



|  |  |                              |            |                           |               |
|--|--|------------------------------|------------|---------------------------|---------------|
| Giudice Delegato:<br><b>Dott. Claudio Tedeschi</b> | Curatore:<br><b>Avv. Francesco Rombolà</b> | Superficie Commerciale<br>mq | <b>206</b> | Valore di Mercato<br>Euro | <b>87.500</b> |
|--|--|------------------------------|------------|---------------------------|---------------|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Tipologia immobiliare<br><b>Unità indipendente</b> | Tipologia Edilizia<br><b>Edificio isolato</b> | Tipologia Valutazione<br><b>Full</b>     | Finalità Valutazione<br><b>Vendita Competitiva</b> |
| Destinazione<br><b>Area urbana</b>                 | Diritto in vendita:<br><b>Proprietà 2/7</b>   | Data 1° sopralluogo<br><b>06/10/2025</b> | Data Valutazione<br><b>07/10/2025</b>              |
| Regione<br><b>Lazio</b>                            | Provincia<br><b>RM</b>                        | Data 2° sopralluogo<br><b>-</b>          | Data Rapporto<br><b>06/11/2025</b>                 |
| Comune<br><b>Roma</b>                              | Localizzazione<br><b>Semicentrale</b>         |  | Data Revisione<br><b>-</b>                         |

Indirizzo  
**Via Odoardo Beccari n.105**

Coordinate  
[41.872287152277224, 12.492750585079195](https://www.google.com/maps/place/41.872287152277224,12.492750585079195)

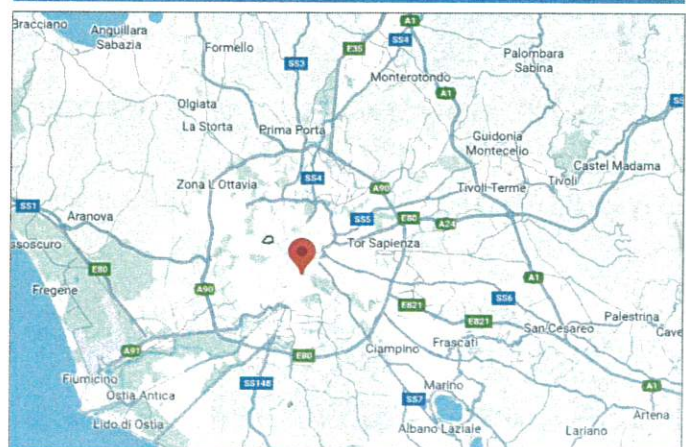
Geolocalizzazione  
<https://maps.app.goo.gl/Auq7TreTcm2U5uAd6>

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Base di Valore<br><b>Valore di Mercato</b> | Criterio di stima<br><b>MCA</b>    |
| Assunzioni speciali<br><b>Si</b>           | Stato di possesso<br><b>Libero</b> |

**LOCALIZZAZIONE NAZIONALE**



**MACRO LOCALIZZAZIONE**



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n.1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n.21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, veniva nominato quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- area urbana in Roma (RM), via Odoardo Beccari n.105

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle Linee Guida Abi e agli Standard RICS lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

## LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.



### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo    |    | Proprietà | Diritto        | Atto Integrativo di accordo di mediazione |            |            |           |
|------------|----|-----------|----------------|---|------------|------------|-----------|
| dal        | al |           |                | Rogante                                   | Data       | Repertorio | Raccolta  |
| 21/12/2022 | -  |           | 1/7 Proprietà; | BUONAURO<br>MASSIMO                       | 21/12/2022 | 5026       | 4061      |
|            |    |           | 1/7 Proprietà; |   |            |            |           |
|            |    |           | 1/7 Proprietà; |   |            |            |           |
|            |    |           | 1/7 Proprietà; |   |            |            |           |
|            |    |           | 1/7 Proprietà; |   |            |            |           |
|            |    |           |                | Trascrizione                              |            |            |           |
|            |    |           |                | Presso                                    | Data       | Reg. Part. | Reg. Gen. |
|            |    |           |                | Roma 1                                    | 29/12/2022 | 121.726    | 170.795   |

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

Si

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignormanto risulta invariata

No

Note: si rimanda al Atto Integrativo di Accordo Di Mediazione avente ad oggetto diritti soggetti a trascrizione del 21/12/2022 per ulteriori approfondimenti.



**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DI MARIO ANGELO**

- 1 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/12/2022 Numero di repertorio 5026/4061  
 Notaio BUONAURO MASSIMO, Sede ROMA (RM)  
 ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE  
 Unità negoziale n. 1: ROMA, Catasto FABBRICATI, Foglio 815 Particella 70 Subalterno 504, Natura F1 - AREA URBANA, VIA ODOARDO BECCARI N. civico 105, Piano T.  
 Unità negoziale n. 2: ROMA , Catasto FABBRICATI, Foglio 815 Particella 70 Subalterno 502, Natura F1 - AREA URBANA, VIA ODOARDO BECCARI N. civico 105, Piano T.  
 A favore  
 Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;  
 Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE, Cognome Nome  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/7;  
 Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE, Cognome Nome  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/7;  
 Soggetto n. 4 In qualità di FAVORE, Cognome Nome  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/7.  
 Soggetto n. 5, In qualità di FAVORE, Cognome Nome  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/7  
 Soggetto n. 6 In qualità di FAVORE, Cognome Nome  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/7  
 Soggetto n. 7 In qualità di FAVORE, Cognome Nome  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/7  
 Soggetto n. 8 In qualità di FAVORE, Denominazione o ragione sociale 32 S.A.S. DI DI MARIO ANGELO & C., Sede ROMA (RM), Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/7  
 Contro: stessi soggetti sopra indicati.



2 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2024 - Registro Particolare 24377 Registro Generale 32102  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37/2023 del 20/01/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Altri dati: Richiedente ROMA 1,

A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA 32 S.A.S. DI DI MARIO ANGELO E C. SOCIETA'  
IN ACCOMANDITA SEMPLICE

Contro:

Soggetto n. 1 Cognome Jome

Soggetto n. 2 Denominazione o ragione sociale 32 S.A.S. DI DI MARIO ANGELO E C. SOCIETA' IN  
ACCOMANDITA SEMPLICE, Sede ROMA (RM),

Ulteriori informazioni:

CON SENT. 37/2023 DEL 20/01/2023 IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA FALLIM ENTARE HA  
DICHIARATO ALTRESI' IL FALLIMENTO DEI SOCI ILLIMITATAMENTE R ESPONSABILI:

---

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - 32 S.A.S. DI DI MARIO ANGELO E C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE

---

1

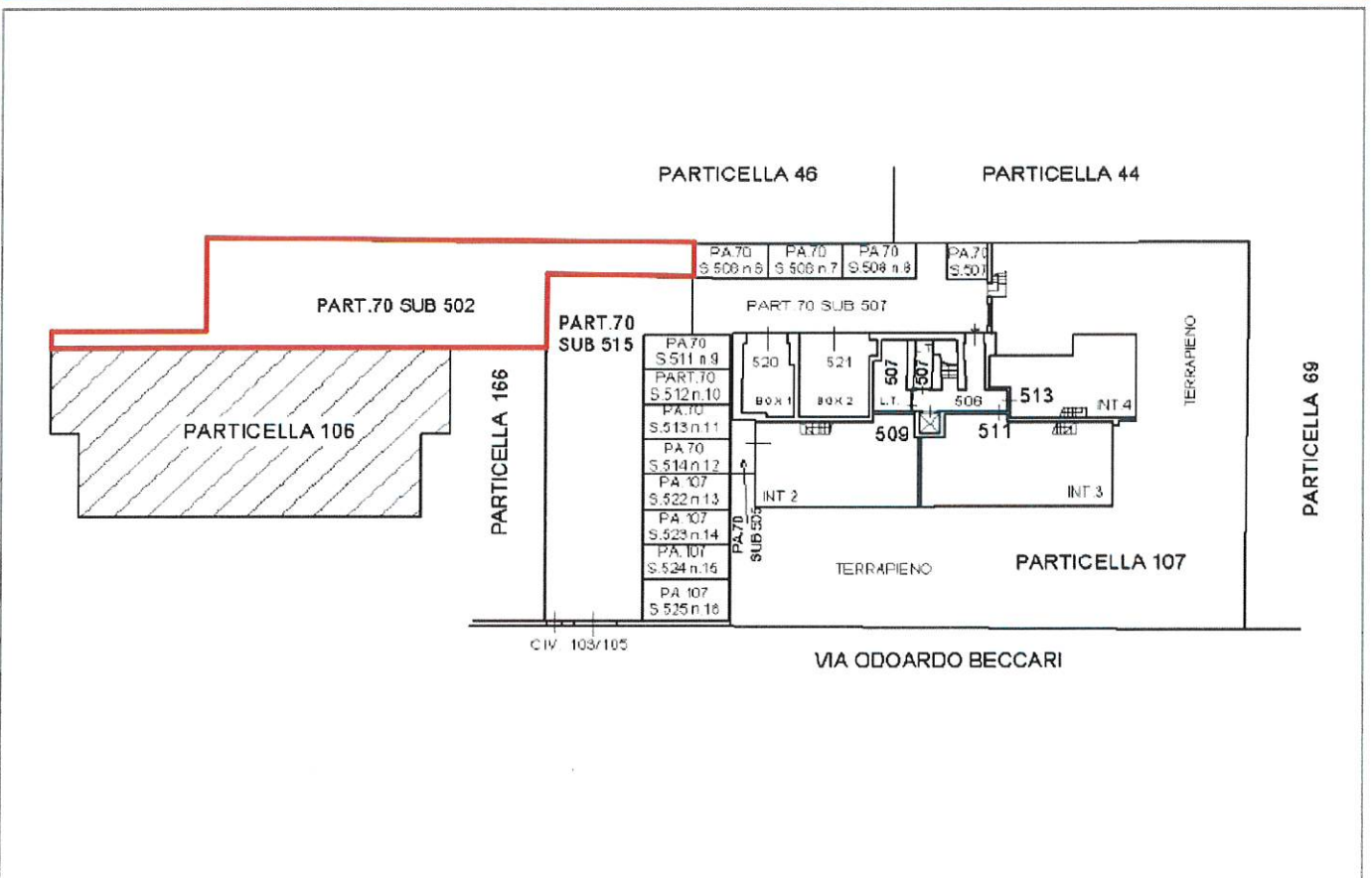
TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2024 - Registro Particolare 24377 Registro Generale 32102  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37/2023 del 20/01/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO REGISTRATO IN DATA 08.05.2023





Area urbana: p.lla 70 sub.502



Particella 70

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 336dc4148cc9aaf5cfcc63da47e2336





Strada di accesso p.lla 70 sub.515



Scale di accesso dalla p.lla 70 sub.502, ai giardini di proprietà di terzi





Accesso all'autorimessa facente parte della particella 106, dalla p.Illa 70 sub.502



Scale di accesso dalla p.Illa 70 sub.502, ai giardini di proprietà di terzi

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 336dc4148cc9aaf3cfffcc63da47e2336





Particella 70



Particella 70

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 336dc4148cc9aaf3cfffcc63da47e2336



## ANALISI DEL CONTESTO

Il cespite oggetto di analisi è sito in via Odoardo Beccari n. 105 , in zona semicentrale di Roma.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 3 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e anche con mezzi privati.

La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la via Cristoforo Colombo a 500 m; a seguire il G.R.A. con l'uscita 26 a 10 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione ostinese ubicata a 1 Km, è altresì presente la stazione della metropolitana con la fermata "Piramide" a 1 Km.

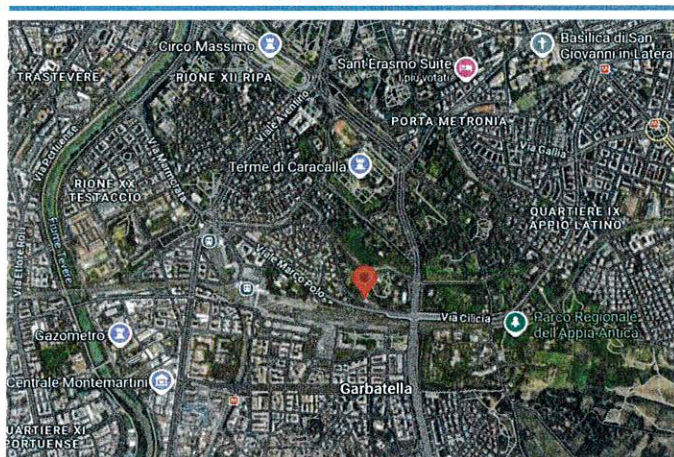
L'aeroporto più vicino è l'aeroporto di Fiumicino a 26 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine, e adeguatamente collegate.

### MICRO LOCALIZZAZIONE



### VISTA AEREA



## ANALISI DELL'ASSET

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un'area urbana (F/1) ubicata all'interno di un complesso immobiliare di maggior consistenza, su cui insistono 5 posti auto scoperti.

L'area è costituita dal un lotto intercluso tra due fabbricati condominiali a destinazione residenziale, con accesso dal cancello carrabile ubicato sulla via Odoacre Beccari.

I posti auto, attualmente già perimetrati sull'area, possono essere così dettagliati:

posto auto scoperto int.1, di 12,5 mq

posto auto scoperto int.2, di 12,5 mq

posto auto scoperto int.3, di 12,5 mq

posto auto scoperto int.4, di 12,5 mq

posto auto scoperto int.5, di 12,5 mq

completa la proprietà l'area di manovra (bene comune non censibile)

Il cespite è divisibile in natura, previo frazionamento dell'area, e sarà alienato in un unico lotto.

Per accedere all'area non è stato effettuato accesso forzoso.



## STATO DI MANUTENZIONE

---

Lo stato di manutenzione dell'area urbana, nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità: la pavimentazione è prevalentemente in gres porcellato; la dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico.

## STATO OCCUPAZIONALE

---

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite è libero

## ACCESSIBILITA'

---

L'accesso al lotto avviene attraverso l'area pedonale e carrabile (sub.515, bene comune non censibile) comune a tutte le unita' dei due fabbricati identificati alle particelle 106,107 e alla particella 70.

Il sub. 515 è stato generato dalla soppressione del sub.503 (come indicato nell'atto di accordo di medizione del 21/12/2022 rep.n. 5026).

## CONFINI

---

Particelle 46, 106 e 166 del foglio 815.



## ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROMA

| n. Unità | Lotto | Catasto | Foglio | P.IIa | Sub | Categoria Catastale | Destinazione Catastale | Consistenza [mq/vani] | Superficie Catastale Totale [mq] | Superficie Escluse aree scoperte [mq] | Rendita Catastale [€] |
|----------|-------|---------|--------|-------|-----|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 1        | 1     | CF      | 815    | 70    | 502 | F/1                 | Area Urbana            | 206                   |                                  |                                       |                       |

### NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 04/09/2025.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

### ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

| n. Unità      | Lotto | Foglio | P.IIa | Sub | Piano | Destinazione d'Uso | Sup Lorda [mq] | %    | Superficie Commerciale [mq] |
|---------------|-------|--------|-------|-----|-------|--------------------|----------------|------|-----------------------------|
| 1             | 1     | 815    | 70    | 502 | T     | Area Urbana        | 206,00         | 100% | 206,00                      |
| <b>TOTALE</b> |       |        |       |     |       |                    | <b>206,00</b>  |      | <b>206,00</b>               |

### NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sull'elaborato planimetrico, opportunamente scalato utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

### VALORE STIMATO "AS-IS"

| n. Unità      | Lotto | Foglio | P.IIa | Sub | Piano | Destinazione d'Uso | Superficie Commerciale [mq] | VS "AS-IS" UNITARIO [€/mq] | VALORE STIMATO "AS-IS" [€] |
|---------------|-------|--------|-------|-----|-------|--------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1             | 1     | 815    | 70    | 502 | T     | Area Urbana        | 206,00                      | 425                        | 87.500,00                  |
| <b>TOTALE</b> |       |        |       |     |       |                    | <b>206,00</b>               |                            | <b>87.500,00</b>           |

### FORMAZIONE DEI LOTTI

### VALORE DI MERCATO

| n. Unità      | Lotto | Foglio | P.IIa | Sub | Piano | Destinazione d'Uso | Superficie Commerciale [mq] | VM UNITARIO [€/mq] | VALORE DI MERCATO [€] |
|---------------|-------|--------|-------|-----|-------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1             | 1     | 815    | 70    | 502 | T     | Area Urbana        | 206,00                      | 425                | 87.500,00             |
| <b>TOTALE</b> |       |        |       |     |       |                    | <b>206,00</b>               | <b>425</b>         | <b>87.500,00</b>      |

### ANALISI DELLE CONSISTENZE "A FINE LAVORI"

| n. Unità | Unità Immobiliare   | Piano | Destinazione d'Uso | Sup Lorda mq | Sup Edificabile mq | %    | Sup Commerciale mq |
|----------|---------------------|-------|--------------------|--------------|--------------------|------|--------------------|
| 1        | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.1   | 12,50        |                    | 100% | 12,50              |
| 2        | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.2   | 12,50        |                    | 100% | 12,50              |
| 3        | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.3   | 12,50        |                    | 100% | 12,50              |



|   |                     |   |                  |        |      |       |
|---|---------------------|---|------------------|--------|------|-------|
| 4 | Posto auto scoperto | T | Posto auto int.4 | 12,50  | 100% | 12,50 |
| 5 | Posto auto scoperto | T | Posto auto int.5 | 12,50  | 100% | 12,50 |
| 6 | Area di manovra     | T | Area di manovra  | 143,50 | 0%   | 0,00  |

#### VALORE DI MERCATO "A FINE LAVORI"

| n. Unità      | Unità Immobiliare   | Piano | Destinazione d'Uso | Sup Commerciale mq | VM UNITARIO €/mq | VALORE DI MERCATO € |
|---------------|---------------------|-------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 1             | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.1   | 12,50              | 1.400,00         | 17.500,00           |
| 2             | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.2   | 12,50              | 1.400,00         | 17.500,00           |
| 3             | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.3   | 12,50              | 1.400,00         | 17.500,00           |
| 4             | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.4   | 12,50              | 1.400,00         | 17.500,00           |
| 5             | Posto auto scoperto | T     | Posto auto int.5   | 12,50              | 1.400,00         | 17.500,00           |
| 6             | Area di manovra     | T     | Area di manovra    | 0,00               |                  | 0,00                |
| <b>TOTALE</b> |                     |       |                    | <b>62,50</b>       |                  | <b>87.500,00</b>    |



## ANALISI DELLA TITOLARITA'

|                 |                               |             |                         |                |
|-----------------|-------------------------------|-------------|-------------------------|----------------|
| Tipologia Atto: | Atto di Accordo di Mediazione | Rogante:    | Notaio BUONAURO MASSIMO |                |
| Data atto:      | 21/12/2022                    | Repertorio: | 5026                    | Raccolta: 4061 |

Intestatari: Diritti ed Oneri reali: Proprietà par 1/7 ognuno

Note: Atto integrativo di accordo di mediazione avente ad oggetto diritti soggetti a trascrizione: del 21/12/2022, pubblico ufficiale Buonauro Massimo, sede Roma, rep. n. 5026.

Parte istante in mediazione:  
 Parte chiamata in mediazione:

Le parti hanno convenuto quanto segue:

La parte chiamata in mediazione ha riconosciuto alla parte istante in mediazione, la proprietà del compendio immobiliare per intervenuta usucapione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 815, particella 70, subalterno 504, area urbana, piano T, Via Odoardo Beccari n. 105, superficie mq 160.

La parte istante in mediazione ha riconosciuto alla parte chiamata in mediazione, la proprietà del compendio immobiliare per intervenuta usucapione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 815, particella 70, subalterno 502, area urbana, piano T, Via Odoardo Beccari n. 105, superficie mq 206.

Inoltre le parti hanno dichiarato che l'area distinta al catasto dei fabbricati del comune di Roma al foglio 815, particella 70, subalterno 503, costituente il viale di accesso alle aree sopra indicate (distinte con i subalterni 504 e 502), è area comune ad entrambe le parti.

## SERVITU'

Non risulta trascritta alcuna servitù.

Tuttavia, a seguito del sopralluogo è stato rilevato che sul cespite insistono le seguenti servitù:

- Accesso all' autorimessa della particella 106 di proprietà di terzi;
- Presenza di n.2 scale di accesso ai giardini di proprietà di terzi.

## CONVENZIONE URBANISTICA / ATTO D'OBBLIGO

Atto unilaterale d'obbligo per recupero sottotetti L.R. N. 13/2009, del 4/08/2021, sottoscritto tra Società a responsabilità limitata" e i si impegna a reperire un'area a parcheggio pertinenziale di 44,83 Mq situata al piano terra del fabbricato sito in Comune di Roma Via Odoardo Beccari n. 105 come risulta dalla planimetria (B). Detta area non riguarda l'area oggetto di valutazione.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

|                      |    |  |      |
|----------------------|----|--|------|
| Conformità Catastale | Si | Costi di ripristino e/o regolarizzazione | 0,00 |
|----------------------|----|--|------|

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico del 08/05/2023 risulta conforme allo stato dei luoghi.



## REGOLARITA' URBANISTICA

|                        |     |  |      |
|------------------------|-----|--|------|
| Ante 01/09/1967        | N/D | Immobilie Vincolato (D.Lgs 42/2004)      | No   |
| Conformità Urbanistica | Si  | Costi di ripristino e/o regolarizzazione | 0,00 |

Si desume dal Certificato di destinazione urbanistica del 30/10/2025, che l'immobile rnel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "2. Sistemi e Regole (scala 1:5.000 – foglio 17.I)" nella componente "Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5" della Città storica del Sistema insediativo disciplinata ai sensi degli artt. 24, 25, 30 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 17)": non risulta ricadere in alcuna componente;
- nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio a, b, c)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;
- nell'elaborato gestionale G8. "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 17)": non è interessata da alcuna classificazione

Inoltre dall'analisi urbanistica è emerso che:

- non risultano individuati elementi elencati ai sensi dell' art. 16 comma 1 della Carta della qualità;
- non risultano individuati elementi elencati ai sensi degli articoli 10, 136, lett a), b), c) e 142 comma 1, lettera m) del D.LGT n.42/2004;
- non ricade nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (tavole A;B;C;D)
- ricade nell' elaborato 12/b dei PIANI TERRITORIALI PAESISTICI 15/12, nei vincoli ex lege 1497/39 art.1 punti 3,4 (DL. 490/99 ART.139 LETT. C,D)

## CONDOMINIO

|                        |     |                       |      |
|------------------------|-----|-----------------------|------|
| Arretrati Condominiali | N/D | Importo rate insolute | 0,00 |
|------------------------|-----|-----------------------|------|

L'area oggetto di valutazione non fa parte di un Condominio

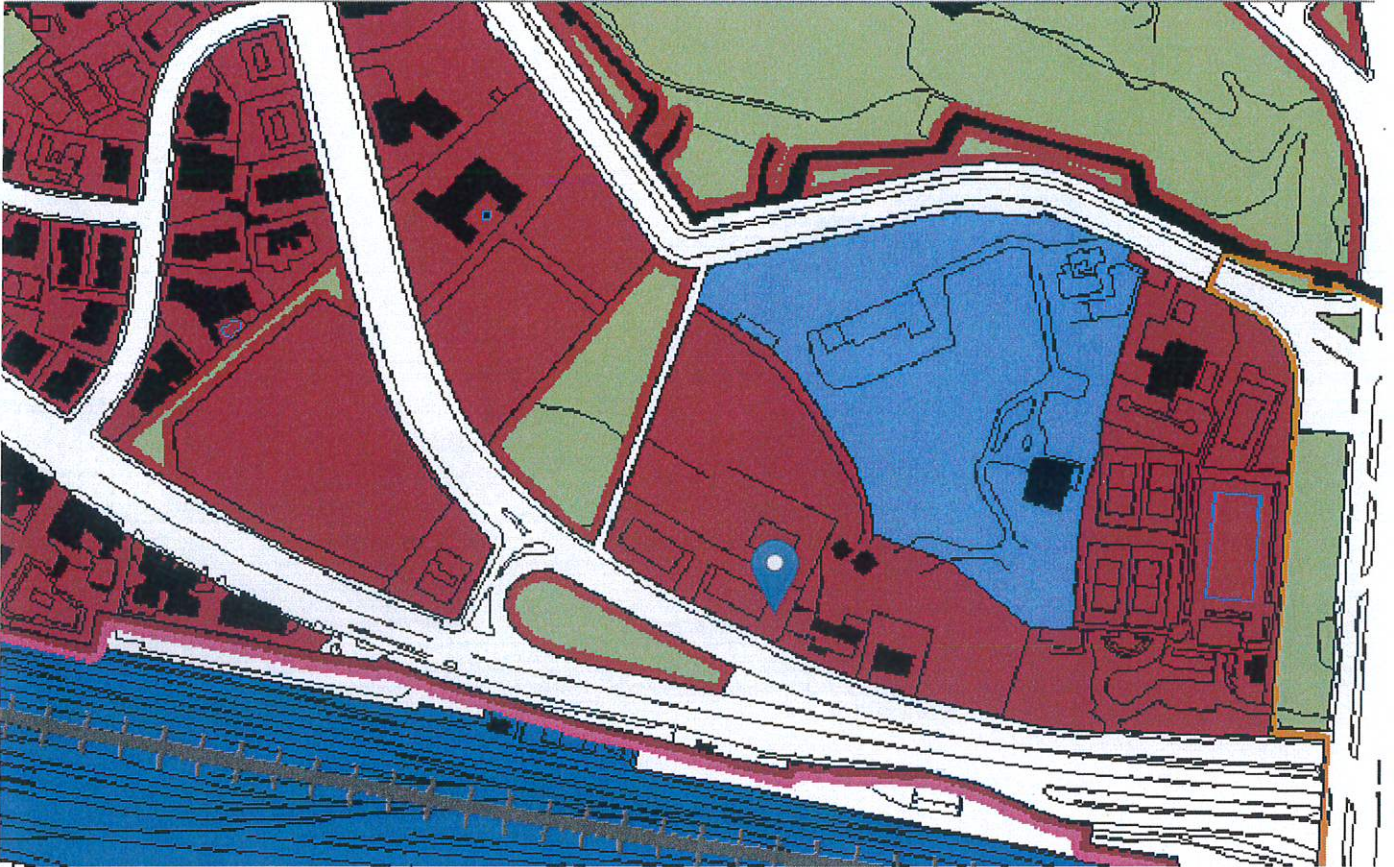


Strumento urbanistico vigente: PRG

Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.24,Art.25,Art.30

Stralcio PRG



NTA:

**ART:30** Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
  - b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
  - a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
  - b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.



Carta della qualità

Stralcio carta qualità



Legenda

FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana, NTA: Art.16



ANALISI TERRITORIALE ED URBANISTICA

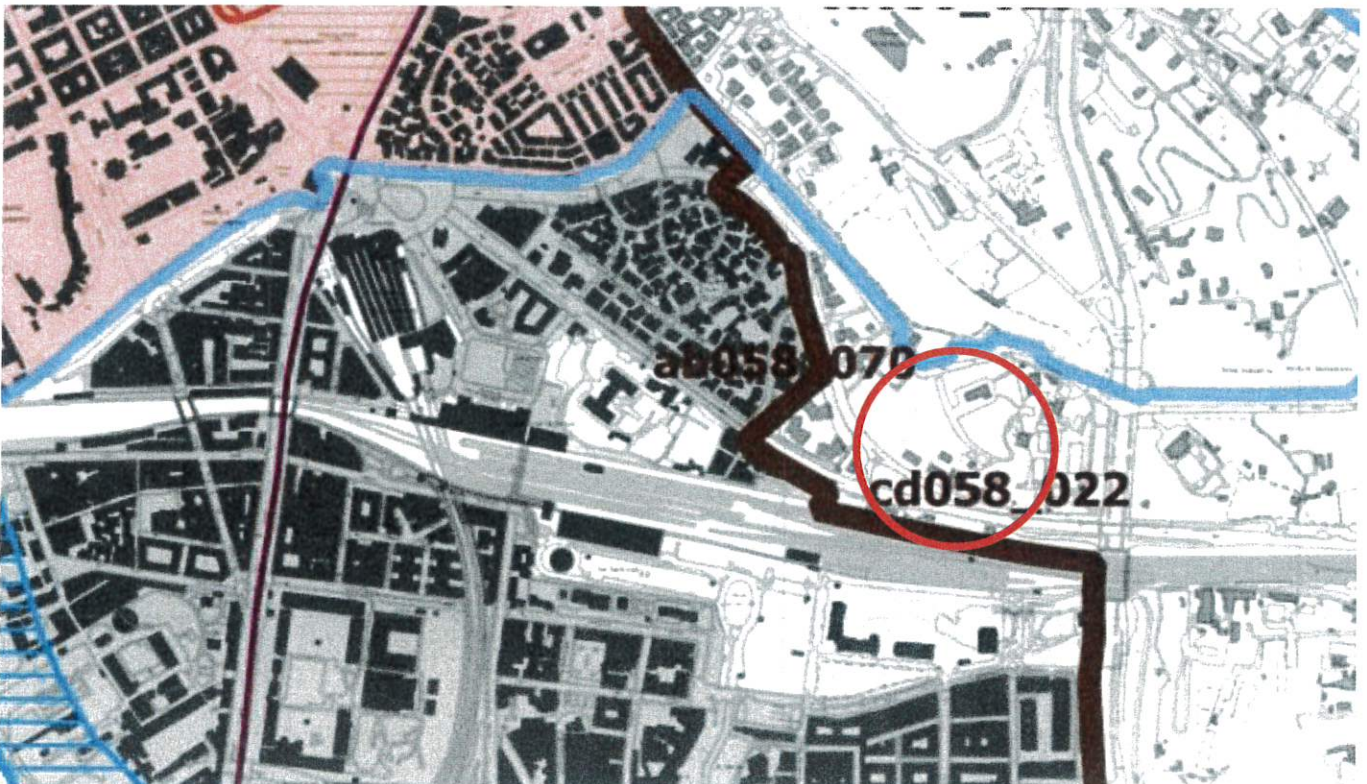
Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - TAV.A

Stralcio PTPR scala 1:25000

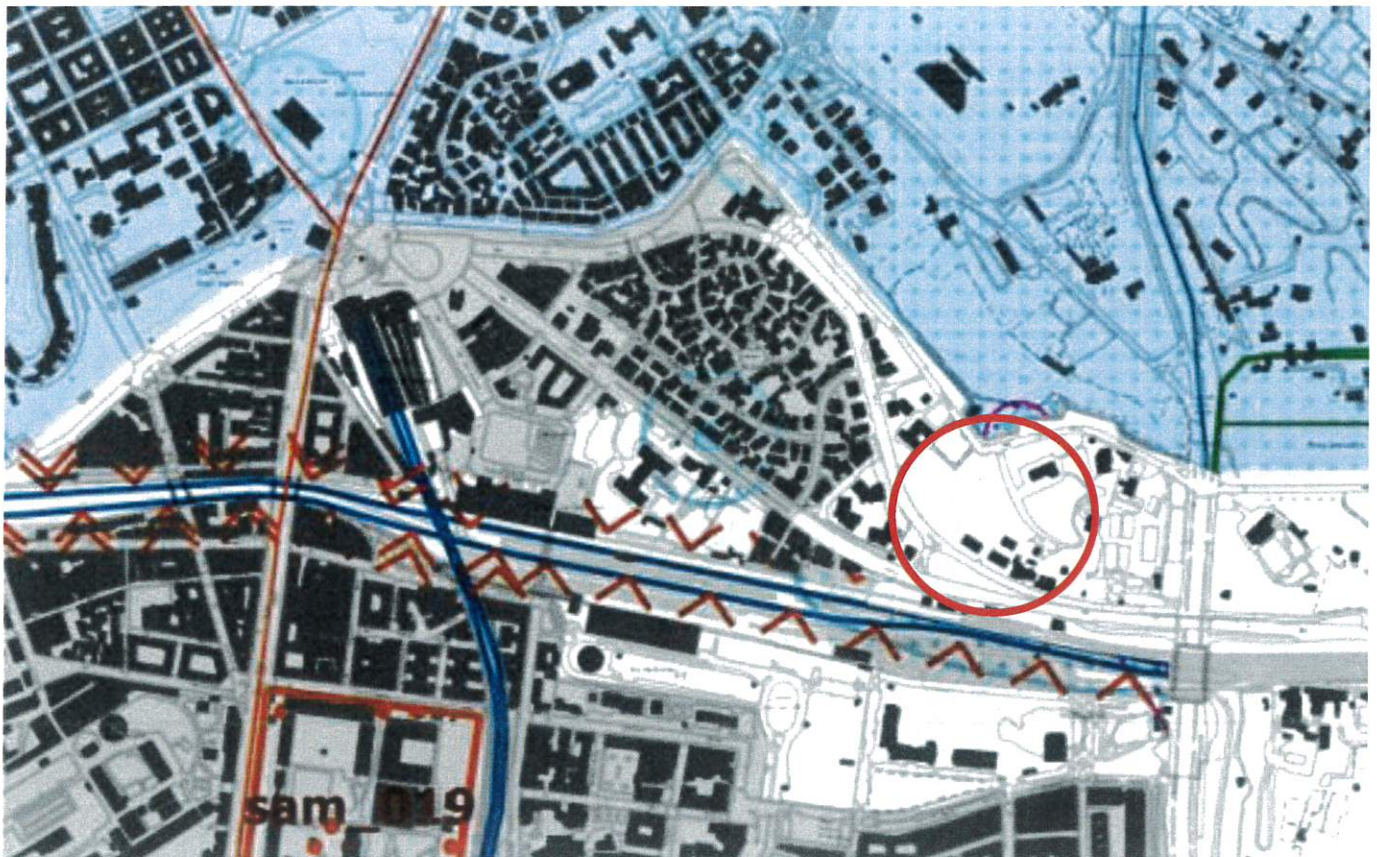


Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - TAV.B

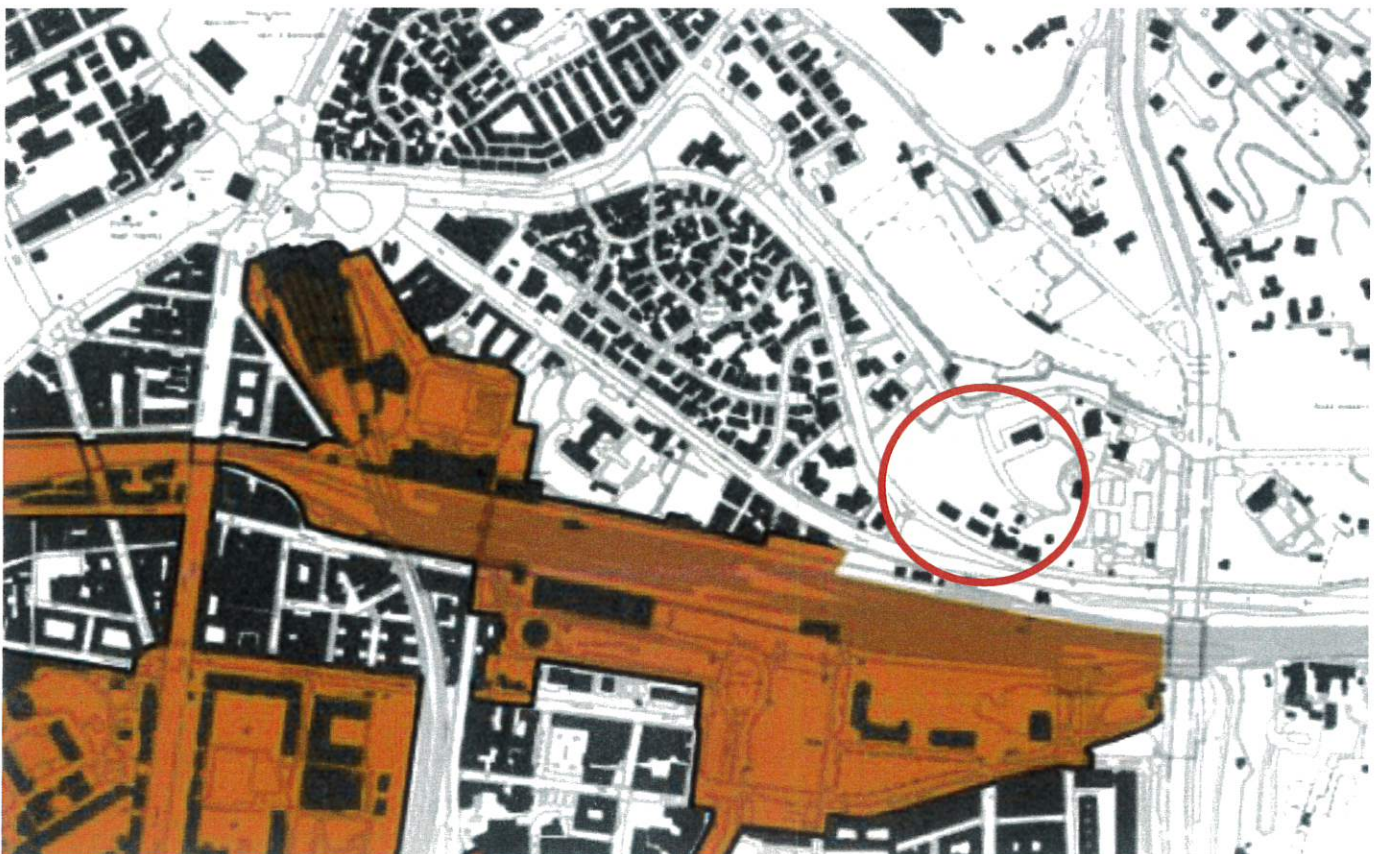
Stralcio PTPR scala 1:25000



Stralcio PTPR scala 1:25000

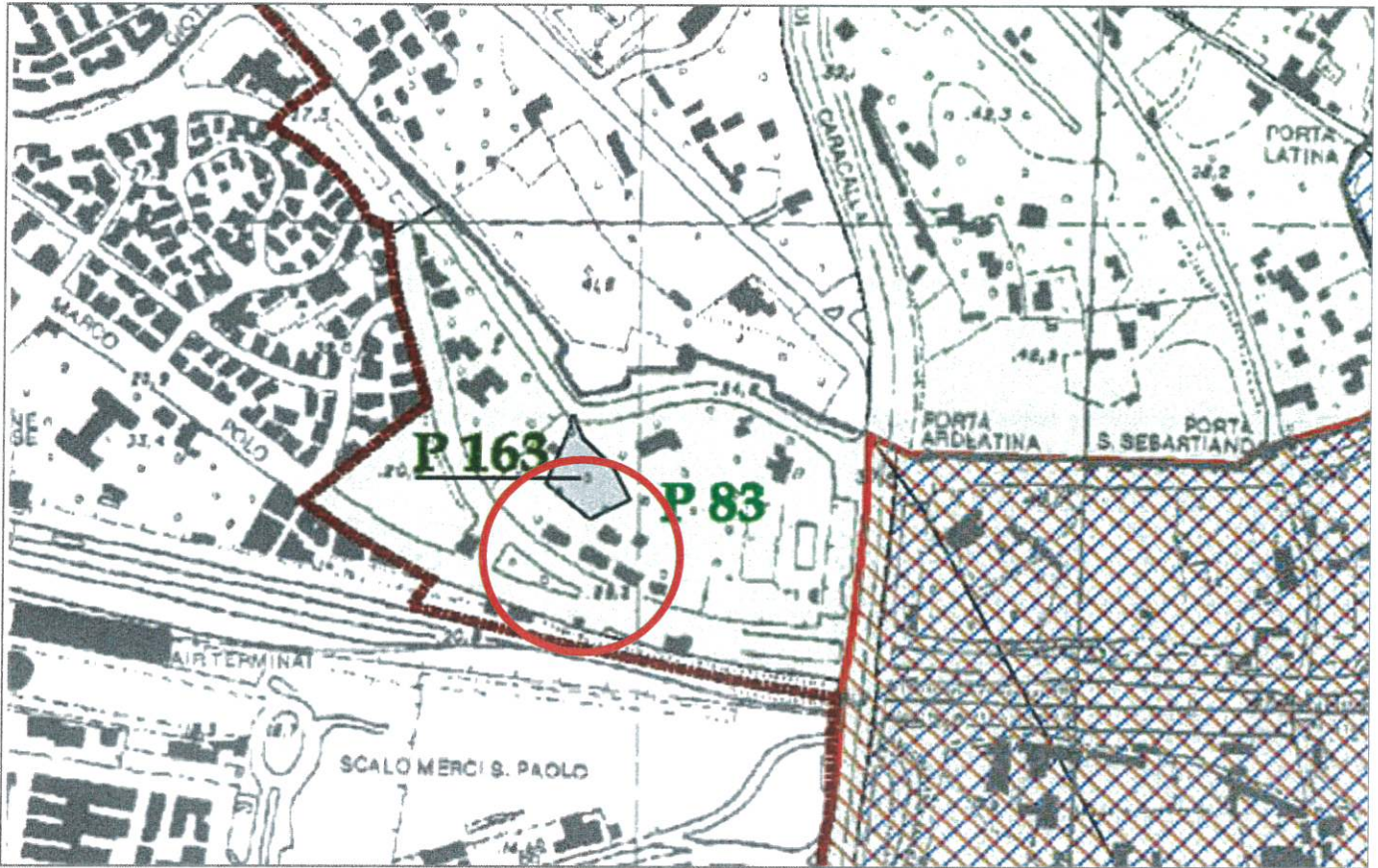


Stralcio PTPR scala 1:25000



PIANI TERRITORIALI PAESISTICI 15/12

Elaborato 12/b - scala 1:10000



| <b>LEGENDA</b>  |  |
|---|--|
| CONFINE DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N°15/12  |  |
| VINCOLI EX LEGE 1497/39 ART.1 PUNTI 3, 4 (DL. 490/99 ART.139 LETT. C, D)                                    |  |
| VINCOLI EX LEGE 1497/39 ART.1 PUNTI 1, 2 (DL. 490/99 ART.139 LETT. A, B)                                    |  |
| VINCOLI EX LEGE 431/85 ART.1 LETTERA m<br>ISTITUITI CON SPECIFICO PROVVEDIMENTO                             |  |
| P.T.P. APPIA ANTICA E CAFFARELLA ( DM 1/2/60 e DM 22/2/60)  |  |
| BENI PAESAGGISTICI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELL'ART. 134 LETTERA C<br>del D.L.vo 22 gennaio 2004 n. 42 |  |
| PROPOSTA DI AREE DI CUI ALL'ART. 143 COMMA 5 LETTERA C<br>del D.L.vo 22 Gennaio 2004 n. 42                  |  |

Firmato Da: MARCO IACOVISSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 336dc4148cc9aa13cfc6c3da47e2336



## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

|                           |                         |                                  |              |                |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------|----------------|
| Tipo di contratto         | Fase del mercato        | Forma di mercato                 |              | Filter         |
| <b>Compravendita</b>      | <b>Recupero</b>         | <b>Concorrenza monopolistica</b> |              | <b>Assente</b> |
| Tipologia Immobiliare     | Tipologia Edilizia      | Destinazione                     | Stato        | Dimensioni     |
| <b>Unità indipendente</b> | <b>Edificio isolato</b> | <b>Area urbana</b>               | <b>Buono</b> | <b>Medie</b>   |

## CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

### Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita: tra 1.000,00 euro/mq e 2.461,54 euro/mq

### Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

### Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

**Potenziale acquirente:** Utilizzatore diretto

## OMI SEMESTRE 2025/1 - fonte: [www.AgenziaEntrate.gov.it](http://www.AgenziaEntrate.gov.it)

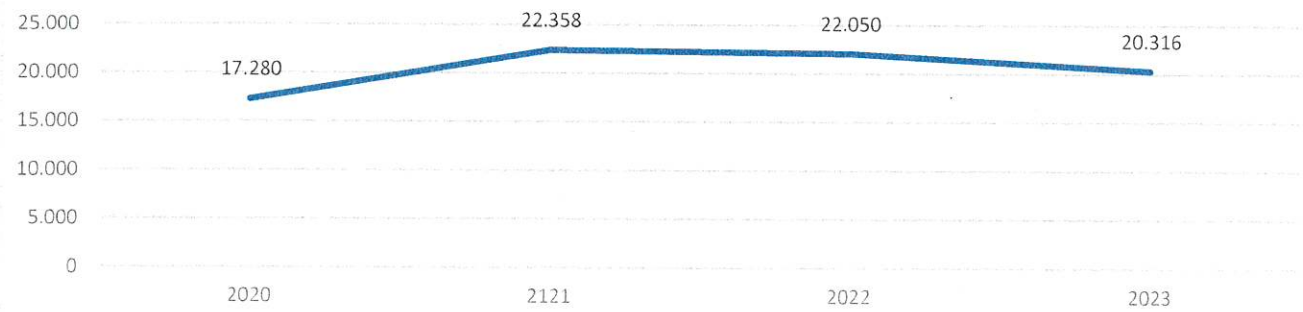
| Comune               | Roma | Provincia           | RM                 | Zona OMI      | C31           |
|----------------------|------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| <b>COMPRAVENDITA</b> |      |                     |                    |               |               |
|                      |      | <b>Residenziale</b> | <b>Industriale</b> | <b>Retail</b> | <b>Uffici</b> |
| Min - €/mq           |      | 4.000               |                    |               | 1.000         |
| Max - €/mq           |      | 6.000               |                    |               | 1.400         |
| <b>LOCAZIONE</b>     |      |                     |                    |               |               |
|                      |      | <b>Residenziale</b> | <b>Industriale</b> | <b>Retail</b> | <b>Uffici</b> |
| Min - €/mq anno      |      | 166                 |                    |               | 54            |
| Max - €/mq anno      |      | 232                 |                    |               | 76            |
| <b>YIELD LORDO</b>   |      |                     |                    |               |               |
|                      |      | <b>Residenziale</b> | <b>Industriale</b> | <b>Retail</b> | <b>Uffici</b> |
| Min                  |      | 4,14%               |                    |               | 5,40%         |
| Max                  |      | 3,86%               |                    |               | 5,40%         |



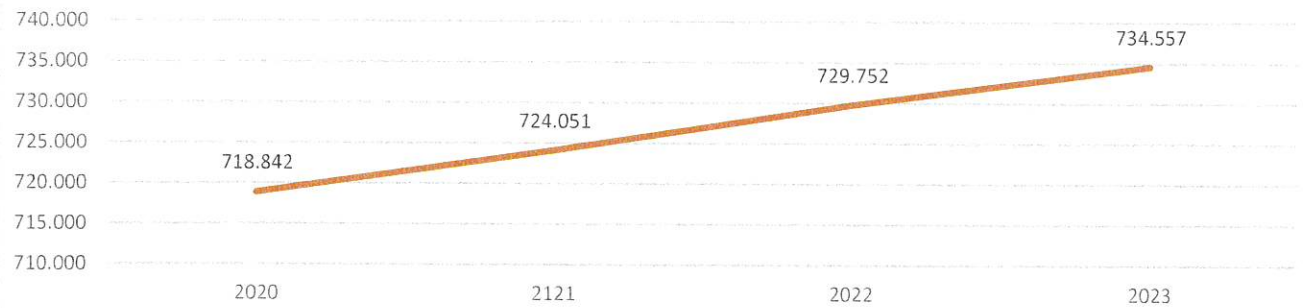
Segmento di Merc **Box**

| Comune |        | 2020    | 2121    | 2022    | 2023    | 2024    |
|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Roma   |        |         |         |         |         |         |
| NTN    | Totale | 17.280  | 22.358  | 22.050  | 20.316  | 21.282  |
|        | %      | -       | 29,4%   | -1,4%   | -7,9%   | 4,8%    |
| STOCK  | Totale | 718.842 | 724.051 | 729.752 | 734.557 | 740.429 |
|        | %      | -       | 0,7%    | 0,8%    | 0,7%    | 0,8%    |
| IMI    | Totale | 2,4%    | 3,1%    | 3,0%    | 2,8%    | 2,9%    |
|        | %      | -       | 28,5%   | -2,2%   | -8,5%   | 3,9%    |

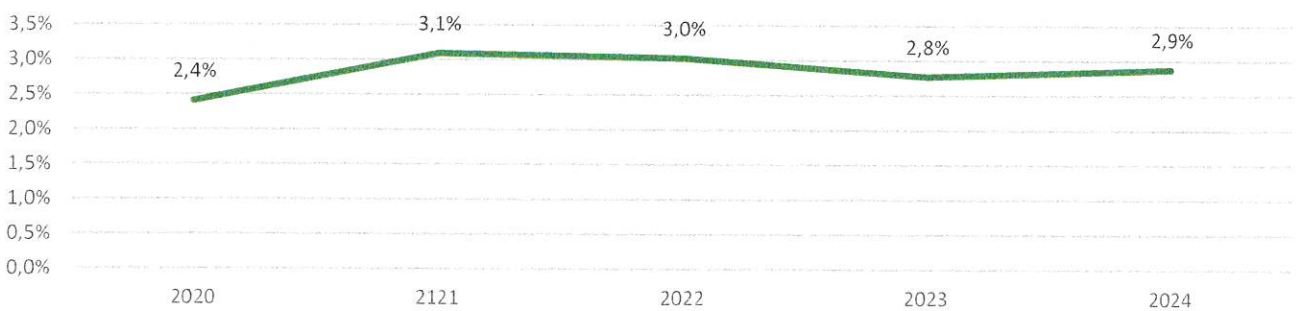
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



**Criterio di Stima:**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile Valore di Mercato", alla data della valutazione, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionata), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

L’art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: “Nella determinazione del Valore di Mercato l’esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del Valore di Mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del Valore di Mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell’art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima come sopra definito. Il Valore di Mercato ai sensi dell’art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell’immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d’asta.

**Analisi di mercato:**

## Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ... previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject). Nelle righe sono riportati gli asking price rilevati e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

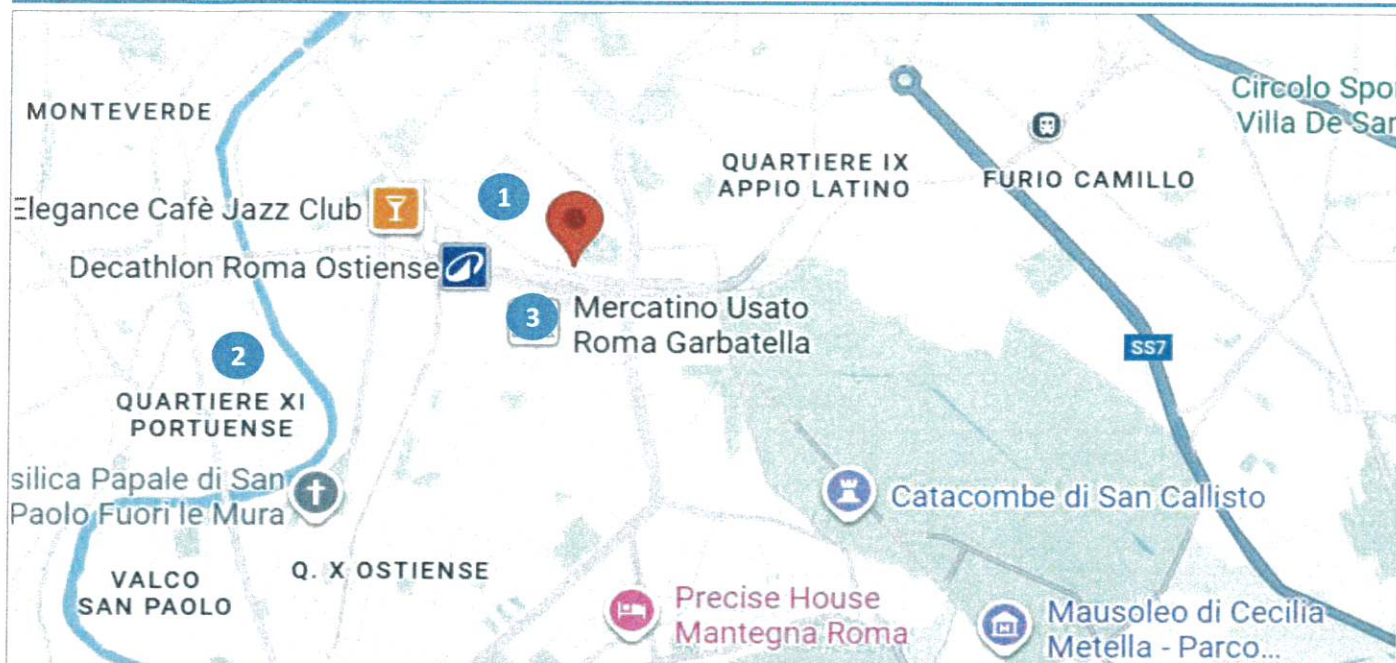


**Conclusioni:**

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.400 euro/mq

Si riporta di seguito la tabella di analisi del Market Comparison Approach





| Caratteristiche | Comparable 1  | Comparable 2  | Comparable 3  | Subject                   |
|-----------------|---|---|---|---------------------------|
| Foto            |   |   |   | posto auto scoperto       |
| Comune          | Roma  | Roma  | Roma  | Roma                      |
| Indirizzo       | Via Marco Polo, 108 -110  | via Enrico dal Pozzo  | via Fernando Colombo  | Via Odoardo Beccari n.105 |
| Fonte           | <a href="https://www.idealista.it/immobile/10857630/">https://www.idealista.it/immobile/10857630/</a> | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/121890646/">https://www.immobiliare.it/annunci/121890646/</a> | <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/118674825/">https://www.immobiliare.it/annunci/118674825/</a> | -                         |

Tabella dei dati

|                         | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Subject      |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Prezzo Offerto [€]      | € 16.000     | € 32.000     | € 15.000     | -            |
| Sup. commerciale [mq]   | 13           | 13           | 15           | 13           |
| Prezzo unitario [€/mq]  | € 1.231      | € 2.462      | € 1.000      | -            |
| Localizzazione          | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale | Semicentrale |
| Stato di manutenzione   | Buono        | Buono        | Buono        | Buono        |
| Dotazione impiantistica | Buono        | Buono        | Buono        | Buono        |
| Livello di piano [n]    | 0            | 0            | -1           | 0            |

Tabella di Valutazione

|   | Comparable 1     | Comparable 2      | Comparable 3     |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| Dimensione                                | SIMILARE<br>0%   | SIMILARE<br>0%    | SIMILARE<br>0%   |
| Localizzazione                            | SIMILARE<br>0%   | SUPERIORE<br>-10% | SIMILARE<br>0%   |
| Stato di manutenzione                     | INFERIORE<br>5%  | INFERIORE<br>10%  | SUPERIORE<br>-5% |
| Dotazione impiantistica                   | SUPERIORE<br>-5% | SIMILARE<br>0%    | SUPERIORE<br>-5% |
| Livello di piano [n]                      | SIMILARE<br>0%   | SIMILARE<br>0%    | INFERIORE<br>10% |
| Sconto Trattativa                         | -10%             | -10%              | -10%             |
| Totale aggiustamenti                      | -10%             | -10%              | -10%             |
| Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq | € 1.108          | € 2.215           | € 900            |

Sintesi di Stima

|                     |         |                   |          |
|---------------------|---------|-------------------|----------|
| VM Unitario Minimo  | € 900   |                   |          |
| VM Unitario Medio   | € 1.400 | Valore di Mercato | € 18.200 |
| VM Unitario Massimo | € 2.220 |                   |          |



**VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.**

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

**QUOTA IN VENDITA:** Proprietà 2/7

**STATO DI POSSESSO:** Libero

|   |    |                    |                    |                  |
|---|----|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>VALORE STIMATO</b>                                   |    | 87.500,00 €        | 424,76 €/Mq        | 206,00 Mq        |
| <b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI</b>                         |    |                    |                    |                  |
| ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI                            | 0% | 0,00 €             | 0,00 €/Mq          | 0,00 Mq          |
| STATO DI POSSESSO                                       | 0% | 0,00 €             | 0,00 €/Mq          | 0,00 Mq          |
| CORRISPONDENZA CATASTALE                                | 0% | 0,00 €             | 0,00 €/Mq          | 0,00 Mq          |
| REGOLARITA' URBANISTICA                                 | 0% | 0,00 €             | 0,00 €/Mq          | 0,00 Mq          |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE                             | 0% | 0,00 €             | 0,00 €/Mq          | 0,00 Mq          |
| <b>VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.</b> |    | <b>87.500,00 €</b> | <b>424,76 €/Mq</b> | <b>206,00 Mq</b> |
| <b>VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/7</b>             |    | <b>12.500,00 €</b> | <b>60,68 €/Mq</b>  | <b>206,00 Mq</b> |

Roma, lì 06/11/2025

L'Esperto Stimatore  
Arch. Marco Iacovissi, MRICS




## ALLEGATI

---

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Visure Catastali                              | Visura storica catastale del 04/09/2025  |
| 2 | Estratto di mappa                             | E.D.M. del 04/09/2025  |
| 3 | Elaborato<br>planimetrico                     | Elaborato planimetrico rilasciato in data 08/05/2023   |
| 4 | Atto di<br>provenienza                        | Atto integrativo di accordo di mediazione avente ad oggetto<br>diritti soggetti a trascrizione |
| 5 | Atto d'Obbligo                                | Atto unilaterale d'obbligo per recupero sottotetti   |
| 6 | Visure Ipotecarie                             | Ispezioni ipotecarie   |
| 7 | Certificato di<br>Destinazione<br>Urbanistica | CDU del 30/10/2025   |



**Approccio basato sul mercato (comparativo):** Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

**Approccio basato sul reddito:** Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

**Assunzione:** Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

**Assunzione speciale:** Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

**Base di valore:** La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

**Canone di mercato (MR):** L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

**Data del rapporto:** La data in cui il valutatore firma il rapporto.

**Data della valutazione:** La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

**Immobile:** Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad

es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

**Membro RICS:** Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

**Proprietà adibite ad attività commerciale:** Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

**Regolata da RICS:** Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

**Sopralluogo:** La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

**Termini dell'incarico:** Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

**Valore di mercato (MV):** L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

**Valutazione:** Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.

