

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Oggetto: Ricerca del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site a Roma (RM), in Via di Pietralata n. 141 e Via di Pietralata 141A.

Proprietà: TEXMEAT S.r.L., codice fiscale 05514701001, con sede a Roma (RM) in Via di Pietralata n. 141

La presente Perizia Tecnica Estimativa è redatta dal sottoscritto Geom. Augusto Cervelli, nato a Roma (RM) il 30/12/1961 e qui residente in Via Guido Castelnuovo n. 64, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Roma al n. 7175, con lo scopo di ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta alla TEXMEAT S.r.L. in virtù di "esercizio del diritto di opzione per il riscatto di bene immobile oggetto di contratto di leasing di locazione finanziaria" del 17/10/2024 a rogito del Notaio Angelo Busani, repertorio n. 64.327 raccolta n. 30.923, registrato a Milano (MI) in data 28/10/2024 al n. 80670.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 599 particella 323:

- subalterno 501 (ex 599/305/1), categoria C/1, classe 6, consistenza mq 92, superficie catastale mq 103, rendita euro 3.929,41, ubicazione Via di Pietralata n. 141, piano T;
- subalterno 502 (ex 599/305/2), categoria C/1, classe 5, consistenza mq 138, superficie catastale mq 269, rendita euro 5.067,37, ubicazione Via di Pietralata n. 141A, piano S1/T.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con riferimento alle previsioni del vigente P.R.G. approvato, l'area ove sorge l'immobile è compresa nel Sistema Insediativo "Città da Ristrutturare" tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali – print n. 6 Pietralata.

Non risulta individuato nella Carta per la Qualità.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato, il compendio immobiliare risulta interessato dal vincolo paesaggistico di "rispetto delle acque pubbliche" e dalla proposta di vincolo per "aree archeologiche".

LEGITTIMITA' DELLA PREESISTENZA

L'intero compendio immobiliare risulta essere stato costruito in base a Licenza Edilizia n. 15600 del 1932 della quale però non è stato possibile ottenerne certificazione.

Successivamente, sulla scorta della documentazione fornita e della quale non è stato possibile ottenerne certificazione, per l'avvenuta esecuzione di opere non autorizzate, sono state presentate, dalla TEXMEAT S.r.L., le seguenti domande di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03:

a) per l'unità immobiliare subalterno 501 (Via di Pietralata 141) domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 545050 del 07/12/2004, per opere consistenti in "realizzazione di sala commerciale di mq 65,46 avente altezza ml 3,00 e mc 136,38 più forno e tettoia di mq 71,80" per la quale sono stati eseguiti versamenti per Oblazione Statale di € 9.844,72, per Oblazione Regionale di € 981,90 e per Oneri Concessori di € 11.692,40;

b) per l'unità immobiliare subalterno 502 (Via di Pietralata 141A) domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 545036 del 07/12/2004, per opere consistenti in "realizzazione di una sala commerciale per mq 65,95 e altezza ml 3,00 e mc 197,85" per la quale sono stati eseguiti versamenti per Oblazione Statale di € 9.893,77, per Oblazione Regionale di € 989,25 e per Oneri Concessori di € 11.708,57.

Deve rilevarsi che le domande di condono edilizio sono state presentate ai sensi della Legge Regionale 08 novembre 2004, n. 12, e che all'art. 2 (opere abusive suscettibili di sanatoria) alla lettera a) si dispone che possono essere sanate solo le opere "che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiori al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 cubi". Dall'esame della documentazione relativa le sanatorie presentate si evince che le opere abusive sono complessivamente superiori al 20% della volumetria della costruzione originaria e superiori a 200 mc, si ritiene quindi che la superficie/volumetria abusivamente realizzata, consistente in circa mq 130,00, non potrà essere regolarizzata, che pertanto dovrà ritenersi priva di titolo edilizio.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il compendio immobiliare, attualmente adibito ad attività di ristorazione, è posizionato al di fuori della zona abitata/residenziale, affaccia a sud con la strada principale Via di Pietralata, ad est con la via secondaria Via del Quadrifoglio verso un fabbricato di tipo industriale, mentre ad ovest e nord verso abitazioni di tipo residenziale, non dispone di parcheggio riservato o di aree nelle immediate vicinanze da adibire a tale scopo.

Tale compendio è composto da due unità immobiliari distinte aventi accesso rispettivamente dal civico 141 (subalterno 501) e dal civico 141A (subalterno 502). Al momento del sopralluogo

avvenuto in data 16 dicembre 2025 le unità risultavano fuse in una sola mediante la demolizione della parete divisoria fronte strada oltre ad altre opere di manutenzione straordinaria eseguita e della quale non è stata fornita documentazione edilizia.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 501 ha accesso dal civico 141 di Via di Pietralata, è posta al piano terra ed ha destinazione d'uso commerciale, è composta da due locale principali oltre alla cucina e ad un bagno, si sviluppa su superficie complessiva di circa mq 92,00 con altezze variabili da mt 3,70 a mt 3,20 circa, tale superficie è composta da circa mq 27,00 quale consistenza originaria e da circa mq 65,00 quale consistenza da condono edilizio.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 502 ha accesso dal civico 141A di Via di Pietralata, è posta al piano terra e interrato ed ha destinazione d'uso commerciale, è composta da tre locale principali oltre ad un ripostiglio ed un bagno con antibagno, completa la consistenza la cantina di circa mq 16,00 posta al piano interrato, si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 138,00 con altezze variabili da mt 3,70 a mt 3,20 circa, tale superficie è composta da circa mq 72,00 oltre mq 16,00 di cantina quale consistenza originaria e da circa mq 65,00 quale consistenza da condono edilizio.

Completa la consistenza una tettoia posta sul fronte stradale di circa mq 72,00 (non riportata nelle planimetrie catastali).

Il locale si presenta in buono stato manutentivo in quanto all'interno sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA COMPRAVENDITA

Ai fini della valutazione dell'immobile sono stati utilizzati i seguenti criteri di stima:

- a) per le porzioni di immobili corrispondenti alla superficie/volumetria originaria, tettoia e corte esclusiva, si è ritenuto opportuno utilizzare il valore di mercato;
- b) per le porzioni di immobili corrispondenti alla superficie/volumetria da condono edilizio, si è ritenuto opportuno utilizza il valore d'uso ottenuto mediante capitalizzazione dei redditi netti futuri che la porzione di immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2025, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato al quale l'unità immobiliare potrebbe essere compravenduta tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni, oltre alla necessaria indagine di mercato su immobili compravenduti nella stessa zona, alla comparazione tra immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quella oggetto della presente, allo stato di conservazione dell'abitazione e del fabbricato, presi in considerazione anche i valori OMI disponibili al 1° semestre dell'anno 2025 che per opportuna conoscenza sono di seguito riportati:

fascia/zona: periferica/PIETRALATA (Via di Pietralata) - Codice zona: D48 - Microzona: 69 -

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico – Destinazione: Residenziale

Tipologia: NEGOZI / stato conservativo “normale”

valore di mercato minimo (€/mq) euro 1.400,00 / massimo euro 2.000,00

valori di locazione minimo (€/mq x mese) euro 12,00 / massimo euro 17,00

considerato l'attuale momento del mercato immobiliare si ritiene corretto attribuire all'immobile la seguente valutazione:

- per le porzioni di immobili indicati alla lettera a) si è ritenuto opportuno utilizzare una valutazione di €/mq 1.500,00;

- per le porzioni di immobili indicati alla lettera b) si è ritenuto utilizzare una valutazione ottenuta dalla seguente formula $Af = a (q^{10}-1)/r$, dove “Af” è il valore d'uso della porzione del bene, “a” è il reddito netto annuo a mq a circa € 84,00 ottenuto ipotizzando un canone di locazione di €/mq x mese pari 10,00 e una percentuale fissa del 30% per spese, “q” è il montante unitario, “n” sono le annualità stabilite in 10, “r” è il saggio di capitalizzazione pari a 0,06 ottenuto dal rapporto tra il canone di locazione annuo e il valore di mercato della porzione immobiliare, si ottiene $Af = € 84,00 \times (1,056^{10} - 1) / 0,056 = \text{circa } € 1.086,00$

Via di Pietralata 141 (subalterno 501)

- Valore di mercato della piena proprietà:	mq 27,00 x €/mq 1.500,00	= € 40.500,00
- Valore d'uso della porzione di immobile:	mq 65,00 x €/mq 1.086,00	= € 70.590,00

Via di Pietralata 141A (subalterno 502)

- Valore di mercato della piena proprietà:	mq 72,00 x €/mq 1.500,00	= € 108.000,00
- Valore d'uso della porzione di immobile:	mq 65,00 x €/mq 1.086,00	= € 70.590,00

Tettoia	<u>mq 72,00 x €/mq 150,00</u>	<u>= € 10.800,00</u>
	<u>Complessivamente</u>	<u>€ 300.480,00</u>

(eurotrecentomilaquattrocentottanta/00)

Roma, lì 28/01/2026

Il Tecnico

Geom. Augusto Cervelli

Allegati:

- Visure catastali aggiornate.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 599 Particella: 323 Sub.: 501

INTESTATO

1	TEXMEAT S.R.L. sede in ROMA (RM)	05514701001*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		599	323	501	5		C/1	6	92 m²	Totale: 103 m²	Euro 3.929,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA DI PIETRALATA n. 141 Piano T									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 599 - Particella 323

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		599	323	501	5		C/1	6	92 m²		Euro 3.929,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2006 Pratica n. RM0090631 in atti dal 06/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10763.1/2006)
Indirizzo		VIA DI PIETRALATA n. 141 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 599 - Particella 323

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		599	323	501	5		C/1	6	92 m²		Euro 3.929,41	VARIAZIONE del 24/03/2005 Pratica n. RM0218233 in atti dal 24/03/2005 AMP E MOD IDENT (n. 26662.1/2005)
Indirizzo			VIA DI PIETRALATA n. 141 Piano T									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TEXMEAT S.R.L.sede in ROMA (RM)	05514701001*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/10/2024 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 64327 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 96749.1/2024 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/10/2024	

Situazione degli intestati dal 24/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A.sede in MILANO (MI)	03648050015*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/10/2024
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/04/2014 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 28334 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 92512.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/12/2015	

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"UNICREDIT LEASING S.P.A."sede in BOLOGNA (BO)	03648050015*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/04/2014
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 89436.1/2013 - Pratica n. RM1280513 in atti dal 03/12/2013	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025

Situazione degli intestati dal 18/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPITALIA LEASING & FACTORING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	01066340587*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/12/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/07/2005 Pubblico ufficiale DE PAOLA FERNANDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 142237 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 58157.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 25/07/2005	

Situazione degli intestati dal 24/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LICCI Franco nato a ROMA (RM) il 22/10/1957	LCCFNC57R22H501P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/07/2005
2	LICCI Massimo nato a ROMA (RM) il 15/04/1953	LCCMSM53D15H501A*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/07/2005
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/03/2005 Pratica n. RM0218233 in atti dal 24/03/2005 AMP E MOD IDENT (n. 26662.1/2005)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 599 Particella 305 Subalterno 1; Foglio 599 Particella 305 Subalterno 2;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 599 Particella: 323 Sub.: 502

INTESTATO

1	TEXMEAT S.R.L. sede in ROMA (RM)	05514701001*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 19/09/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		599	323	502	5		C/1	5	138 m²	Totale: 269 m²	Euro 5.067,37	VARIAZIONE del 19/09/2017 Pratica n. RM0445019 in atti dal 19/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 98493.1/2017)	
Indirizzo			VIA DI PIETRALATA n. 141A Piano S1-T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.rm0218233/2005 -classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 599 - Particella 323

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		599	323	502	5		C/1	5	138 m²	Totale: 170 m²	Euro 5.067,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DI PIETRALATA n. 141A Piano S1-T										
Notifica						Partita					Mod.58	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		599	323	502	5		C/1	5	138 m²		Euro 5.067,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2006 Pratica n. RM0090632 in atti dal 06/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10764.1/2006)
Indirizzo			VIA DI PIETRALATA n. 141A Piano S1-T									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		599	323	502	5		C/1	5	138 m²		Euro 5.067,37	VARIAZIONE del 24/03/2005 Pratica n. RM0218233 in atti dal 24/03/2005 AMP E MOD IDENT (n. 26662.1/2005)	
Indirizzo			VIA DI PIETRALATA n. 141A Piano S1-T										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TEXMEAT S.R.L.sede in ROMA (RM)	05514701001*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/10/2024 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 64327 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 96749.1/2024 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/10/2024	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2025

Situazione degli intestati dal 24/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A.sede in MILANO (MI)	03648050015*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/10/2024
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/04/2014 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 28334 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 92512.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/12/2015	

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	"UNICREDIT LEASING S.P.A."sede in BOLOGNA (BO)	03648050015*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/04/2014
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 89436.1/2013 - Pratica n. RM1280513 in atti dal 03/12/2013	

Situazione degli intestati dal 18/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPITALIA LEASING & FACTORING SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	01066340587*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/12/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/07/2005 Pubblico ufficiale DE PAOLA FERNANDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 142237 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 58157.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 25/07/2005	

Situazione degli intestati dal 24/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LICCI Franco nato a ROMA (RM) il 22/10/1957	LCCFNC57R22H501P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/07/2005
2	LICCI Massimo nato a ROMA (RM) il 15/04/1953	LCCMSM53D15H501A*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/07/2005
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/03/2005 Pratica n. RM0218233 in atti dal 24/03/2005 AMP E MOD IDENT (n. 26662.1/2005)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 599 Particella 305 Subalterno 1; Foglio 599 Particella 305 Subalterno 2;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.