare proprietario del terreno stesso. Questo diritto è anche utilizzato per vendere una costruzione già esistente separatamente dal suolo su cui è edificata.

Il diritto di superficie viene normalmente quantificato attraverso la formula che verrà di seguito indicata, ossia considerando i possibili redditi ritraibili dall'immobile oggetto di tale diritto, negli anni di durata residua dello stesso. Pertanto, a tempo zero, laddove la durata sia sufficientemente lunga, di fatto il diritto di superficie è massimo e coincidente con l'intera proprietà, mentre, più ci si avvicina al termine degli anni per cui il diritto è stato concesso, più il suo valore si riduce, in quanto i redditi che si potranno ritrarre dall'immobile si svilupperanno su un arco temporale inferiore.

Il Box Auto, oggetto della presente valutazione, è stato venduto dalla società VF PARKING S.R.L.;

- a) che è titolare del diritto di superficie in sottosuolo, per la durata di novanta anni - con prelazione nel caso di rinnovo, alla scadenza della concessione, in favore dei concessionari, ove la gestione del parcheggio non venga assunta direttamente dal Comune (art. 28 della "Convenzione" di seguito citata) - sull'area adibita a parcheggio sotterraneo, ai sensi dell'art. 9 comma 4° della legge n.122/89, sita in Comune di ROMA, avente accesso dal civico n. 38ter di Viale Ventuno Aprile, attualmente così riportata nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione A: foglio 585 particella 213, ente urbano, sottostante la strada pubblica, senza indicazione di superficie, giusto tipo mappale n. 1786779/09 e variazione d'ufficio n. 364.1/2010 del 17 dicembre 2009 (prot. n. RM0032453), ed era originariamente distinta nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla stessa sezione A, foglio n. 585, senza indicazione di particella; diritto di superficie concesso dal Comune di Roma con la Convenzione di concessione del diritto di superficie (di seguito denominata "Convenzione") di cui all'atto a rogito Notaio Mercurio Paolo Dragonetti di Roma in data 24 settembre 2009, rep. n. 6.883/4.711, registrato a Roma 5 il 14 ottobre 2009 al n. 19.417 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 15 ottobre 2009 al n. 74.941 di formalità, modificata parzialmente con atto a rogito medesimo Notaio in data 14 settembre 2010 rep. n. 7.738/5.278, registrato in data 16 settembre 2010 al n. 14.411 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 17 settembre 2010 al n. 66.673 di formalità;
- b) che la realizzazione del suddetto parcheggio interrato è avvenuta in forza di permesso di costruire n. 05/QG/2011 rilasciato dal Comune di Roma in data 11 agosto 2011 (prot. n. 26547) e successivo permesso di costruire in variante n. 02/QG/2015 dell'8 maggio 2015 (prot. n. 15012);

- c) che il parcheggio interrato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, realizzato in forza dei titoli urbanistici sopra citati, è composto di due piani interrati per un totale di 223 (duecentoventitré) posti sosta/auto, di cui n. 134 pertinenziali (n. 121 – centoventuno - posti auto in boxes situati al primo e secondo piano interrati e n. 13 (tredici) stalli aperti situati al primo piano interrato) e n. 89 (ottantanove) stalli a disposizione dei privati anche in deroga al vincolo di pertinenzialità, situati al primo piano interrato;
- d) che la parte acquirente dichiara di avere i requisiti previsti dalla sopra citata "Convenzione" per l'acquisto del box sopra descritto e di voler adibire il box auto medesimo sopra acquistato ad autorimessa di pertinenza degli appartamenti di sua proprietà, che, nel rispetto della normativa urbanistica vigente, si obbliga a fondere catastalmente entro diciotto mesi dalla data di acquisto, così da costituire una unica unità abitativa, che conseguentemente, per sé, eredi ed aventi causa, costituisce vincolo inderogabile di pertinenza sul box auto stesso, ai sensi dell'art. 9 co. 4 L. n. 122/89, relativamente alle suddette unità immobiliari.

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il valore di un immobile con diritto di superficie si calcola detraendo dal valore di mercato dell'immobile in piena proprietà una quota che rappresenta il costo per riscattare la proprietà del suolo, ovvero il valore del diritto di superficie residuo, che è più basso rispetto alla piena proprietà e dipende dalla durata residua del diritto.

Calcolo del Valore del diritto di superficie:

$$V_{dir_sup} = \frac{R(q^n - 1)}{r \cdot q^n}$$

dove:

V_{dir_sup} = Valore del Diritto di Superficie

R = Reddito annuo

r = saggio di attualizzazione

q = 1 + r

n = durata residua del diritto di superficie

La durata residua del diritto di superficie risulta essere, a decorrere dalla data di acquisto e sino alla data dell'8.11.2025, è pari ad 80,25 anni; si ha pertanto:

$$V_{dir_sup} = \frac{1.460,00\text{€}}{0,0125} \frac{((1+0,0125)^{80,25}-1)}{((1+0,0125)^{80,25})} = 73.698,58 \text{ €}$$

RIEPILOGO DELLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

A. Appartamento, ubicato alla VIA GAETANO MORONI, civico 2, Piano Primo, Interno 4:

€ 709.176,51 (*euro Settecentonovemilacentosettantasei/51*)

valore di mercato all'attualità:

B. Box Auto, ubicato IN VIALE XXI APRILE, civico 38ter, Piano Secondo (S2) Box Auto n. 46
€ 93.097,33 (euro Novantatremilazeronovantasette/33)
valore di mercato all'attualità:
€ 73.698,58 (euro Settantatreseicentonovantotto/58)
valore del diritto di superficie:

Pertanto, il VALORE COMMERCIALE del compendio immobiliare in oggetto è pari a:

€ 709.176,51 + € 73,698,58 = **€ 782.875,09**
in c.t. **€ 782.000,00** (euro Settecentoottantaduemila/00)

Anche una rapida ricerca di comparabili (i comparabili sono altri immobili in vendita e/o venduti entro dodici mesi prima della data di stima, che devono essere il più simili possibili all'immobile da valutare, e chiaramente devono essere ubicati nella stessa zona), ha potuto evidenziare che il valore di vendita al metro quadrato della zona interessata alla presente valutazione, assume un prezzo del tutto simile al prezzo di mercato individuato nella presente stima. Salvo evidenziare il fatto che il prezzo a metro quadrato del Comparabile (Cfr. *Allegato n. 17*), sia leggermente più alto (4.954.54 €/mq), rispetto a prezzo al metro quadrato determinato nella stima (4.824,33 €/mq); essendo il comparabile di superficie inferiore (circa 110,00 mq), rispetto alla superficie dell'unità immobiliare (147,00 mq) oggetto di stima. È del tutto evidente che la diminuzione di superficie, avvicinandosi ad un taglio maggiormente commerciale, genera una maggiore richiesta di mercato; pertanto, giustifica l'andamento delle quotazioni immobiliari

6. CONCLUSIONI

Le precedenti analisi e valutazioni, che sono state condotte a seguito dell'acquisizione della documentazione, nonché secondo i principi di valutazione adottati, hanno determinato all'attualità, come più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima, un valore commerciale che in cifra tonda è pari ad **€ 782.000,00** (euro Settecentoottantaduemila/00).

Per quanto fin qui argomentato, lo scrivente nel restare a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, qualora dovessero necessitare, rassegna la presente perizia di stima composta da n. 20 pagine oltre a n. 17 allegati, e porge,

cordiali saluti

Roma lì, 24 Novembre 2025

Arch. Fabio Battistini
Fabio
Battistini
22.12.2025
11:48:49
GMT+01:00



Elenco degli Allegati alla Perizia di Stima

1. Copia ispezione ipotecaria/Visura su conservatoria dei registri RM1 su Filoni Gianni;
2. Visura Catastale Storica Unità Immobiliare Abitativa;
3. Visura Catastale Storica Unità Immobiliare Box Auto;
4. Copia Atto di acquisto anno 1983, per unità immobiliare abitativa, denominata Subalterno 41;
5. Copia Atto di acquisto anno 2016, per unità immobiliare abitativa, denominata Subalterno 42;
6. Copia Atto di acquisto anno 2016, per unità immobiliare Box Auto, denominata Subalterno 64;
7. Elenco sintetico delle formalità – Appartamento;
 - 7.1 Ipoteca volontaria anno 2016 (nota di iscrizione);
 - 7.2 Costituzione di fondo patrimoniale anno 2019 (nota di trascrizione);
 - 7.3 Ipoteca volontaria rinnovata anno 2023 (nota di iscrizione);
 - 7.4 Citazione anno 2024 per revoca fondo patrimoniale (nota di trascrizione);
8. Elenco sintetico delle formalità – Box Auto;
 - 8.1 Ipoteca volontaria anno 2012 (annotazione di frazionamento in quote);
 - 8.2 Ipoteca volontaria anno 2016 (nota di iscrizione);
 - 8.3 Costituzione di fondo patrimoniale anno 2019 (nota di trascrizione);
 - 8.4 Citazione anno 2024 per revoca fondo patrimoniale (nota di trascrizione);
9. Inquadramento di PRG – Piano Regolatore Generale;
 - 9.1 Copia domanda/richiesta a SIPRE, per la Licenza edilizia/Permesso di costruire n. 173/1936;
 - 9.2 Copia domanda/richiesta a SIPRE, per la Licenza edilizia/Permesso di costruire n. 5/2011;
 - 9.3 Copia domanda/richiesta a SIPRE, per la Domanda di agibilità n. QI/2015/85226;
 - 9.4 Copia domanda/richiesta a SIPRE, per il Fascicolo DIA n. 13684/2016 dell'11/07/2016;
 - 9.5 Copia Licenza Edilizia n. 3834 del 12.11.1935;
 - 9.6 Risposta da SIPRE, mancato ritrovamento Licenza edilizia/Permesso di costruire n. 5/2011;
 - 9.7 Risposta da SIPRE, mancato ritrovamento Fascicolo DIA n. 13684/2016 dell'11/07/2016;
10. Inquadramento di PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regionale;
11. Planimetria Catastale Abitazione, Foglio 585, Particella 68, Subalterno 512;
12. Planimetria Rilievo Abitazione del 21.07.2025;
13. Planimetria Catastale Box Auto, Foglio 585, Particella 213, Subalterno 64;
14. Banca dati, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Rif. Anno 2025 1° semestre;
15. Banca dati, quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Roma, Rif. Anno 2025 1° semestre;
16. Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, Rif. Anno 2025 1° semestre;
17. Comparabile immobiliare su libero mercato.

Roma lì, 24 Novembre 2025

Arch. Fabio Battistini



Fabio
Battistini
22.12.2025
11:48:49
GMT+01:00

