



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA



Sezione Fallimentare

Relazione tecnica estimativa
Immobile sito in Roma Via Polverigi 63, 00132



Arch. Valeria Caldarelli



Fallimento N. 65013/2000

Giudice delegato: Dr. Claudio Tedeschi

Curatore: Dr. Marzio Baiocco



Sommario

1. Incarico.....	3
2. Premessa.....	3
3. Individuazione degli immobili e inquadramento urbanistico.....	5
4. Descrizione del contesto.....	7
5. Titolarità.....	8
6. Confini.....	8
7. Descrizione e stato conservativo dei beni immobili.....	8
8. Stato conservativo.....	11
9. Dati catastali.....	11
10. Corrispondenza della planimetria catastale in atti rispetto lo stato attuale.....	12
11. Consistenza.....	17
12. Legittimità edilizia.....	18
13. Stato di occupazione.....	20
14. Oneri condominiali.....	21
15. Iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile.....	21
16. Stima.....	22
17. Calcolo del valore.....	24
18. Precisazioni catastali.....	26
19. Conclusioni.....	26
20. Elenco allegati:.....	28

1. Incarico

La sottoscritta Arch. Valeria Caldarelli, nata a Milano il 14/02/1978, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n° 20828, residente in Roma, Viale Gottardo n. 106 - CAP 00141, C.F. CLDVLR78B54F205X, e-mail: vlrcaaldarelli@gmail.com, in qualità di Tecnico Abilitato incaricato dal curatore Dr. Marzio Baiocco, nato a Roma il 05/09/1958, C.F. BCCMRZ58P05H501F, dottore commercialista nominato curatore fallimentare nella procedura in oggetto, redige la seguente relazione asseverata per definire lo stato dei luoghi attuale.

2. Premessa

La presente perizia ha per oggetto la definizione dello stato dei luoghi e la determinazione del valore di mercato, alla data del 10/03/2026, delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Roma, in via Polverigi 63, trattasi di :

1. Unità immobiliare ad uso magazzino interno A, piano terra;
2. Unità immobiliare ad uso magazzino interno B, primo piano;
3. Unità immobiliare ad uso residenziale interno 1, primo piano;

I sopralluoghi e la conseguente ispezione diretta dell'immobile sono stati effettuati in data 10/09/2025 e successivamente in data 24/10/2025.

Si evidenzia che le operazioni di rilievo sono risultate **particolarmente complesse**, in quanto lo **stato dei luoghi risulta ampiamente difforme rispetto alle planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.**

Per tale motivo si è reso necessario effettuare **due distinti sopralluoghi approfonditi, finalizzati alla ricostruzione puntuale dello stato di fatto dell'intero compendio immobiliare e alla restituzione grafica delle attuali configurazioni planimetriche, al fine di consentire una corretta valutazione tecnica ed estimativa dei beni.**

Le unità immobiliari sono identificate al catasto fabbricati del Comune di Roma come di seguito:

1. **Bene immobile** – Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 672, Particella 135, Subalterno 1, cat. C/2, classe 7, consistenza 190,00 mq, superficie catastale 218,00 mq, rendita 559,32 €.
2. **Bene immobile** – Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 672, Particella 135, Subalterno 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 155,00 mq, superficie catastale 189,00 mq, rendita 456,29 €
3. **Bene immobile** – Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 672, Particella 135, Subalterno 3, cat. A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 66,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 58,00 mq, rendita 97,67 €.

3. Individuazione degli immobili e inquadramento urbanistico



Figura 1 - Foto satellitare da Google maps dati cartografici 2025

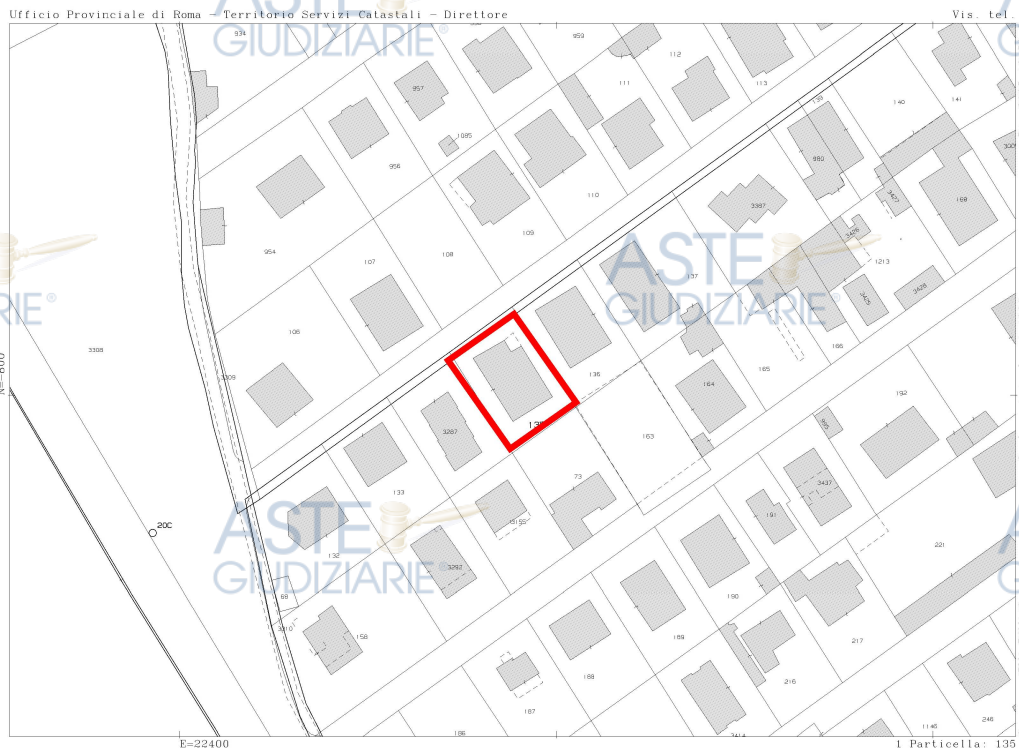


Figura 2 - Estratto di Mappa Catastale

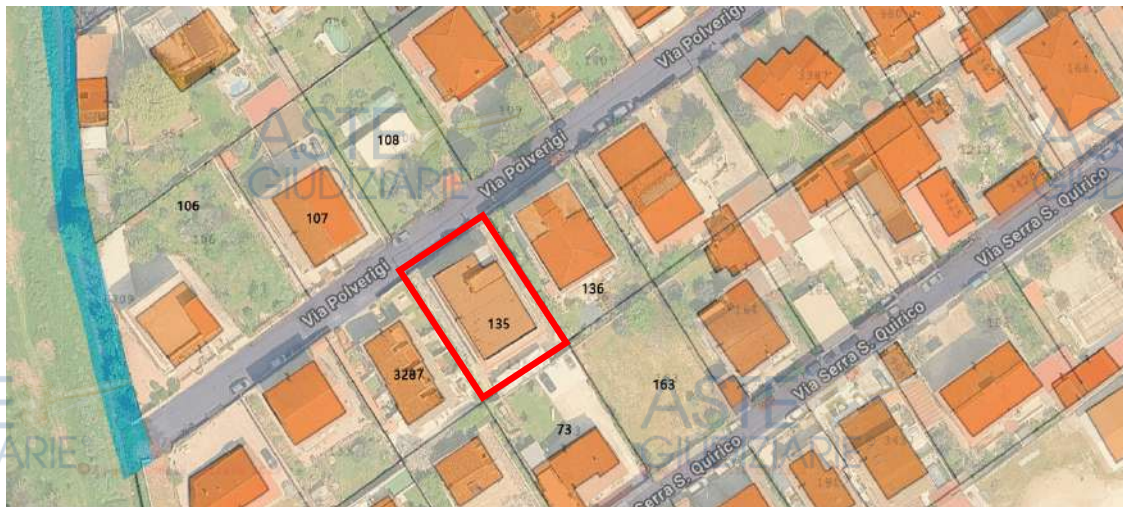


Figura 3 - Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

L'immobile, secondo il P.R.G. di Roma, ricade nella città della trasformazione in "ambiti a pianificazione particolareggiata definite" e nello specifico nell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.19 denominata "Giardini di Corcolle" come "Zona di completamento residenziale semplice".



Figura 4 - Stralcio P.R.G.

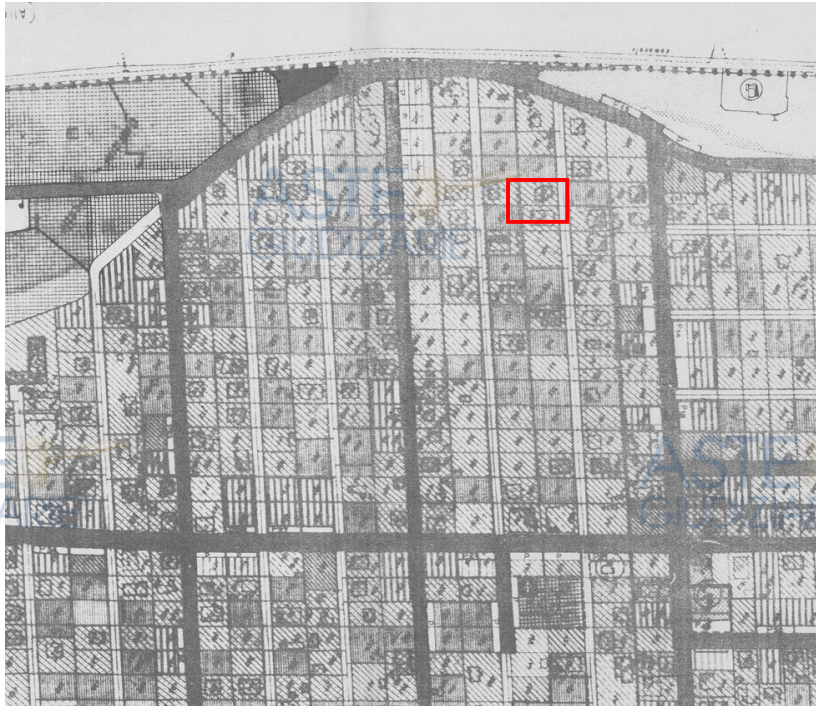


Figura 5 - Zonizzazione

4. Descrizione del contesto

Le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono un immobile ad isolato facente parte dell'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.19 "Giardini di Corcolle" che ricade nel territorio del VI Municipio tra la Via di Lunghezza e la Via Prenestina Polense dalla quale partono i due assi di penetrazione all'interno della borgata.

I Giardini di Corcolle sono una frazione periferica a est di Roma, caratterizzata da un territorio che mescola storia antica con uno sviluppo edilizio recente e a volte abusivo.

L'area è collegata dalle linee Atac 508 e 42 che conducono alla stazione ferroviaria di Roma-Lunghezza o alla linea Metro B Ponte Mammolo. A pochi minuti troviamo l'uscita della Tangenziale Est Ponte di Nona o Lunghezza, entrambe ben collegate con il centro città. Il contesto offre molteplici servizi di prima necessità come: supermercati, centro commerciale Roma Est, scuole

materne, elementari, medie e superiori, farmacia, poliambulatorio, centro analisi, bar, banca, ufficio postale.

5. **Titolarietà**

In data 30/06/2025, tramite richiesta del curatore dott. Marzio Baiocco, è stato reperito all' archivio notarile distrettuale di Salerno l'atto di compravendita repertorio n. 95238, raccolta n. 16635, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila in data 6 aprile 1993 ai nn. 5933/5278 redatto dal notaio Pasquaale Torella.

Dall'esame del suddetto documento si attesta la titolarità dell'immobile alla -

Ad oggi gli immobili oggetto di perizia risultano intestati catastalmente a --

6. **Confini**

Il bene immobile identificato al catasto al Foglio 672, Particella 135, Subalterno 1, 2 e 3, articolato in piano terra e primo piano e con l'annessa area di servizio confina con Via Polverigi, distacco su particella 136, distacco su particella 73 e distacco su particella 3287.

7. **Descrizione e stato conservativo dei beni immobili**

Il bene immobile, composto da due livelli fuori terra con area pertinenziale scoperta annessa, si sviluppa in tre unità immobiliari di cui il sub 1 e il sub 2 a destinazione d'uso magazzino e il sub 3 ad uso residenziale.

Attualmente entrambe le unità immobiliari del primo piano sono adibite ad abitazione mentre il piano terra mantiene la sua destinazione con funzione di deposito.

Il corpo di fabbrica caratterizzato da copertura a terrazza calpestabile e facciate finite ad intonaco tinteggiato in colore chiaro, non presenta connotazioni di

pregio.

L'accesso all'area pertinenziale avviene tramite un duplice ingresso da Via Polverigi, una cancellata in parte carrabile e un cancello pedonale.

L'unità al piano terreno, identificata con il subalterno 1, è costituita da un'ampia zona a deposito e magazzino al cui interno è stato realizzato un locale ad uso ufficio con soppalco calpestabile e una partizione di ferro e vetro smerigliato a separare l'intero ambiente in due aree distinte comunicanti tra loro con un'apertura.

Il rivestimento a terra del locale a deposito è costituito da una pavimentazione industriale di grande formato in pastina di cemento e le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate ad eccezione di una parte con rivestimento in gres fino ad un'altezza di 200 cm.

Nel sottoscala del collegamento al piano superiore ci sono un ripostiglio e un servizio igienico funzionante.

L'area del ripostiglio e del bagno è rivestita sia sulle pareti che a terra con mattonelle in gres di piccolo formato e con un cattivo stato manutentivo.

Nell'unità immobiliare sono presenti due corpi scala, uno a gomito, che però è interdetto dalla realizzazione di un muro che ne impedisce la fruizione e uno rettilineo di collegamento al piano superiore.

Il sottoscala della scala a gomito è adibito a locale tecnico con alloggiato il quadro elettrico e il passaggio delle tubazioni in multistrato del riscaldamento.

L'impianto elettrico tutto a vista deve essere completamente ripristinato e è dotato di messa a terra con palina posta nel giardino esterno.

Gli infissi sono in ferro e a vetro singolo.

Il primo piano è costituito da due unità immobiliari distinte identificate al catasto con il sub 2 a magazzino e il sub 3 a abitazione che attualmente compongono un'unica unità residenziale.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un portoncino che insiste su un'area di circa 60mq su cui sbarca la scala rettilinea di collegamento con il piano terra.

Dalla stessa zona si accede all'ultimo tratto della scala a gomito che sfocia nel torrino.

Questa ampia zona di disimpegno ha finiture basiche con pavimento in gres e pareti a tinteggiatura chiara e con predisposizione per gli attacchi della lavatrice. Gli infissi in pvc sono in buono stato e dotati di grata in ferro. Parte dei vetri sono in vetrocemento.

L'abitazione è caratterizzata da elementi di finitura di carattere economico, il pavimento in gres è sovrapposto al pavimento preesistente e le finiture delle pareti sono tinteggiate a colore con effetto nuvolato.

Gli ambienti non sono riscaldati

L'Impianto elettrico realizzato dagli inquilini stessi in corrugati sotto traccia non è certificabile.

Una porzione dell'interno B risulta attualmente in stato di avanzamento lavori, è stato realizzato il controsoffitto e i massetti mentre le finiture sono ancora da realizzare.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio, i serramenti interni in alluminio bianco e vetro doppio e le porte in laminato color legno.

Sui soffitti sono evidenti tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura.

Il balcone si sviluppa tutto intorno al perimetro del corpo di fabbrica e presenta infiltrazioni d'acqua che hanno compromesso lo stato del solaio esponendo i ferri alle intemperie.

La copertura a terrazza è coperta da guaina calpestabile in cattivo stato manutentivo con evidenti segni di usura e ristagni di acqua.

8. Stato conservativo

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo. Negli interni si segnala formazione di macchie da umidità sui soffitti, nelle zone esposte a ponti termici e in prossimità di bagno e cucina.

L'impianto di riscaldamento è assente e l'impianto elettrico da ripristinare e portare a norma.

9. Dati catastali

VIA POLVERIGI n. 63 Interno A Piano Terra

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	672	135	1	6	C/2	7	190 mq	218 mq	559,32	PT

-	(1) Proprieta' 1/1		
---	--------------------	--	--

VIA POLVERIGI n. 63 Interno B Piano 1

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	672	135	2	6	C/2	7	155 mq	189 mq	456,29	P1

-	(1) Proprieta' 1/1		
---	--------------------	--	--

VIA POLVERIGI n. 63 Interno 1 Piano 1

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	672	135	3	6	A/4	7	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte 58 m ²	97,67	P1

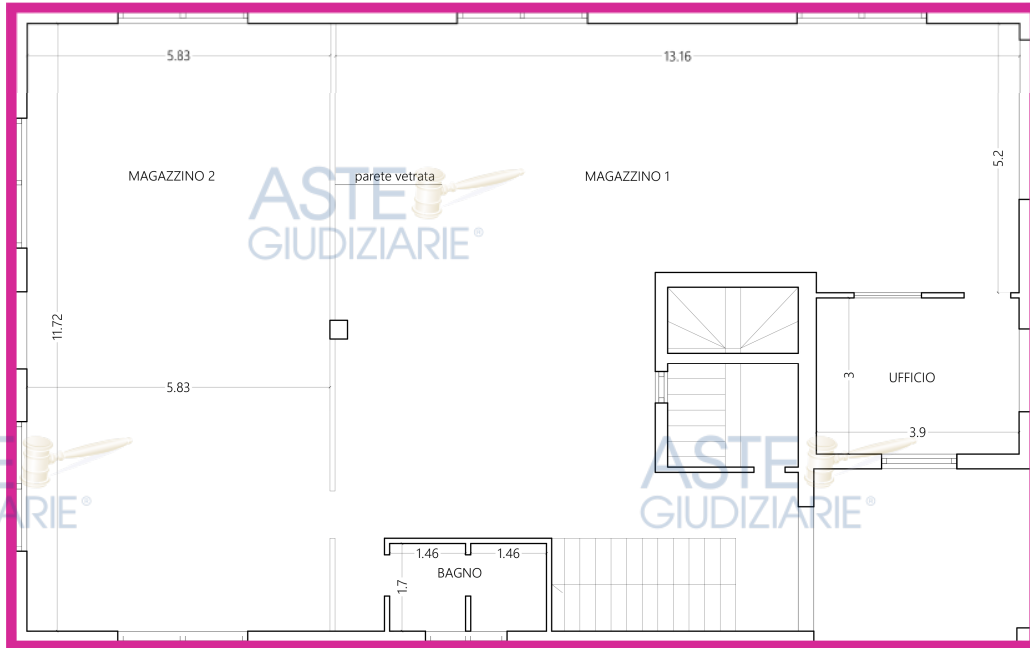
-	(1) Proprieta' 1/1		
---	--------------------	--	--

10. Corrispondenza della planimetria catastale in atti rispetto lo stato attuale

Lo stato di fatto del bene immobile è completamente difforme dalle planimetrie catastali in atti.

Al fine di restituire una rappresentazione il più possibile fedele della configurazione attuale del compendio immobiliare, si è pertanto proceduto ad una accurata ricognizione degli ambienti e alla ricostruzione planimetrica dello stato dei luoghi, indispensabile per comprendere l'effettiva distribuzione degli spazi e la loro destinazione d'uso.

Di seguito vengono riportate le planimetrie estratte dall'Agenzia del Territorio di Roma e le piante dello stato al momento del sopralluogo per un più facile riscontro.



SUB 1
ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 9 - pianta stato di fatto piano terra



SUB 2
SUB 3

Figura 10 - pianta stato di fatto primo piano

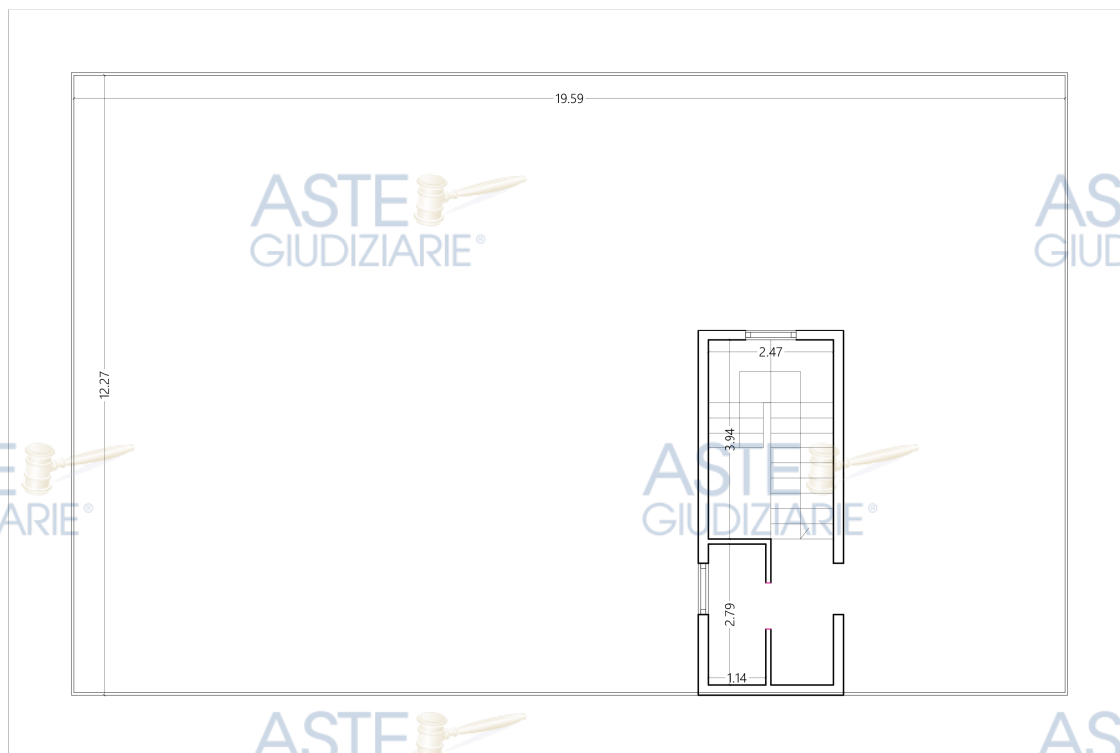


Figura 11 - pianta stato di fatto copertura e torrino

11. Consistenza

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri

quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

N.B. Lo stato attuale dell'intero corpo di fabbrica risulta completamente difforme dalla planimetria catastale in atti (1976). Pertanto l'immobile potrà essere oggetto di trasferimento **subordinatamente al ripristino dello stato legittimo**, mediante esecuzione delle opere edilizie necessarie come meglio descritte nella presente relazione.

12. Legittimità edilizia

L'intero immobile venne denunciato all'UTE di Roma in data 7 aprile 1976 con schede denunciate ai n. 028300 (locale deposito al piano terra), n. 028301 (locale deposito al primo piano) e n. 028302 (abitazione al primo piano).

Il bene risulta oggetto di condono edilizio con domanda presentata al comune di Roma in data 1 gennaio 1986 protocollo n. 3576 perché edificato in assenza di titolo edilizio.

L'oblazione è stata pagata in un'unica soluzione in data 24 gennaio 1986.

L'istanza di condono risultava al momento del sopralluogo ancora pendente e da perfezionare.

Considerata la **rilevante difformità tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e la documentazione catastale attualmente disponibile**, si è reso necessario procedere alla **richiesta di accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Condono Edilizio del Comune di Roma**.

E' stata fatta domanda di accesso informale ai documenti amministrativi al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Condoni per richiedere la copia del fascicolo. Tale attività si è resa indispensabile al fine di reperire la documentazione relativa alle **domande di condono edilizio presentate per l'immobile**, unica fonte utile per ricostruire la **legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato** e verificare le superfici e le destinazioni d'uso oggetto delle concessioni in sanatoria.

La concessione n.43362 del 27/08/1998, in risposta alla domanda prot. n. 000213841 presentata il 01/02/1986, autorizza 48,70 mq di residenziale come da istanza presentata e da accatastamento effettuato con il n. 28302/75 (v. Figura 8).

La concessione n.43364 del 27/08/1998, in risposta alla domanda prot. n. 000213841 presentata il 01/02/1986, autorizza 425,12 mq ad uso artigianale o industriale come da istanza presentata e da accatastamento effettuato con il n. 28300/75 (v. Figura 6 e Figura 7).

N.B. La documentazione reperita tramite accesso agli atti ha consentito di ricostruire il quadro urbanistico-amministrativo dell'immobile e di confrontarlo con lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

Allo stato del sopralluogo il fabbricato risulta non essere conforme nella disposizione interna, nello stato dei luoghi e nella destinazione d'uso allo stato risultante dalle planimetrie in atti risalenti al 1976 e a quanto attestato dalle relative concessioni in sanatoria ritirate.

(v. 7.Descrizione e stato conservativo dei beni immobili)

Dalla documentazione reperita emerge che la concessione in sanatoria ha autorizzato una superficie ad uso residenziale pari a **48,70 mq**, mentre la restante parte dell'immobile risulta assentita con destinazione **artigianale/deposito**.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo evidenzia una **diversa distribuzione funzionale degli spazi**, con utilizzo a fini abitativi di porzioni dell'immobile originariamente destinate ad altra funzione.

Pertanto, ai fini della piena conformità urbanistico-edilizia, si rende necessario procedere al **ripristino dello stato legittimo risultante dai titoli edilizi rilasciati**.

Si precisa che le verifiche urbanistiche sono state effettuate sulla base della documentazione reperita presso gli uffici competenti e di quanto emerso in sede di sopralluogo.

Eventuali ulteriori difformità edilizie, urbanistiche o amministrative non rilevabili dalla documentazione disponibile o non riscontrabili visivamente in sede di sopralluogo **non potranno essere imputate al tecnico estensore della presente relazione** e potranno comportare variazioni della situazione amministrativa e del valore stimato del bene.

13. Stato di occupazione

In sede di sopralluogo l'immobile è stato **trovato occupato in forza di provvedimento del Tribunale Civile di Roma**, dalla sig.ra - -

che ha la propria residenza anagrafica a -

come risulta dalla carta d'identità italiana, **senza che gli occupanti risultino proprietari né titolari di contratto di locazione.**

Insieme alla signora vivono nella palazzina i suoi figli - ed -
e terza figlia nata da precedente matrimonio.

Gli occupanti abitano la casa in virtù di una sentenza del Tribunale Civile di Roma che l'ha assegnata alla, madre, **ma senza che sia proprietaria o abbia un contratto di locazione con qualcuno.**

14. **Oneri condominiali**

I beni immobili oggetto di perizia costituiscono un fabbricato unifamiliare e non sono inserite in condominio pertanto non vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

15. **Iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile**

In data 30/06/2025 è stato reperito all' archivio notarile distrettuale di Salerno l'atto di compravendita repertorio n. 95238, raccolta n. 16635, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila in data 6 aprile 1993 ai nn. 5933/5278 con cui la -
trasferisce la proprietà del bene alla - in
liquidazione.

Dall'esame del suddetto documento risultano i passaggi di seguito riportati relativi agli immobili oggetto di perizia:

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio V. Torina di Roma del 26/01/1971 trascritto a Roma il 18/03/1971 al n.15922 - acquista il terreno dove edificherà l'intero fabbricato in assenza di concessione edilizia.

L'intero immobile venne denunciato all'UTE di Roma in data 7 aprile 1976 con schede denunciate ai n. 028300 (locale deposito al piano terra), n. 028301 (locale deposito al primo piano) e n. 028302 (abitazione al primo piano).

Richiesta di Condono Edilizio domanda n. 3576 del 01/01/1986 a nome di -
con oblazione pagata in
un'unica soluzione il 24/01/1986 presso l'Ufficio Postale di Torre Angela Ricevuta
n.74.

La concessione del condono non è mai stata perfezionata.

Con atto di compravendita stipulato dal notaio A Sbardella di Roma in data 29
dicembre 1988, registrato a Roma il 13 gennaio 1989 al n. 3789, trascritto a
Roma il 4 gennaio 1989 al n. 1025/691 - vende l'intero -
immobile alla -

Con successivo atto di compravendita del 18 marzo 1993, rogato in Salerno,
repertorio n. 95238, raccolta n. 16635, trascritto presso la Conservatoria di
L'Aquila in data 6 aprile 1993 ai nn. 5933/5278, la - trasferisce la
proprietà alla -

Sugli immobili, inoltre, gravano le seguenti formalità pubblicate ai RR.II. di Roma:

- Iscrizione del 04/01/1989 ai nn. 1026/127 a favore di -
- Iscrizione del 14/11/1990 ai nn. 14786 di formalità a favore della - -
- Iscrizione a favore della - del 25/06/1991 al n.
10694

16. Stima

Alla determinazione del più probabile valore di stima delle unità immobiliari si è
pervenuti tramite una indagine di mercato relativa all'ambito territoriale di
riferimento prendendo in esame le più recenti compravendite di beni simili ed
indagini esperite presso gli operatori del settore immobiliare di zona e banche
date immobiliari (OMI).

Pertanto ci si è basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche.

Oltre al prezzo unitario al metro quadro fattori essenziali sono le caratteristiche costruttive, posizionali e lo stato di manutenzione. In sostanza il valore di un bene è determinato dall'insieme di tutte quelle caratteristiche che lo rendono più o meno appetibile nel segmento del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto, nello stabilire i valori unitari finali, i valori ricavati sono stati modificati tenendo conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e finitura, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione l'ubicazione del soggetto in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Si è adottato il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni OMI per abitazioni qualificate come ville o villini in stato conservativo normale in zona suburbana di Roma, per quanto riguarda la parte destinata ad uso residenziale: i valori unitari medi rilevati oscillano tra 1.350,00 €/mq e 1.950,00 €/mq.

Per la restante superficie invece ad uso deposito e magazzino i valori unitari medi rilevati oscillano tra 900,00 €/mq e 1.350,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SANTELPIDIO AL MARE)

Codice di zona: E166

Microzona catastale n.: 200

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1800	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	5,3	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	5,5	8	L

Figura 12- valori OMI banca dati del mercato immobiliare

17. Calcolo del valore

Il bene in oggetto, grazie alla sua destinazione d'uso mista, rappresenta un'opportunità particolarmente interessante sul mercato. Con i suoi 425 mq destinati ad attività artigianale o deposito e un'unità abitativa indipendente all'interno dello stesso fabbricato, offre una combinazione di funzioni che lo rende estremamente versatile. Queste caratteristiche ne aumentano l'attrattiva soprattutto per gli investitori, risultando particolarmente appetibile in contesti periferici come le zone di Corcolle, Lunghezza e Ponte di Nona, dove immobili con tali potenzialità sono ricercati.

Nonostante ciò, nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è ritenuto opportuno adottare **criteri estimativi di carattere prudentiale**, tenendo conto delle specifiche condizioni del bene, del contesto territoriale e delle criticità emerse nel corso delle verifiche tecniche. In particolare, nella scelta dei valori unitari di riferimento sono stati assunti i **valori**

minimi delle quotazioni rilevate nella banca dati OMI, al fine di tenere adeguatamente conto dello **stato manutentivo complessivamente carente dell'immobile**, della presenza di **difformità rispetto alla documentazione catastale**, nonché della necessità di procedere ad **interventi di messa in pristino e di regolarizzazione urbanistico-amministrativa**.

La valutazione tiene inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali la consistenza complessiva delle superfici, la tipologia edilizia del fabbricato, la presenza di un'area pertinenziale esterna e la compresenza di superfici con destinazione residenziale e superfici a destinazione deposito/artigianale. Tali elementi sono stati ponderati alla luce delle condizioni di mercato dell'area di riferimento e dello stato di conservazione dell'immobile, con l'obiettivo di individuare un valore che possa considerarsi **congruo, realistico e coerente con le attuali dinamiche del mercato immobiliare locale**.

Il valore così determinato deve pertanto intendersi come **stima prudenziale del più probabile valore di mercato**, formulata tenendo conto delle condizioni attuali del bene e delle criticità sopra evidenziate.

Tenuto conto, quindi, del cattivo stato manutentivo, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 1350,00€/mq (milletrecentocinquanta/00) per l'appartamento, e 900,00 €/mq (novecento/00) per la superficie destinata a attività artigianale.

Appartamento: 48,70mq × 1.350,00 €/mq = € 65.745,00

Magazzino: 452,12 mq × 900,00 €/mq = € 406.908,00

Valore complessivo stimato: € 472.653,00

Alla data del 10/03/2026 il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato legittimo, sito in Roma, via Polverigi 63, piano terra e primo, è stimato in:

VALORE COMPLESSIVO = € 472.653,00

(quattrocentosettantaduemilaseicentocinquantatre/00)

Si evidenzia che, al fine del ripristino dello stato legittimo dell'immobile, risultano necessari interventi edilizi di messa in pristino, il cui costo è stimato in € 9.247,00 (euro novemiladuecentoquarantasette/00), come da computo metrico estimativo allegato.

18. Precisazioni catastali

Si evidenzia inoltre la necessità di procedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale delle tre unità immobiliari, a seguito dei diversi atti di trascrizione susseguitisi nel tempo fino alla data odierna, mediante presentazione di volture catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Roma.

I costi da prevedere per l'esecuzione della voltura catastale ammontano a € 70,00 per tributi catastali, oltre a € 16,00 di imposta di bollo ogni quattro pagine, ai quali dovrà aggiungersi la parcella del professionista incaricato, stimata in € 200,00 (euro duecento/00).

19. Conclusioni

La presente relazione estimativa è stata redatta sulla base della documentazione disponibile, dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato e delle verifiche tecniche ritenute necessarie.

Alla data del 10/03/2026 il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Roma, via Polverigi n. 63, piano terra e primo in:

VALORE COMPLESSIVO = € 472.653,00

(quattrocentosettantaduemilaseicentocinquantatre/00)

Dal suddetto valore si ritiene di detrarre il costo dei lavori edili di messa in pristino che ammontano a € 9.247,00 (euro novemiladuecentoquarantasette/00), come da computo metrico estimativo allegato.

Risulta inoltre necessario aggiornare l'intestazione delle tre unità immobiliari a seguito dell'ultimo atto di trascrizione tramite voltura catastale presso l'Agenzia del Territorio di Roma, i cui costi ammontano a € 286,00

Vm – costi per la regolarizzazione =

€ 472.653,00 - € 9.247,00 - € 286,00 = € 463.120,00

(quattrocentosessantatremilacentoveventi/00)

Valore di mercato del bene immobile: € 463.120,00

(quattrocentosessantatremilacentoveventi/00)

Il valore espresso deve intendersi riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della stima.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 10 marzo 2026

Il tecnico

Arch. Valeria Caldarelli



20. Elenco allegati:

- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All1_ Incarico Arch. Valeria Caldarelli
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All2_ Documentazione Fotografica
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All3_ Atto di provenienza 1993
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All4_ Computo metrico lavori di messa in pristino dello stato legittimo
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All5_ Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O Condoni-252632_2025 sot 1.
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All6_ Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O Condoni- 252635_2025 sot 2
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All7_ Ricevuta pagamento causale: Accesso agli Atti Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O Condoni
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All8_ Planimetrie catastali
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All9_ Visure catastali
- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10_ FASCICOLO 86_213841_1:
 1. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.1_86_213841_1_dof_1
 2. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63All10.2_86_213841_1_dal
 3. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.3_86_213841_1_min
 4. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.4_86_213841_1_plc
 5. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.5_86_213841_1_cis
 6. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.6_86_213841_1_pag
 7. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.7-86_213841_1_pgu
 8. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.8-86_213841_1_pvi_
 9. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.9-86_213841_1_pro_2
 10. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All10.10_86_213841_1_mor

11. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63- All10.11_86_213841_1_dpr
12. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63- All10.12_86_213841_1_trc
13. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63- All10.13_86_213841_1_con
14. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63- All10.14_Contributi
15. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63- All10.15_86_213841_1_dom
16. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63- All10.16_86_213841_1_prp

- Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11_ FASCICOLO 86_213841_2:

1. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.1_86_213841_2_cis
2. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.2_86_213841_2_dal
3. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.3_86_213841_3_dom
4. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.4_86_213841_3_dpr
5. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.5_86_213841_3_pag
6. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.6_86_213841_3_pgu
7. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.7_86_213841_2_plc
8. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.8_86_213841_2_prp
9. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.9_86_213841_2_pvi
10. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.10_86_213841_2_rbp
11. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.11_86_213841_2_trc
12. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.12_86_213841_2_con
13. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.13_86_213841_2_dof
14. Fall. N. 65013/2000-Via Polverigi 63-All11.14_86_213841_2_pro

- Fall. N. 650132000-Via Polverigi 63-All12_ RicevutaPagamento
- Fall. N. 650132000-Via Polverigi 63-All13_ RicevutaPagamento

Roma, 10 marzo 2026

Il tecnico

Arch. Valeria Caldarelli



29