

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Relazione tecnica estimativa

Immobile sito in Roma Via Carlo Calisse 25, 00173

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.....	4
4. Descrizione del contesto.....	6
5. Descrizione del beni immobili e stato conservativo.....	6
6. Dati catastali.....	12
7. Consistenza.....	16
8. Legittimità urbanistico - edilizia.....	16
9. Iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile.....	19
10. Metodo di stima.....	20
11. Calcolo del valore.....	21
12. Conclusioni.....	22

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: vlrcaldarelli@gmail.com, in qualità di Tecnico Abilitato incaricato dal 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 di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliare successivamente identificate.

2. Premessa

La presente perizia estimativa ha per oggetto la determinazione del valore di mercato, alla data del 11/11/2025, delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Roma, in via Carlo Calisse n. 25, costituite da:

1. Unità immobiliare ad uso residenziale interno 3, piano primo rialzato;
2. Cantina al piano seminterrato.

Il sopralluogo e la conseguente ispezione diretta dell'immobile sono stati effettuati in data 17/09/2025, al fine di verificarne lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, le finiture interne.

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 957, Particella 127, Subaleno 568, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita 848,28.
2. **Bene immobile** – Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 957, Particella 127, Subaleno 569, cat. C/2, classe 6, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita 18,44.

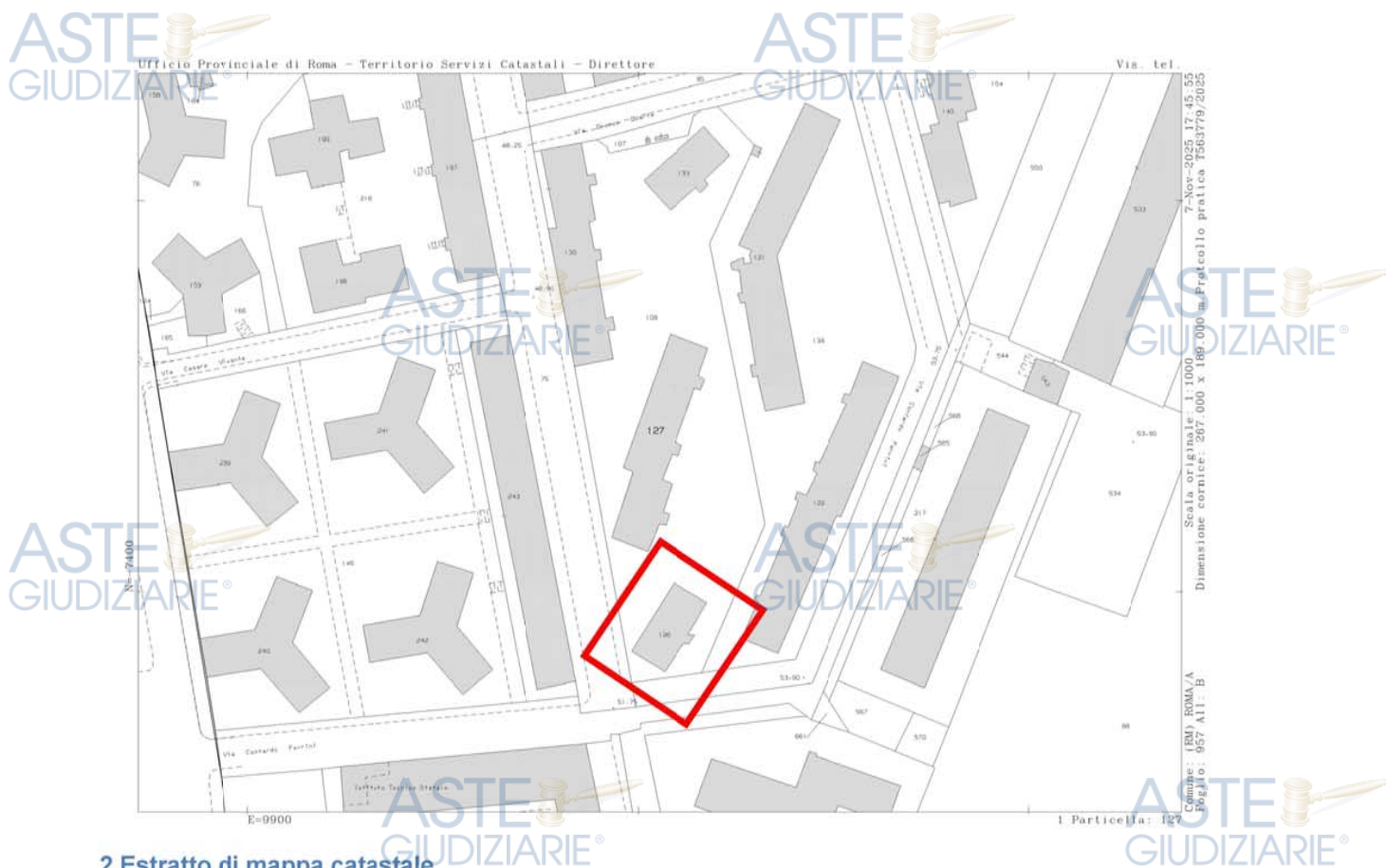
Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 136,20 a bimestre, mentre il sistema di riscaldamento centralizzato comporta un costo fisso annuale di circa € 100,00, oltre al consumo effettivo di combustibile, da ripartirsi in base ai millesimi di riscaldamento e all'utilizzo.

3. Individuazione degli immobili

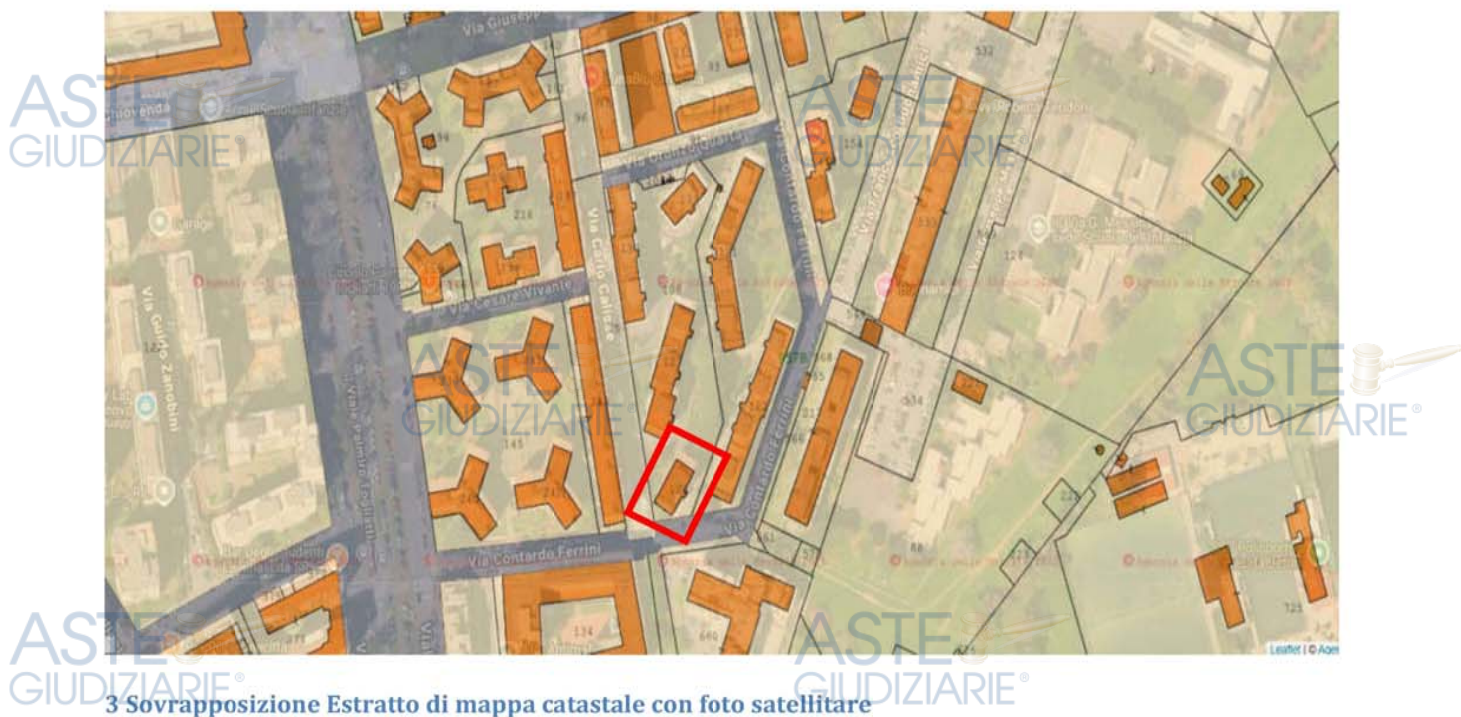
I beni immobili in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare realizzato con progetto n. 32035/53 – 20896/55 e nello specifico appartengono all'edificio individuato nelle seguenti immagini:



1 Foto satellitare Google maps dati del 2025



2 Estratto di mappa catastale



3 Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

4. Descrizione del contesto

L'edificio, in cortina, fa parte di un complesso immobiliare ampio con un cortile ed un ingresso carrabile su via Carlo Calisse 25, ed uno pedonale su via Contardo Ferrini 26, è composto da 6 piani fuori terra ed uno interrato.

Ubicato in una zona semi-periferica del Comune di Roma (quadrante est), Municipio VII, si trova a soli 700 metri a piedi dalla fermata della metro A Subaugusta.

Il contesto è ben collegato al centro storico della città tramite la linea metropolitana C, in continua espansione, il G.R.A. e la viabilità secondaria.

L'area dispone di una discreta dotazione di servizi di quartiere, tra cui scuole, esercizi commerciali e aree verdi, e presenta una buona accessibilità ai mezzi pubblici.

5. Descrizione dei beni immobili e stato conservativo

L'immobile ricade nei tessuti della "Città Consolidata" e, nello specifico, nei tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 secondo il PRG vigente adottato con del. C.C. n. 33 del 19/20.03.2003,

L'appartamento, interno 3, si sviluppa al primo piano rialzato con una superficie commerciale di 69 mq e confina su tre lati con beni comuni non censibili costituiti da corte condominiale e vano scala e sul quarto lato con altra unità immobiliare.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare gode di un cattivo stato di conservazione e necessita di una integrale ristrutturazione. E' composto da tre camere, una cucina ed un bagno, il tutto collegato da un corridoio.

L'appartamento, privo di balconi, è caratterizzato da un doppio affaccio su area condominiale prospiciente la strada, gli infissi sono in legno con vetro singolo e presentano grate in ferro fisse, aggiunte dagli occupanti, solo quella del bagno è apribile.

Le serrande sono manuali e in buono stato, cambiate dagli occupanti.

Il pavimento è in graniglia ed in alcuni casi non totalmente attaccato al massetto,

Il bagno è rivestito in gres sia sulle pareti che sul pavimento.

Gli impianti non risultano conformi alle normative vigenti:

- impianto elettrico obsoleto e privo di salvavita;
- impianto del gas non adeguato;

- riscaldamento condominiale non utilizzato, termosifoni assenti in alcune stanze;
- impianto idrico mai sostituito;
- un climatizzatore singolo in una sola stanza.

L'edificio è servito da ascensore condominiale.

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo dalla

di nazionalità in possesso del

ed identificata a mezzo

rilasciata da

che corrisponde alla procedura fallimentare

la somma di euro 300,00 mensili a titolo di indennità di

occupazione debitamente autorizzata dal Giudice Delegato, dr. Claudio Tedeschi, in data 25/03/2025 ai sensi dell'art. 25 L.F.

La cantina, al piano seminterrato, ha una superficie di circa 4 mq e è dotata di una piccola finestra sul lato destro, è priva di umidità e non servita da corrente elettrica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento:

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	957	127	568	5	A/3	3	4,5	69 mq	848,28	1

Intestatari catastali:

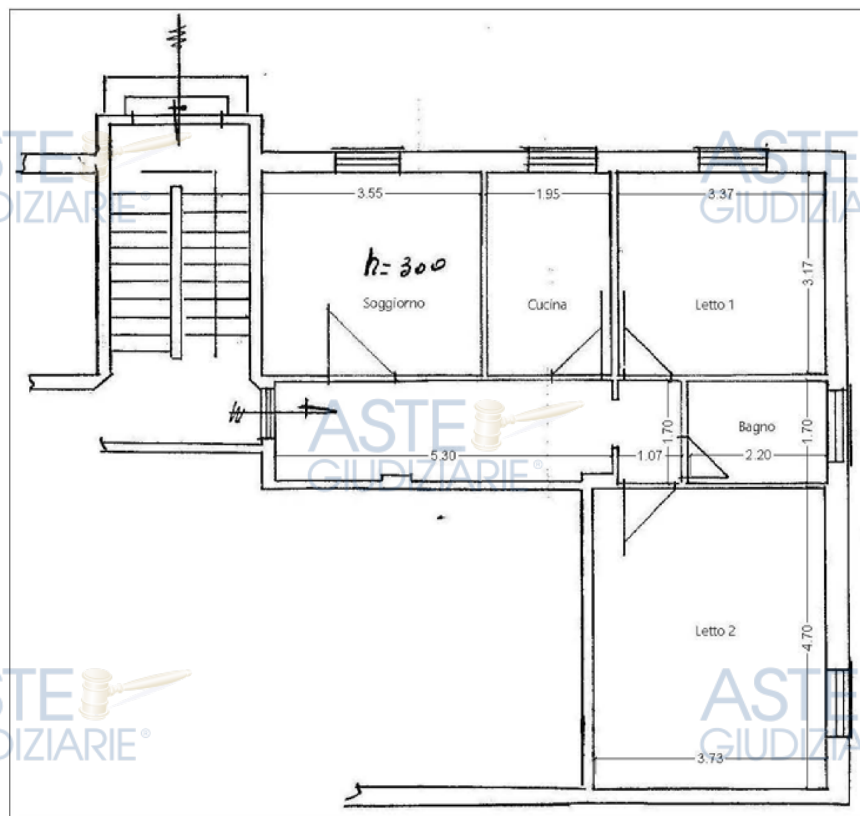
1

(1) Proprieta' 1/1

Corrispondenza della planimetria catastale in atti rispetto lo stato attuale di fatto:

Lo stato di fatto risulta leggermente difforme rispetto l'ultima planimetria catastale in atti che legittima l'immobile (scheda N.1352130 del 1971) per la posizione del tramezzo del disimpegno che allo stato attuale è posizionato più verso il bagno delimitando il disimpegno di minore superficie.

L' unità immobiliare risulta registrata al catasto in ditta di Tarsia Giuseppina la quale è deceduta il 15 gennaio 1977 (denuncia n. 77 volume 201) e necessita aggiornare l'intestazione.



18 Planimetria stato attuale con misure

Corrispondenza della planimetria catastale in atti rispetto lo stato attuale di fatto:

Lo stato di fatto della cantina è conforme all'ultima planimetria catastale in atti scheda N.596592 del 1971.

Anche la cantina, come l'appartamento, risulta registrata al catasto in ditta di
la quale è deceduta il (denunzia n. 77 volume 201) e
necessita aggiornare l'intestazione.

7. Consistenza

Le superfici lorde vendibili dei beni immobili 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.

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 catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Appartamento: superficie commerciale = 69,00 mq

Cantina: superficie commerciale = 4,00 mq

8. Legittimità urbanistico - edilizia

I beni immobili in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare realizzato con progetto n. 32035/53 – 20896/55 ed è stata rilasciata licenza di abitabilità 409 del 27/03/1958. Non risultano presentate domande di condono edilizio riferite all'immobile oggetto di stima.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo si rileva una leggera difformità nella disposizione in pianta in relazione alla posizione del tramezzo che delimita il disimpegno.

Bisognerà ripristinare l'ambiente in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato mediante la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio nella posizione legittimata oppure ricorrere a un titolo in sanatoria che ne legittimi l'attuale conformazione planimetrica.

Il costo per il ripristino dell'abuso commesso è di seguito riportato considerando i prezzi dal Prezzario della Regione Lazio 2023.

Codice	Descrizione	u.m.	quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
A 3.01.9.d.1	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà del escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: laterizi forati, blocchi o pannelli di gesso spessore fino a 100 mm	mq	5,10	8,00	€ 40,80
A 3.03.2.a	Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli: valutazione a volume	mc	0,51	68,05	€ 34,71
A 3.03.6	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.	ton	0,77	89,31	€ 68,32

A 3.03.7.d	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)	ton	0,77	24,84	€ 19,00
A 9.02.6.a.1.	Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di trasmittanza termica non adeguati alla normativa vigente, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: con blocchi, aventi giacitura dei fori orizzontali e percentuale di foratura pari al 60÷70%: spessore 12,5 cm	mq	5,10	77,85	€ 397,04
A 12.01.4.a.	Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi ponteggi	mq	10,20	38,92	€ 396,98
A 20.01.8.	Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco	mq	10,20	6,32	€ 64,46
A 20.01.10.	Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione	mq	10,20	3,16	€ 32,23
A 20.01.13.a.1.	Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: su superfici interne: con pitture viniliche	mq	10,20	11,70	€ 119,34
TOTALE GENERALE					€ 1.172,89

9. Iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile

In data 28/07/2025 è stato reperito all' archivio notarile distrettuale di Avellino l'atto di compravendita rep. n. 19362 del 10/02/1988 redatto dal notaio Vittorio Auriemma, trascritto a Avellino il 01/03/1988.

Dall'esame del suddetto documento risultano i passaggi di seguito riportati relativi agli immobili oggetto di perizia pervenuti alla _____ tramite Atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Torella Repertorio n. 95238 - Raccolta n. 16635, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila in data 6 aprile 1993 ai nn. 5933/5278.

L' appartamento non è ancora censito nel NCEU ma denunciato per l'accatastamento con scheda protocollo 46794 in data 25/05/1971.

La cantina non è ancora censita nel NCEU ma denunciata per l'accatastamento con scheda prot. n. 46793 in data 25/05/1971.

Tali unità immobiliari risultano entrambe intestate in ditta di _____ la quale è deceduta il _____ (denunzia n. 77 volume 201).

Alla morte della suddetta, l'immobile è pervenuto agli eredi legittimi

Con atto di compravendita stipulato dal notaio Jarnitti Piromallo Rodolfo in data 17 aprile 1980, registrato presso l'Ufficio del Registro di Albano il 23 aprile 1980 al n. 1043, gli eredi _____ vendono l'immobile alla signora _____

La signora _____ è deceduta in data _____ Con denuncia di successione registrata a Roma il 30 novembre 1985 (repertorio n. 9/11044), l'immobile perviene agli eredi _____

Alla morte del sig. _____ in base a denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma (den. n. 26/11998 del 05 febbraio 1988), gli

immobili, per la parte di proprietà di

pervengono agli eredi
e quindi intestati in

Con atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Torella di Avellino, rep. n. 83752 del 10 febbraio 1988, trascritto a Roma I in data 16 febbraio 1988 ai nn. 15296/9500, la proprietà viene trasferita 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 16/02/1988 al n. 3006 di formalità a favore della
- Iscrizione del 14/11/1990 al n. 14786 di formalità a favore della
- Iscrizione del 25/06/1991 al n. 10694 di formalità a favore della
- Trascrizione di pignoramento n. 4755/97 a favore della

notificato il 5/11 – 24/12/96.

atto

10. Metodo di 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 similari 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 immobili residenziali in zona semi-periferica di Roma. I valori unitari medi rilevati oscillano tra 2.100 €/mq e 2.900 €/mq.

Tenuto conto dello stato manutentivo pessimo del bene si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 1800,00€/mq (milleottocento/00) per l'appartamento, e 600,00 €/mq (seicento/00) per la cantina.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 116

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	2200	3100	L	8,8	12,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2900	L	8,5	12,3	L
Box	NORMALE	1350	2000	L	7,5	10,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1500	L	6	8,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	3,8	5,5	L

11. Calcolo del valore

Appartamento: $69,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 124.200,00$

Cantina: 4,00 mq × 600,00 €/mq = € 2.400,00
Valore complessivo stimato: € 126.600,00, arrotondato a € 126.000,00
(centoventiseimila/00).

12. Conclusioni

Alla data del 11/11/2025 il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Roma, via Carlo Calisse n. 25, piano primo rialzato, interno 3, e della cantina al piano seminterrato, è stimato in: VALORE COMPLESSIVO = € 126.000 (centoventiseimila/00).

Dal suddetto valore si ritiene di detrarre il costo dei lavori edili di messa in pristino come da titoli edilizi rilasciati che ammontano a € 1.170,00 (millecentosettanta/00) (v. par.8).

Risulta inoltre necessario aggiornare l'intestazione delle due unità immobiliari a seguito dei vari atti di trascrizione che si sono succeduti nel tempo fino ad oggi tramite volture catastali presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

I costi da prevedere per effettuare una voltura catastale ammontano a €70,00 di tributi più €16,00 di imposta di bollo per ogni 4 pagine a cui si aggiunge la parcella del professionista incaricato di € 200,00 (duecento/00 cad.)

Per quanto riguarda le due unità immobiliari in oggetto bisogna considerare 7 passaggi di proprietà per un totale di:

86,00 € cad + 200,00 (+CNPAIA e l'IVA se dovuta) € cad arrotondato

Vm – costi per la regolarizzazione =

€ 126.000,00 - € 1.170,00 - € 2.000,00 = € 122.830,00

(centoventiduemilaottocentotrenta/00)

Valore di mercato degli immobili: € 122.800,00 (centoventiduemilaottocento/00 arrotondato)

Roma, 11 novembre 2025

ELENCO ALLEGATI:

- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All1_ Incarico Arch. Valeria Caldarelli
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All2_Atto di provenienza 1988
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All3_Atto di provenienza 1993
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All4_Richiesta Attribuzione Identificativo catastale
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All5_Planimetrie catastali
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All6_Visure catastali
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All7_Abitabilità
- Fall. N. 65013/2000-Via C.Calisse,25-All8_Visura conservatoria RRII

Roma, 11 novembre 2025