

ARCH. DANIELE DAL PONT

Via Nicomaco, 97 00125 Roma

Tel. 328/6927124 - mail arch.dalpont@gmail.com

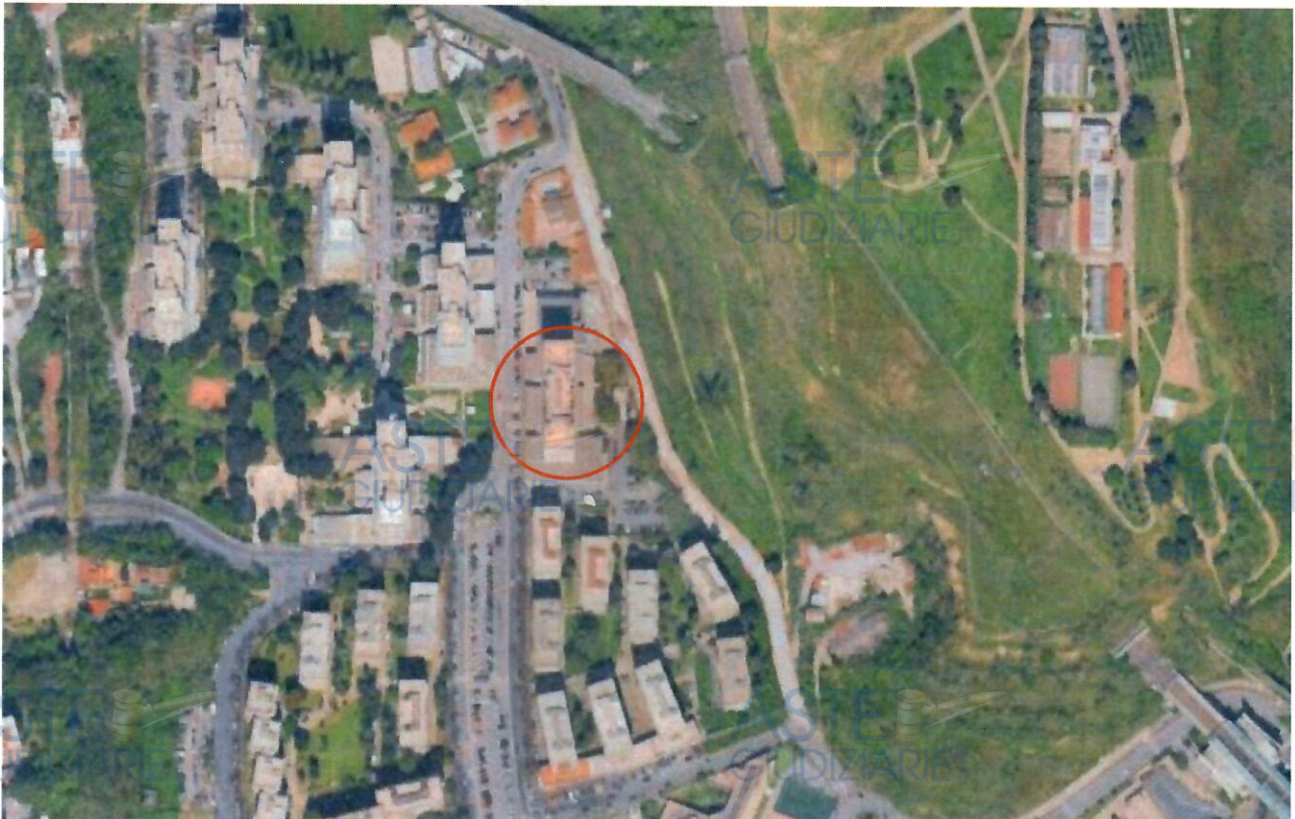
P. Iva 11281221009 - C.F. DLPDNL76M11H5011N

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA PER DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE DESTINATO AD UFFICIO SITO IN ROMA, VIA DI VALLE AURELIA, N. 110 PIANO
PRIMO, INTERNO F**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto architetto Daniele Dal Pont, nato a Roma il 11/08/1976 domiciliato ai fini del presente incarico presso il proprio studio in Roma via Nicomaco, 97 ed ivi residente, iscritto all'Albo degli architetti di Roma e Provincia con il n. 20713, C.f. DLPDNL76M11H5011N, P.I. 11281221009, redige la seguente perizia, su incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore Dott. Roberto Rinaldi, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con destinazione d'uso Ufficio, situato in Roma, Via di Valle Aurelia, 110, piano primo, interno F.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della perizia di stima

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un immobile, ubicato nel quartiere Aurelio e precisamente in Via di Valle Aurelia, 110 piano primo, int. F. Fa parte di un complesso edilizio di tipo intensivo, costituito da un basamento di tipologia "a piastra" composto da due livelli, il piano terra destinato a negozi ed il piano primo ad uffici. Sormonta la suddetta piastra un edificio di tipologia "a torre" destinato ad abitazioni, mentre il piano interrato è destinato a parcheggi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le strutture di cui è costituito l'intero complesso edilizio sono costituite da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento; le tamponature sono realizzate con pannelli prefabbricati in cemento armato ed il piano copertura risulta essere a terrazza praticabile. Le finiture esterne delle tamponature sono trattate con tinteggiatura, gli infissi del basamento a piastra sono del tipo in metallo e vetro, mentre risultano in legno quelli della torre sovrastante.

L'unità immobiliare con accesso al piano primo del fabbricato ha una consistenza catastale di Mq 351,00, disposti su una pianta di forma rettangolare divisa con tramezzature in laterizio in tre porzioni comunicanti, che costituiscono il corpo degli uffici con presenza di un unico affaccio finestrato apribile, oltre finestre fisse a nastro alte in due delle tre porzioni comunicanti; infine dispone di un corpo servizi. Lo stato attuale si presenta libero e "a rustico", ovvero privo di infissi interni, impiantistica, finiture e di pavimenti e rivestimenti, ad eccezione nel corpo servizi; pertanto, l'unità immobiliare risulta interamente da ristrutturare.

Inquadramento urbanistico

L'unità immobiliare ricade nel perimetro del Municipio XIII di Roma Aurelio e, all'interno del Piano Regolatore di Roma è individuato nel Sistema insediativo della Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. L'immobile ricade inoltre ai sensi della L. 167 del 18/04/1962 nel Piano di Zona n. 65 - Pineto, quindi in diritto di superficie.

Inoltre, l'immobile è censito nella Carta per la Qualità in: famiglia: Morfologie degli impianti urbani; denominazione: Intervento IACP nel Piano di Zona n. 65 - Pineto - Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici - Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali.

Inquadramento catastale

L'unità immobiliare ha accesso da via di Valle Aurelia, 110, nonostante in visura sia riportato il civico 120. La stessa è censita presso il N.C.E.U. di Roma al Foglio 370, Particella 126, Subalterno 226, Zona Censuaria 4, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale mq 351,00, Rendita Euro 10.169,04.

Epoca della costruzione

Dalla visura storica catastale l'immobile risulta costituito nel 1990, come unità afferente a un fabbricato già accatastato in parte; pertanto, si presume che l'intero fabbricato sia stato realizzato negli anni '80.

Descrizione dell'area circostante

L'unità immobiliare si colloca all'interno del quartiere Aurelio, di natura prevalentemente residenziale, tra la via di Valle Aurelia e il Viale di Valle Aurelia, a poche centinaia di metri dalla stazione metropolitana della linea "A" di Valle Aurelia. La zona risulta pertanto ben collegata con il centro storico, la vicina Città del Vaticano ed il quartiere Prati e dispone di servizi di quartiere, un

ARCH. DANIELE DAL PONT

Via Nicomaco, 97 00125 Roma

Tel. 328/6927124 - mail arch.dalpont@gmail.com

P. Iva 11281221009 - C.F. DLPDNL76M11H5011N

piccolo centro commerciale a pochi passi, circoli sportivi ed aree verdi costituite dal parco di Monte Giochi a sud-est ed il parco del Pineto a nord ovest.

Criterio di stima

Ai fini della valutazione economica per determinare il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente, si è adottato un criterio basato sulla consultazione delle quotazioni riscontrate nel sito dell'Agenzia delle Entrate del "Borsino Quotazioni Immobiliari" (Valore OMI €/Mq) e valutando in detrazione i costi di ristrutturazione (€/Mq) necessari per equipararne il valore economico ad uno stato conservativo normale.

Il Borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alle quotazioni secondo semestre 2025 (ultime disponibili ad oggi) riporta i seguenti valori:

Fascia: C14/Semicentrale -Zona Aurelio Monte di Creta (Piazza Irnerio); Destinazione Terziaria;
Stato conservativo: Normale

Valore Minimo €. 1.900,00/Mq

Valore Massimo €. 2.700,00/Mq

Tenendo conto dello stato conservativo attuale dell'immobile, che necessita di integrale ristrutturazione e che sono stati esperiti tre tentativi di vendita tramite asta andati deserti, si assume un valore OMI pari ad € 2.000,00/Mq, ed un costo di ristrutturazione pari ad €. 1.400,00/mq; pertanto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente, sulla base di quanto esposto, si evidenziano di seguito le valutazioni proposte.

Sup. Commerciale x Valore Omi = Mq 351,00 x 2.000,00/Mq = €. 702.000,00

A detrarre Costo di ristrutturazione €. 1.400,00 x Mq 351,00 = € 491.400,00

Conclusioni:

In conclusione, alla luce di quanto esposto, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico ricevuto. Si definisce pertanto che più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta essere il seguente:

€. 702.000,00 - €. 491.400,00 = € 210.600,00 arrotondato ad € 210.000,00

Roma lì

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA IN BIANCO
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



NOTAIO
RAFFAELE CASERTANO
GUIDONIA MONTECELIO
Via Nomentana, 55 (km 16,700)
Tel. 0774.57.21.33

REPERTORIO N. 107638

VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno ventidue del mese di aprile
22 aprile 2026

In Roma, Viale Parioli n.73, qui richiesto.

Avanti a me Dottor Raffaele Casertano, Notaio in Guidonia Montecelio, iscritto nel
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

E' PRESENTE

**** DAL PONT DANIELE**, nato a Roma (RM) il Giorno 11 agosto 1976, Codice Fiscale
DLP DNL 76M11 H501N, domiciliato in Roma (RM), Via Nicomaco n. 97, iscritto
all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 20713, della cui personale
identità sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede,
chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta
quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL
SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al
comparente, che lo approva e lo dichiara conforme alla sua volontà, sottoscrivendolo
come per legge.

IL COMPARENTE