



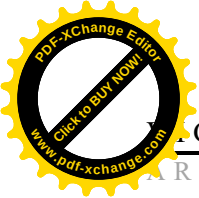
PERIZIA DI STIMA del VALORE di MERCATO

**n.27 UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE POSTI AUTO
ROMA, VIA PALMIRO TOGLIATTI 286
n. 7 UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE POSTI AUTO
ROMA, VIA CARLO FADDA
LOCALE TECNICO, LOTTI INTERCLUSI E AREE COMUNI
ROMA, VIA CARLO FADDA**

**COMUNE DI ROMA
VIA CARLO FADDA – VIA PALMIRO TOGLIATTI 289**

Arch. Victoria Valentini

Settembre 2025



INDICE

1. SCOPO E LIMITAZIONI DEL DOCUMENTO

- 1.1 Premessa
- 1.2 Fonti documentali
- 1.3 Scopo della valutazione
- 1.4 Criteri di valutazione
- 1.5 Limiti dell'incarico

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

- 2.1 Localizzazione dei beni
- 2.2 Descrizione dei beni

3. ASSETTO PROPRIETARIO

- 3.1 Intestazione dei beni da visura catastale

4. CATASTO

- 4.1 Individuazione catastale
- 4.2 Intestazione catastale
- 4.3 Dati catastali
- 4.5 Analisi catastale - criticità

5. Destinazione urbanistica

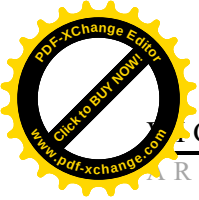
- 5.1 PRG vigente
- 5.2. Precedenti edilizi e regolarita' edilizia in Via Palmiro Togliatti 286/Via Fadda
Accesso agli Atti Amministrativi
- 5.3 Analisi edilizia e criticità

6. VALUTAZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE

- 6.1 Valutazione posti auto scoperti
- 6.2 Valutazione terreno

7. CONCLUSIONI

9. ALLEGATI



1 SCOPO E LIMITAZIONI DEL DOCUMENTO

1.1 Premessa

La sottoscritta Arch. Victoria Valentini, nata a _____ e residente _____, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al. _____ è stata incaricata per la redazione di una perizia di stima relativa a:

- n. 27 posti auto in Via Palmiro Togliatti 289
- N. 7 posti auto in Via Carlo Fadda
- Locale tecnico, locale deposito, lotti interclusi e aree comuni

di proprietà di una Società controllata del _____ già oggetto di precedenti perizie

Il presente report valutativo riguarda l'aggiornamento di stima del valore di mercato alla data di settembre 2025

3

NOTA: Rispetto ai dati forniti da incarico ricevuto dal Tribunale Ordinario di Roma sezione fallimentare Fallimento n. 891/2019 _____ Giudice delegato Dott. Vittorio Carlomagno si evidenzia che l'unità individuata al F 957 Plla 677 Sub 233 cat C6 e l'unità individuata al F 957 Plla 677 Sub 127 cat C2 allo stato attuale risultano trasferite ai sig. _____ nato a _____ e _____ il _____ (vedi visura All. 1).

I suddetti beni pertanto non sono ricompresi nella presente perizia.

1.2 Fonti documentali

Per lo svolgimento dell'incarico sono stati utilizzati dati forniti dalla Proprietà e documentazione reperita presso fonti di settore

1.3 Scopo della valutazione

Scopo della presente valutazione è quello di stimare il valore di mercato dei beni e dell'area edificabile in oggetto nelle loro attuali condizioni, facendo riferimento ai dati ed alle informazioni forniti dalla Società promotrice

Le assunzioni si basano sui dati relativi alle caratteristiche urbanistiche ed alle consistenze



riportate nella documentazione fornita e reperita.

Non sono stati effettuati rilievi metrici diretti sul bene oggetto di stima.

1.4 Criteri di valutazione

Lo scopo della presente perizia tecnico estimativa è di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, riferito alla data odierna.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

Per la individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, la sottoscritta ha effettuato una indagine conoscitiva del mercato immobiliare nella zona in cui i beni stessi ricadono.

Per la loro determinazione si è operato con il metodo “sintetico-comparativo” e ci si è riferiti al più vasto mercato della compravendita di unità immobiliari con la stessa destinazione d’uso ed ai relativi prezzi medi di vendita. Paragonando gli immobili oggetto di stima con immobili di pari appetibilità e caratteristiche, la scrivente ha basato le sue ricognizioni ed indagini, nonché basandosi sulla propria esperienza nel campo immobiliare prendendo ulteriori informazioni presso fonti qualificate con indagini di mercato esperite interpellando varie agenzie immobiliari (verificando i comparabili) ed istituti specializzati nel settore immobiliare (di Roma – Banca dati immobiliari Agenzia delle Entrate Valori OMI).

Si tratta quindi di una stima sintetica in base a parametri tecnici, cioè a metro quadrato di superficie assumendo i corrispettivi prezzi medi di mercato nella stessa zona (segmento di mercato), secondo la formula:

$$V = v \text{ €/mq} \cdot x \text{ mq}$$

V: più probabile valore di mercato dell’immobile pari valore di mercato unitario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell’immobile da stimare.

1.5 Limiti dell’incarico

Nello svolgimento dell’incarico si è tenuto conto dei dati forniti senza obbligo alcuno dell’accertamento della veridicità delle informazioni acquisite dalla Proprietà, se non di quelli catastali strettamente attinenti alla stima.

Il risultato dell’attività sarà utilizzato unicamente nell’ambito delle attività propedeutiche alla liquidazione degli asset della società

2 INQUADRAMENTO DELL'AREA

2.1 Localizzazione dei beni

L'asset immobiliare oggetto della presente stima consiste in

- n. 27 posti auto in Via Palmiro Togliatti 289
- N. 7 posti auto in Via Carlo Fadda
- Locale tecnico, lotti interclusi e aree comuni

Tutti i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Roma, località Cinecittà - Lamaro, nel quadrante sud orientale della città,

Localizzazione a livello urbano





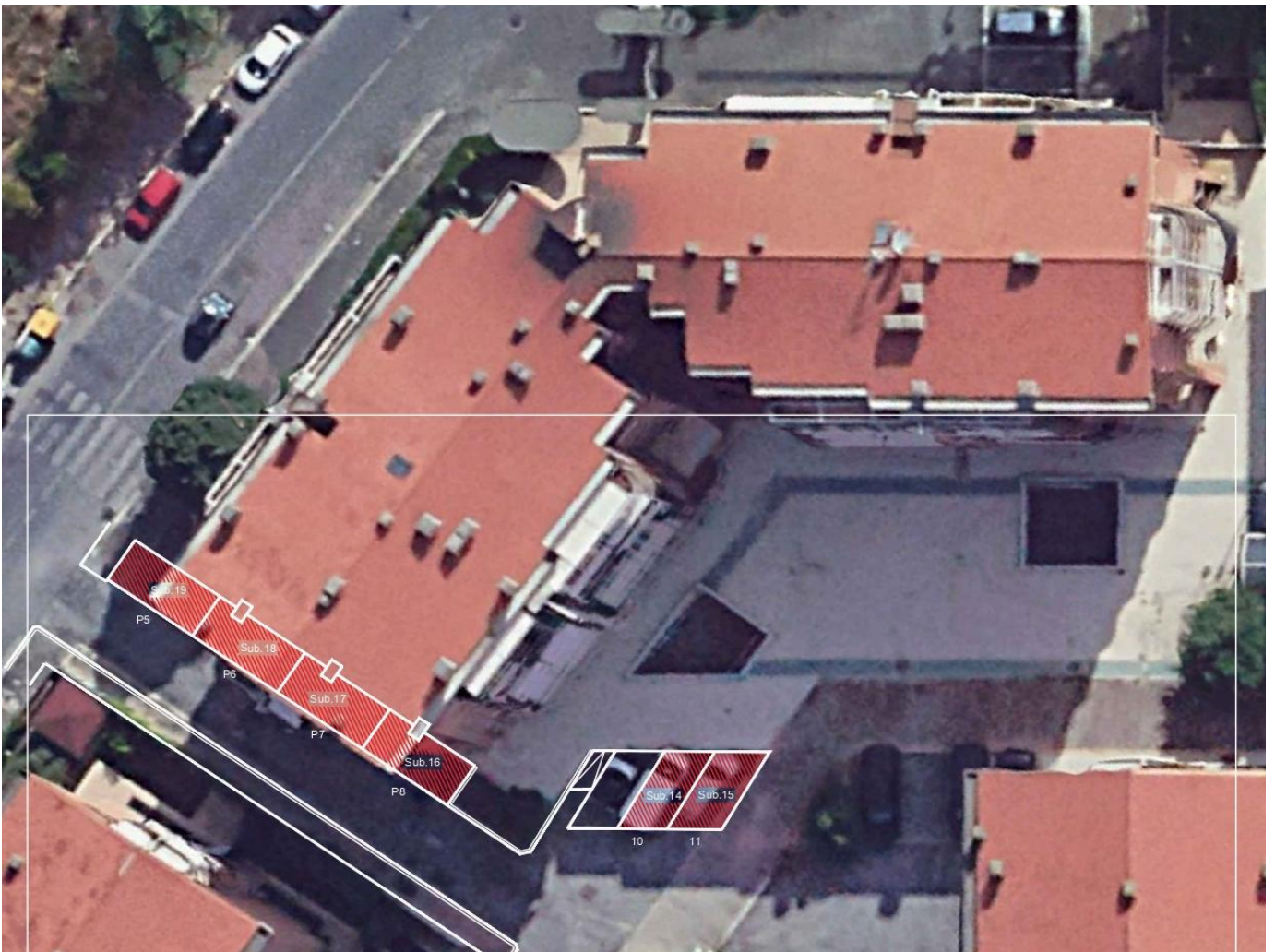
2.2 Descrizione dei beni

- I n.27 posti auto scoperti identificati in Via Palmiro Togliatti 286 sono ubicati al piano terra nell'area esterna adiacente alla palazzina denominata "R2D".
- I posti auto scoperti identificati in Via Carlo Fadda snc n.6 sono ubicati al piano terra nell'area esterna adiacente la palazzina denominata "R1B" e n.1 nell'area estera la palazzina "R1C".
- Il locale tecnico è situato al piano interrato dell'edificio "R1B"., i lotti interclusi e le aree comuni sono rispettivamente la sede stradale di via Togliatti, percorsi pedonali interni ai condomini ed il marciapiede di via Fadda

Localizzazione aree esterne



Localizzazione dei n. 7 posti auto via Carlo Fadda

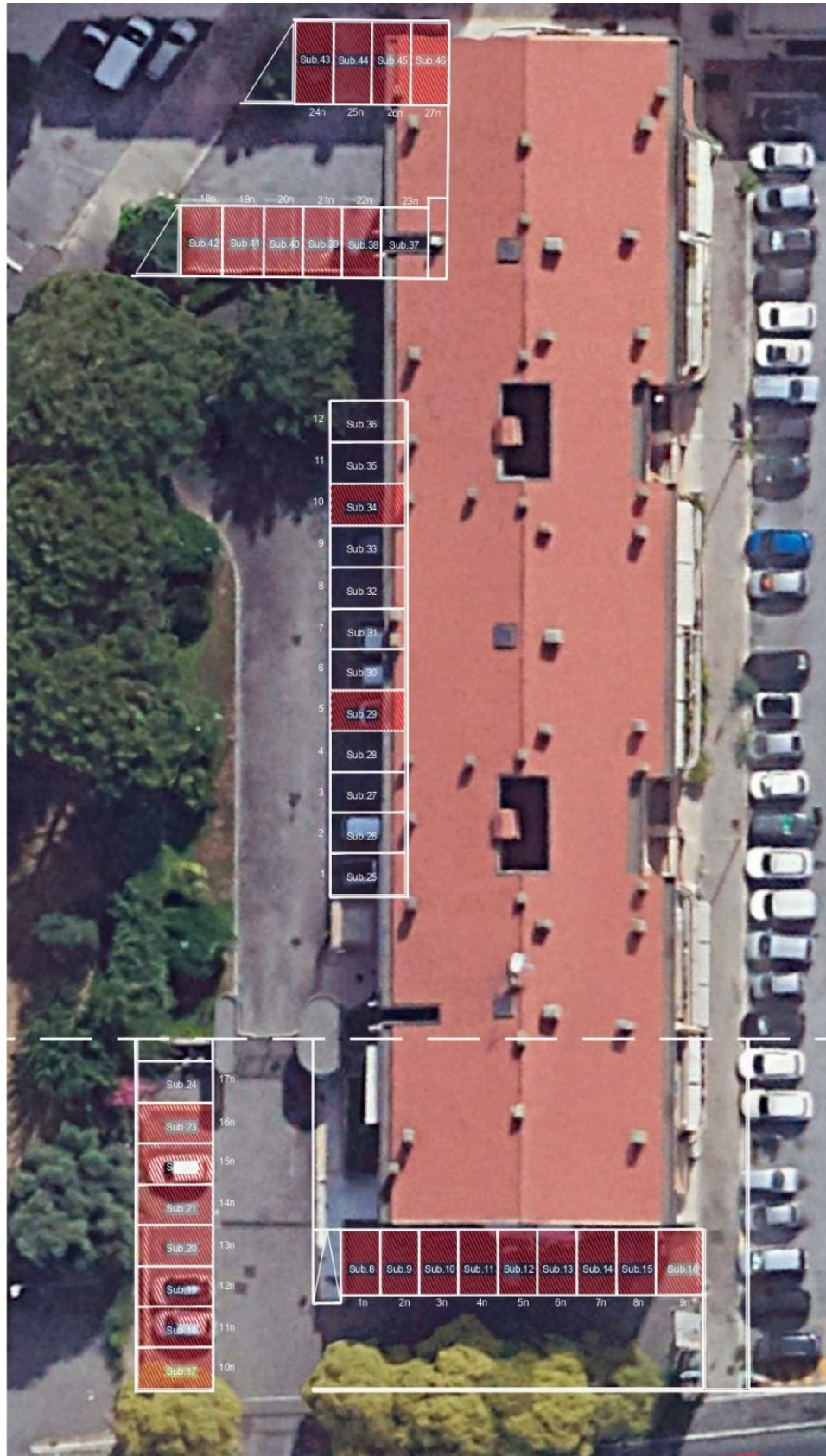


Edificio R1B



Edificio R1C

Localizzazione dei 27 posti auto via Palmiro Togliatti



Edificio R2D

3. Assetto proprietario

3.1 Intestazione dei beni da visura catastale

All'attualità le porzioni immobiliari consistenti in:

1) – 27 posti auto siti in Roma, Via Palmiro Togliatti 286 (Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 957 P.Ila 707 sub. 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,29,34,38,39,40,41,42,43, 44, 45,46).

2) – 7 posti auto siti in Roma, Via Carlo Fadda snc (Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 957 P.Ila 677 sub. 242 – P.Ila 704 sub. 14,15,16,17,18,19).

3) – locale tecnico (Catasto Fabbricati di Roma, al Foglio 957 P.Ila 704 sub. 188); **percorsi esterni condominiali** (Foglio 953 P.Ila 358); **lotto residuale intercluso** (Foglio 953 P.Ila 293); **sede stradale pubblica** (Foglio 957 P.Ile 206,610,633,639,655); **lotto residuale** (Foglio 957 P.Ila 653) siti in Roma, Via Carlo Fadda snc. risultano di piena proprietà della società **Gruppo**

con sede in Roma, codice fiscale , ad eccezione delle unità identificate al F 957 P.Ila 707 sub 38 e Sub 42 cat C6 che risultano ancora intestate alla **Società** codice fiscale

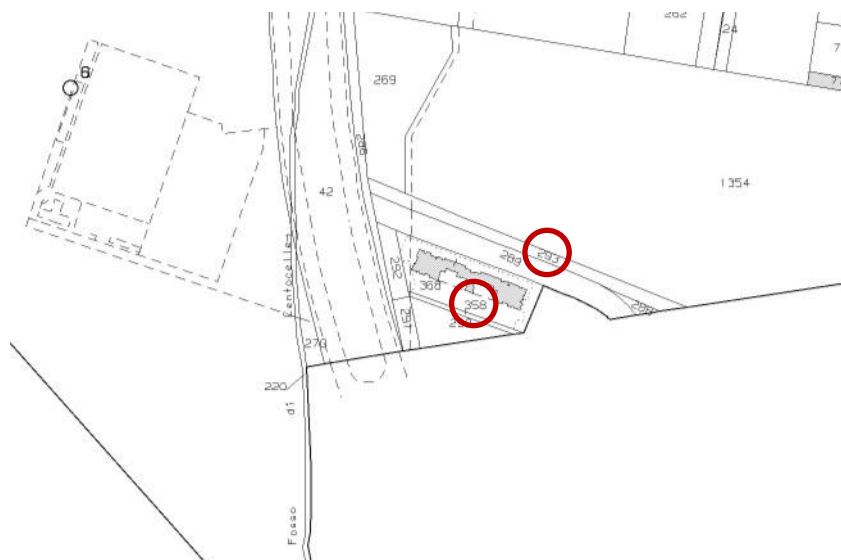
4. Catasto

4.1 Individuazione catastale

L'area oggetto di studio in cui sono ubicati 27 posti auto (Via Togliatti), 7 posti auto (Via Fadda) e il locale tecnico, lotti interclusi e aree comuni, risulta accatastrata presso il Nuovo Catasto terreni del Comune di Roma, come di seguito riportato:



Estratto di mappa catastale foglio 957 P.Ile 677- 704 - 707 (posti auto) e P.Ila 677 - 704 (locale tecnico) - P.Ile 206-610-633-639-655-653 (Sedi stradali e lotto residuale)



Estratto di mappa catastale foglio 953 p.lle 293 – 358 (lotto residuale e percorsi pedonali condominiali)

4.2 Intestazione Catastale

4.3 Dati catastali

Posti auto e Locale Tecnico Catasto Fabbricati

Intestazione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Destinazione
	957	707	8	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	9	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	10	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	11	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	12	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	13	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	14	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	15	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	16	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	17	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	18	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	19	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	20	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	21	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	22	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	23	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	29	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	34	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	38	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	39	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto



	957	707	40	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	41	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	42	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	43	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	44	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	45	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	707	46	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	704	14	5	C/6	3	14 mq	Euro 53,50	Posto Auto
	957	704	15	5	C/6	3	14 mq	Euro 53,50	Posto Auto
	957	704	16	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	704	17	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	704	18	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	704	19	5	C/6	3	12mq	Euro 45,86	Posto Auto
	957	704	188	5	D/1			Euro 516,46	Locale tecnico
	957	677	242	5	C/6	3	10mq	Euro 38,22	Posto Auto

Dati catastali - Terreni

Intestazione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Descrizione
	953	358	Seminativo	2	Percorsi esterni
	953	293	Seminativo	2	Lotto intercluso
	957	206	Seminativo	3	Sede stradale
	957	610	Seminativo	3	Sede stradale
	957	633	Seminativo	5	Sede stradale
	957	639	Seminativo	3	Sede stradale
	957	655	Seminativo	3	Sede stradale
	957	653	Seminativo	3	Lotto residuale

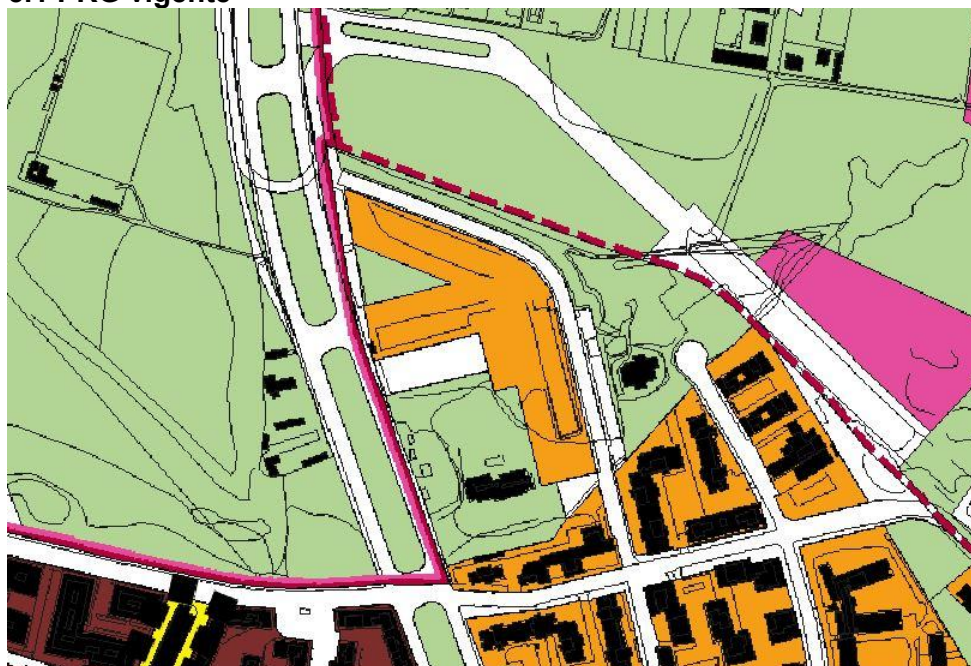
4.5 Analisi catastale – criticità

Dal reperimento dell'estratto di mappa relativo alle particelle di proprietà si evidenzia che l'immobile identificato al catasto fabbricati alla particella 707 e al catasto terreni alla particella 690, non risulta rappresentato in mappa.

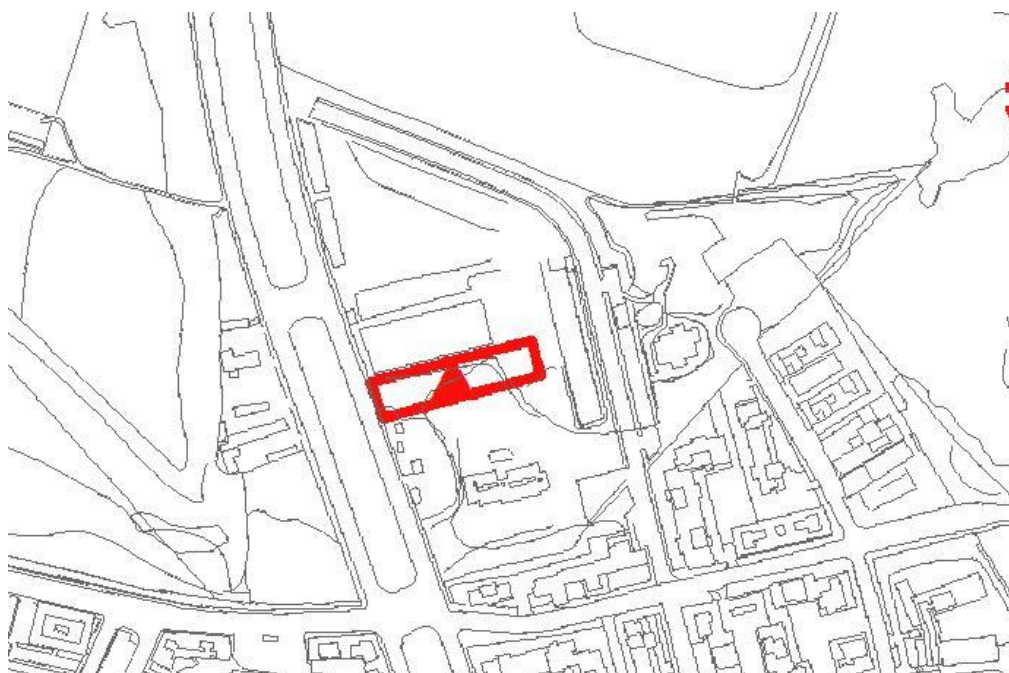
Al fine di una corretta individuazione catastale occorre allineare il catasto terreni con il catasto Fabbricati ed inserire la sagoma del fabbricato in mappa.

5. Destinazione urbanistica

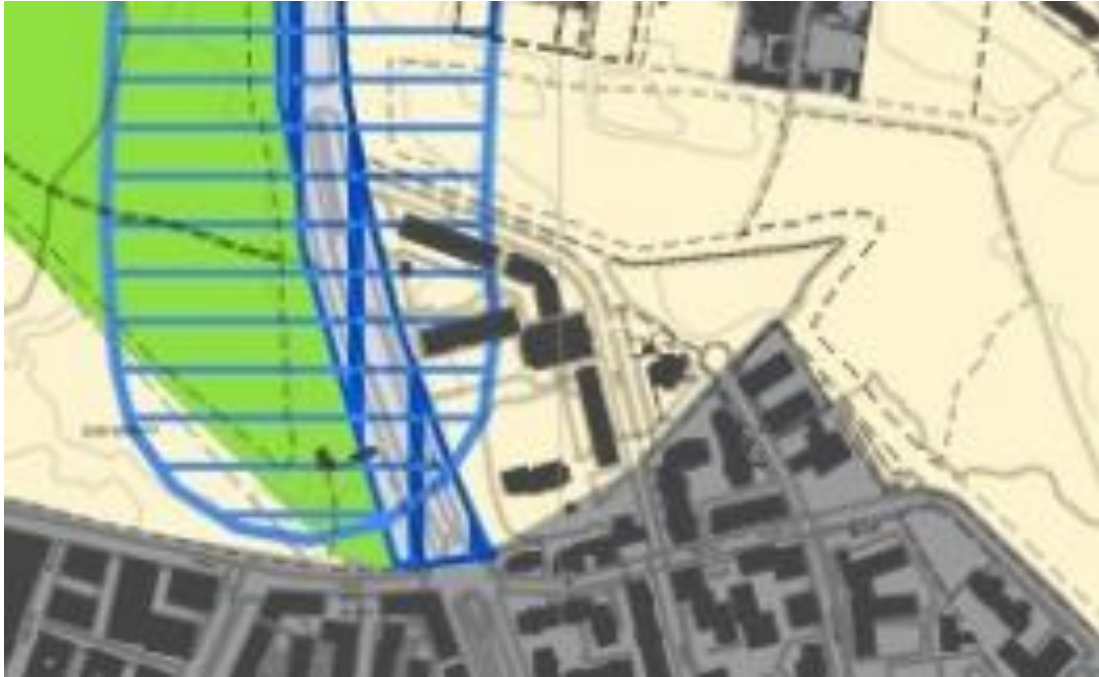
5.1 PRG vigente



- I beni presenti nel Catasto Fabbricati nella categoria C/6 oggetto della presente stima sono individuati nel Sistema insediativo – Città Consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 (art. 44, art. 45, art. 48 delle NTA)
- Il lotto F957 P.Ila 653 è individuato nel sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane da pianificare. Nta Art.65



- I beni non risultano inseriti all'interno della Carta della Qualità



P.T.P.R. tavola_a_24_374 – Paesaggio Agrario di Continuità



P.T.P.R. tavola_b_24_374



5.2. Precedenti edilizi e regolarità edilizia in Via Palmiro Togliatti 286/Via Fadda

Accesso agli Atti Amministrativi

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi svolto in data 22/10/2024 prot. 206922 e prot. 229944 è stata reperita in data 21/01/2025 la documentazione di legittimità edilizia presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica.

La costruzione del complesso immobiliare di proprietà della società risulta autorizzata con:

- 4.3.1.1 Concessione edilizia n. 918/C del 22/11/1993 (Progetto prot. 4768/92)
- 4.3.1.2 Concessione 643/C del 07/07/1998 (Prog. Prot. 11061/98) per lavori di completamento edifici non residenziali
- 4.3.1.3 Concessione in variante 352/C del 29/03/2000 (Progetto prot. 32705/98) per variante sostanziale di edificio commerciale e piano interrato ed D
- 4.3.1.4 Concessione 1101/C del 11/10/2000 (Prog. Prot. 48098/2000) per completamento edificio misto comparto R2 edificio D

5.3 Analisi edilizia e criticità

Il titolo che costituisce legittimità della preesistenza è il Progetto Prot. 48098/2000.

La Proprietà non ha fornito alcun atto d'obbligo relativo ai posti auto

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione di legittimità reperita si segnala la presenza sulla plla 610 di una deposito/attività di autodemolizioni non riportato nel progetto di legittimità.

Per il resto a livello edilizio non si evidenziano difformità.

6. VALUTAZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE

6.1. VALUTAZIONE n.27 UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE POSTI AUTO – VIA PALMIRO TOGLIATTI 286 E n. 7 UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE POSTI AUTO – VIA CARLO FADDA

Identificazione del Valore di Mercato unitario (V €/mq)

ZONA CINECITTA LAMARO VIA RAIMONDO SCINTU

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO



Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adatti a parcheggio

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.261	Euro 1.559	Euro 1.857	Valuta questo immobile

Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 946	Euro 1.162	Euro 1.379	Valuta questo immobile

Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 544	Euro 676	Euro 809	Valuta questo immobile

Fonte: Borsino Immobiliare_ settembre 2025



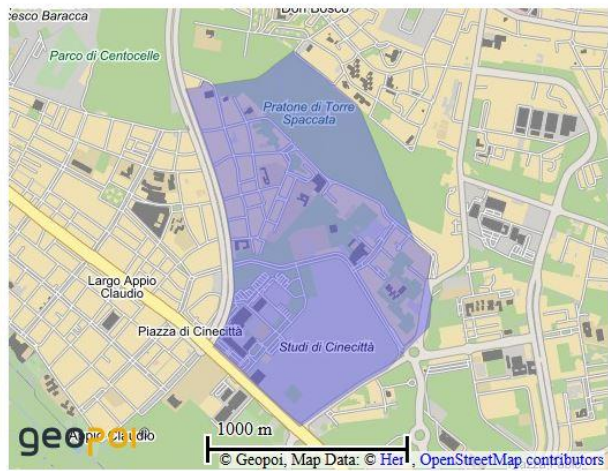
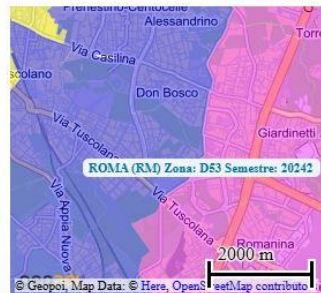
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: **ROMA**
Comune: **ROMA**
Fascia/zona: **Periferica/CINECITTÀ*%20LAMARO%20(VIA%20RAIMONDO%20SCINTU)**
Codice zona: **D20**
Microzona: **117**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
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	2100	3000	L	8,3	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2800	L	7,8	11	L
Box	Normale	1200	1750	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	900	1350	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	2,8	4	L

Stampa

Legenda



Fonte: Agenzia delle Entrate

Valori di riferimento

FONTE	MIN.	MEDIA	MAX.
Borsino Immobiliare di Roma	€ 544,00	€ 676,00	€ 809,00
Banca dati Agenzia delle Entrate (OMI) (rif 2° semestre 2024)	€ 550,00	€ 675,00	€ 800,00
Mercato immobiliare di zona (Rif. portali immobiliari e agenzie di zona)	€ 500,00	€ 700,00	€ 900,00
MEDIA VALORI DELLE BANCHE DATI	€ 531,00	€ 683,00	€ 836,00

Per il livello di commerciabilità dei suddetti posti auto si è scelto di considerare come valore unitario di stima il minimo rilevato tra i valori.

Tabella di stima

N.	Foglio	Part	Sub	Cat	Cons	importo unitario	quotazione	Indirizzo
1n	957	707	8	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
2n	957	707	9	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
3n	957	707	10	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
4n	957	707	11	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
5n	957	707	12	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
6n	957	707	13	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
7n	957	707	14	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
8n	957	707	15	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
9n	957	707	16	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
10n	957	707	17	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
11n	957	707	18	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
12n	957	707	19	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
13n	957	707	20	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
14n	957	707	21	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
15n	957	707	22	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
16n	957	707	23	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
18n	957	707	42	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
19n	957	707	41	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
20n	957	707	40	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
21n	957	707	39	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
22n	957	707	38	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
24n	957	707	43	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
25n	957	707	44	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
26n	957	707	45	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
27n	957	707	46	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
5	957	707	29	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
10	957	707	34	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Viale Palmiro Togliatti n.286
1	957	677	242	C/6	10	531,00 €	5.310,00 €	Via Carlo Fadda SNC
10	957	704	14	C/6	14	531,00 €	7.434,00 €	Via Carlo Fadda SNC
11	957	704	15	C/6	14	531,00 €	7.434,00 €	Via Carlo Fadda SNC
p5	957	704	19	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Via Carlo Fadda SNC
p6	957	704	18	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Via Carlo Fadda SNC
p7	957	704	17	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Via Carlo Fadda SNC
p8	957	704	16	C/6	12	531,00 €	6.372,00 €	Via Carlo Fadda SNC



6.2. VALUTAZIONE LOCALE TECNICO, LOTTI INTERCLUSI E AREE COMUNI – VIA CARLO FADDA

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale tecnico ed i terreni come sopra individuati, non consentono per essi di attribuire un valore di mercato.

La non commerciabilità di tali beni definisce per essi un valore di mercato nullo.

7. Conclusioni

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni oggetto di stima è il seguente:

- n.27 UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE POSTI AUTO – VIA PALMIRO TOGLIATTI 286 : euro 172.044,00
- n.7 UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE POSTI AUTO - VIA CARLO FADDA : euro 45.666,00

Per un totale complessivo di euro **€ 217.710,00**

Roma, li 02/09/2025

In fede

(arch. Victoria Valentini)

9. ALLEGATI:

1. Visure posto auto coperto e soffitta P.lla 677 sub 127 e 233
2. Visure catasto fabbricati posti auto e locale tecnico
3. Visure catasto terreni
4. Planimetrie posti auto
5. Estratto di mappa
6. Licenze edilizie
7. Progetto di legittimità
8. Documentazione fotografica

