

Allegato sub C
ali Auto
Repertorio N. 3388
Racconta N. 2190

Repertorio n. 3386

Verbale di Presentazione di Perizia con Contemporanea Asseverazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno diciotto del mese di marzo.

(18-03-2026)

alle ore undici e minuti diciannove.

In Roma, via Ovidio n. 32, nel mio studio.

Davanti a me Giuditta Lombardo, Notaio in Roma iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

è presente:

Enrico GATTEGNA, nato a Roma il 7 dicembre 1966, cf GTT NRC 66T07 H501N, con studio in Roma in viale di Trastevere n. 141, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Roma con il n. AA5262 ed al Registro dei Revisori legali con il n. 69328.

Detto comparente, della cui **identità personale** io Notaio sono certo, mi consegna e sottoscrive in mia presenza la **perizia di stima** che in originale si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa della comparente, da lui effettuata a seguito



di incarico conferitogli dalla "ORGANIZZAZIONE
SOCIOSANITARIA EBRAICA - ASSISTENZA ALL'INFANZIA
O.S.E. ITALIA ONLUS" in forma abbreviata "O.S.E.
ITALIA ONLUS", in persona del suo legale rappresen-
tante.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, **previa
seria ammonizione** da me Notaio effettuata allo stes-
so sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o
reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Detto comparente presta, quindi, il giuramento, pro-
nunciando le parole: "Giuro di avere bene e fedel-
mente adempiuto le funzioni affidatemi e, quindi, di
avere redatto la relazione di stima al solo scopo di
far conoscere la verità".

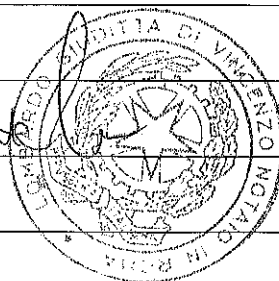
Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che ho
letto al comparente, il quale lo ha approvato.

Scritto da me in parte a macchina ed in parte a mano
su *de* pagine di *on* foglio.

Sottoscritto alle ore *undici e venti* *anti* *aper*.

Furio G. G. G.

Facoltà



Relazione giurata

di cui all'art. 22, comma 4, D. Lgs. 3.7.2017 n. 117

Il sottoscritto **Dott. Enrico Gattegna**, nato a Roma (RM) il 07/12/1966, Cod. Fisc. GTT NRC 66T07 H501N con Studio in Roma (RM), Viale di Trastevere n. 141, iscritto al n. AA5262 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma e al n. 69328 del Registro dei Revisori Legali;

- per incarico **dell'O.S.E. ITALIA ONLUS - Organizzazione Sociosanitaria Ebraica – Assistenza all'infanzia Onlus**, Cod. Fisc. 80191190588, con sede in Roma (RM), Viale di Trastevere n. 60, in persona del suo legale rappresentante pro tempore **Tamara Anticoli**, nata a Roma il 16/12/1965, codice fiscale NTC TMR 65T56 H501Q;

- al fine di attestare la sussistenza del patrimonio minimo previsto dalla legge per il conseguimento della personalità giuridica e, in particolare, per la verifica di tale condizione al momento della migrazione dell'ente nel **Registro Unico Nazionale del Terzo Settore**;

- esaminato il bilancio di esercizio al 31/12/2025 ed in particolare lo Stato Patrimoniale costituito da disponibilità liquide, crediti, immobili e fondi comuni di investimento da cui risulta un patrimonio di

euro	1.066.929,00
------	---------------------

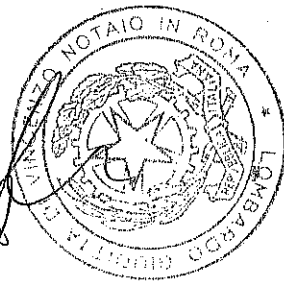
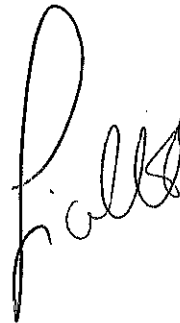
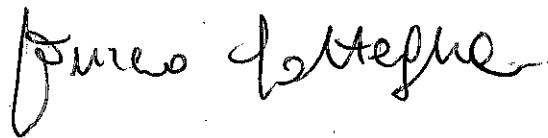
(unmilionesessantaseimilanovecentoventinove,00), al netto del disavanzo di gestione 2025 pari ad euro **21.513,00** (ventunomilacinquecentotredici,00), esaminate le perizie giurate dall'Ing. Giulio Sestieri;

dichiaro ed attesto

che il valore di tale patrimonio netto non risulta decrementato
rispetto a quanto indicato in bilancio e pertanto soddisfa la
condizione prevista dall'art. 22, comma 4, D. Lgs. 3.7.2017 n. 117.

Roma, 16 marzo 2026

Dott. Enrico Gattegna



Repertorio n. 3387

Verbale di Presentazione di Perizia con Contemporanea Asseverazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno diciotto del mese di marzo.

(18-03-2026)

alle ore undici e minuti ventisei.

In Roma, via Ovidio n. 32, nel mio studio.

Davanti a me Giuditta Lombardo, Notaio in Roma iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

è presente:

Giulio Sestieri, nato a Roma il 1° gennaio 1985, cf SSTGLI85A01H501D, domiciliato in Roma, Lungotevere degli Altoviti1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A35117,

Detto comparente, della cui **identità personale** io Notaio sono certo, mi consegna e sottoscrive in mia presenza le **perizie di stima** che in originale si allegano al presente atto sotto in unica fascicolazione la **lettera "A"**, omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa della comparente, da lui effettuate a seguito di incarico conferitogli dalla **"ORGANIZZAZIONE SOCIOSANITARIA EBRAICA -**



ASSISTENZA ALL'INFANZIA O.S.E. ITALIA ONLUS" in

forma abbreviata "O.S.E. ITALIA ONLUS", in persona
del suo legale rappresentante.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, **previa**
seria ammonizione da me Notaio effettuata allo stes-
so sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o
reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Detto comparente presta, quindi, il giuramento, pro-
nunciando le parole: "Giuro di avere bene e fedel-
mente adempiuto le funzioni affidatemi e, quindi, di
avere redatto la relazione di stima al solo scopo di
far conoscere la verità".

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che ho
letto al comparente, il quale lo ha approvato.

Scritto da me in parte a macchina ed in parte a mano
su *due*

pagine di *un* foglio.

Sottoscritto alle ore *uno e quaranta*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Firmato digitalmente da:

SESTIERI GIULIO

Ingegnere

Firmato il 17/03/2026 12:26

Seriale Certificato:

8702198370985623839566064580943117707

Valido dal 23/02/2024 al 22/02/2027

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Allegato "A"

Mobile | +39 3492688222

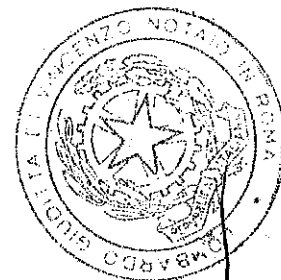
Email | ing.sestieri@gmail.com

PERIZIA GIURATA DI STIMA

**LOCALE COMMERCIALE SITO IN
VIA BARTOLOMEO CRISTOFORI, 37-41
00146 - ROMA-**

Roma, 16/03/2026

Ing. Giulio Sestieri



Handwritten signature of Ing. Giulio Sestieri.

Handwritten signature of Ing. Giulio Sestieri.

ING. GIULIO SESTIERI

INDICE

1 - PREMESSA	PAG. 3
2 - UBICAZIONE, DATI CATASTALI, DESTINAZIONE D'USO	PAG. 3
3 - DESCRIZIONE SOMMARIA, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE	PAG. 4
4 - CRITERIO DI STIMA	PAG. 5
5 - CONCLUSIONI E ASSEVERAZIONE.....	PAG. 6

ING. GIULIO SESTIERI

1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giulio Sestieri, con studio in Roma – Lungotevere degli Altoviti¹, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n: A35117, ha ricevuto incarico dalla Sig.ra Tamara Anticoli, Presidente e Rappresentante Legale dell' "O.S.E. Italia onlus – Organizzazione Sociosanitaria Ebraica, Assistenza all'infanzia", di redigere una perizia di stima del valore corrente di mercato dell'unità immobiliare sita in Roma – Via Bartolomeo Cristofori 37-41, descritta in seguito e di asseverarne il valore col giuramento nei modi e nei termini di legge.

In adempimento di tale incarico, il sottoscritto ha acquisito la documentazione fornita dal Committente, ha proceduto ad un accesso sull'immobile ed eseguito ricerche presso gli operatori di settore per reperire le necessarie informazioni inerenti l'incarico.

Il Committente ha esonerato il sottoscritto dal ricercare e indicare i titoli di costruzione e abilitativi e dallo svolgere ricerche di carattere catastale e urbanistico finalizzate all'esame della conformità dell'immobile e quindi la stima va considerata eseguita per immobile catastalmente e urbanisticamente regolare.

Sulla base del sopralluogo, della documentazione raccolta e delle informazioni assunte, il sottoscritto ha riassunto il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che comprende la descrizione dell'immobile, l'indicazione dei criteri di stima, la stima e l'asseverazione del valore di mercato.

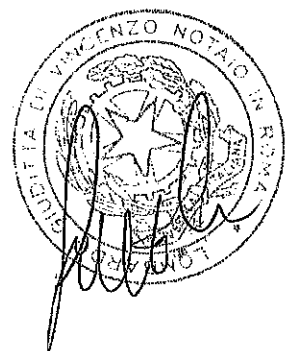
2 - UBICAZIONE, DATI CATASTALI, DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare oggetto di stima, è sita in Roma, via Bartolomeo Cristofori, 37-41, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio n. 793, Particella 413, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, classe 5, consistenza 90 mq, rendita catastale 3304,81 €.

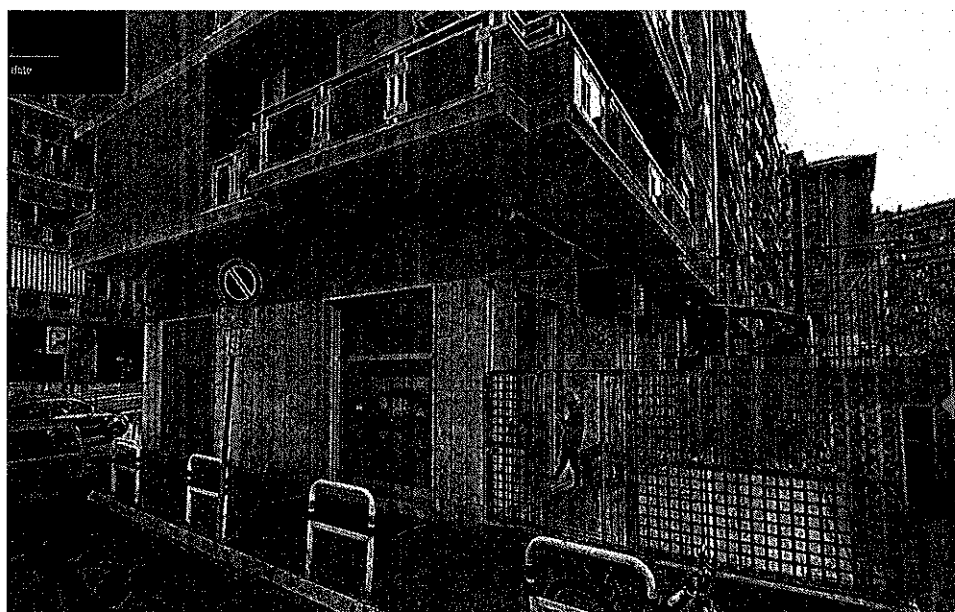
Detto immobile:

- ha destinazione d'uso C/1 – Locale destinato ad attività commerciale.

Giulio Sestieri



Per migliore comprensione, l'immobile in oggetto è rappresentato nella fotografia seguente:



3. DESCRIZIONE SOMMARIA, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Descrizione del contesto e del fabbricato (Caratteristiche esterne)

Il palazzo sorge in un'area che per anni è stata un'ex zona industriale in semi-abbandono. La sua costruzione ha fatto parte di un piano di riqualificazione che ha incluso anche la creazione di parcheggi interrati, trasformando un angolo "alienante" vicino al sottopasso ferroviario in un punto di riferimento architettonico moderno per il quartiere.

La strada su cui insiste l'immobile, Via Bartolomeo Cristofori, collega via Portuense con via Oderisi da Gubbio, due importanti arterie commerciali della zona Marconi/Portuense. La via è a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da un contesto urbano consolidato, tranquillo e ben collegato; posizionata in una zona semi centrale ricca di servizi e a breve distanza dalla stazione metro B Basilica San Paolo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato che si distingue nettamente dal contesto circostante e presenta una facciata con elementi decorativi tipici del linguaggio architettonico contemporaneo romano della seconda metà Novecento (post 1967). L'edificio di otto piani ospita immobili ad uso residenziale ai piani superiori.

Descrizione dell'unità immobiliare (Caratteristiche intrinseche)

ING. GIULIO SESTIERI

L' unità immobiliare è ubicata al piano terra con accesso indipendente su strada ed una pertinenza esterna di circa 30 mq, accessibile sia dall'immobile che direttamente da strada. E' dotata di una superficie interna commerciale al piano terra pari a 90 mq e di un soppalco non abitabile (h 1,50 m) di superficie pari a 22 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 90 mq e si presenta così come riportato nella planimetria catastale allegata.

4 – CRITERIO DI STIMA

Ai fini della presente stima si è effettuato il criterio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come segue: si perviene al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie "commerciale" (mq) per il valore unitario (€/mq²) più congruo della medesima zona per immobili di uguale destinazione, pari appetibilità e caratteristiche, dei quali tale valore sia noto perché presente nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate o, in mancanza e/o integrazione, possibilmente per compravendite effettivamente avvenute e/o specifiche indagini presso qualificati operatori del mercato immobiliare. L'Osservatorio contraddistingue per il primo semestre 2025 (ultimo dato disponibile) la zona di Roma Marconi col codice C11 microzona 29, e prevede i valori riferiti alla destinazione commerciale in fascia normale descritti nel seguito: dal valore minimo di €/mq 1.850 al valore massimo di €/mq 2.400.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia ROMA

Comune ROMA

Fascia/zona Semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)

Codice di zona C11

Microzona catastale n. 29

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	1450	1850	L	12,3	15,8	L
Negozi	Ottimo	2400	2900	L	20,3	24,5	L
Negozi	NORMALE	1850	2400	L	15,8	20,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie loc, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla pertinenza commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

1/2/2025



Giulio Sestieri

ING. GIULIO SESTIERI

Il sottoscritto in base alle argomentazioni esposte, ritiene di poter determinare il valore corrente di mercato dell'immobile mediante la seguente stima comparativa:

➤	Superficie commerciale	m ²	90,00
➤	Valore unitario	€/m ²	2.400,00
➤	Valore del cespite	€	216.000,00
➤	<u>VALORE STIMATO DI MERCATO</u>	€	<u>216.000,00</u>

5 – CONCLUSIONI E ASSEVERAZIONE

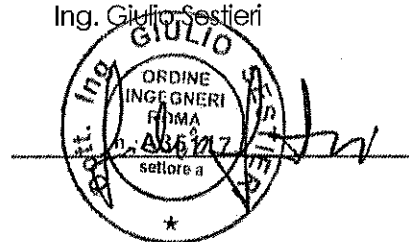
Il sottoscritto ing. Giulio Sestieri, alla luce delle considerazioni svolte

ASSEVERA

che **il valore corrente di mercato** alla data attuale dell'unità immobiliare con destinazione d'uso C/1 sita in Roma via Bartolomeo Cristofori 37-41 è pari a **€ 216.000,00**

Roma, 16/03/2026

Ing. Giulio Sestieri



Allegati: Planimetria e visura catastale

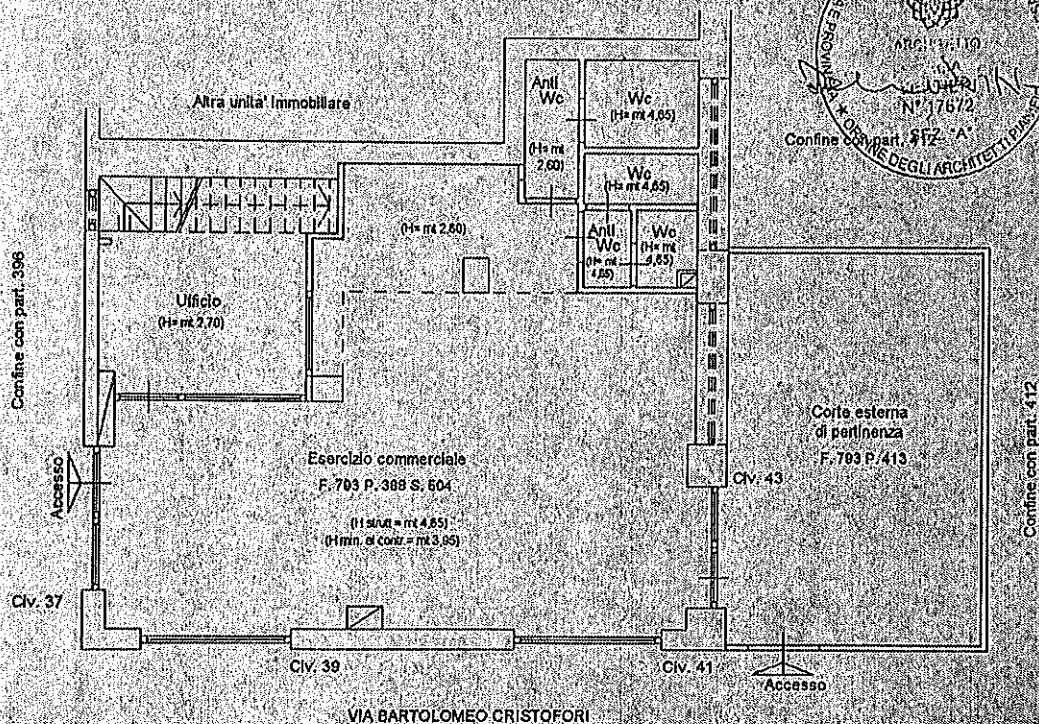
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Bartolomeo Cristofori		civ. 37-39-41
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 793 Particella: 388 Subalterno: 504		Compilata da: Sestieri Dalia Iscritta all'albo: Architetti Prov. Roma N. 17672

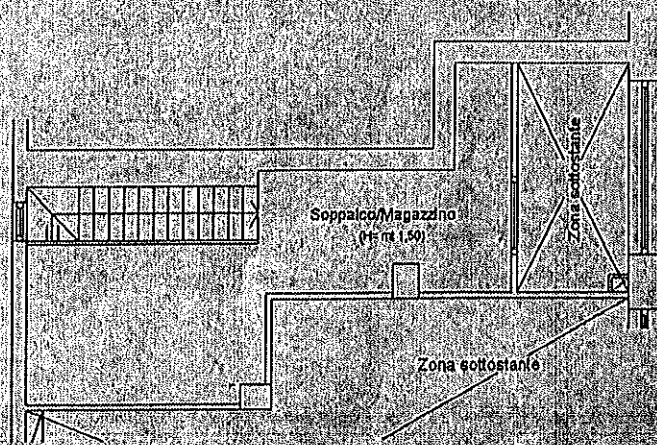
Scheda n. 1 Scala 1:100

F. 793 P. 388 S. 504
 F. 793 P. 413

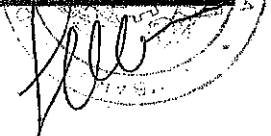
PIANTA ESERCIZIO COMMERCIALE
 PIANO TERRA
 H= MT. 4,65



PIANTA SOPPALCO/MAGAZZINO
 PIANO SOPPALCATO
 H= MT. 1,50



Giulio Sestieri



Data 20/12/2006 - Ora 09:22:58

Visura storica per immobile

Visura RA/02/2246-1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2006

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H50)
Catasto Rubricati	Provincia di ROMA Foglio 793 Particella 388 Sub. 1

Unità immobiliare soppressa dal 20/12/2005

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie calcolabile	Rendita	
1	Urban	793	388	1								
VARIAZIONE del 20/12/2005 - 20/12/2005 (in data del 20/12/2005) (protocollo n. 14.007.0010) (RISATA/2005) GRAFICA (ATTI CORTE)												

La soppressione in origine di questa unità immobiliare è foglio 793 particella 388 sub. 563 foglio 793 particella 43 sub.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie calcolata	Rendita	DATA DERIVANTI
1	Urban	793	388	1	3		GI	4	90 m ²		Unità 2.640,00 1155,699.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE del 01/01/1992 (in data del 01/01/1992) (protocollo n. 14.007.0010) (RISATA/1992) GRAFICA (ATTI CORTE)
VA BARTOLOMEO CRISTOFORI 37m-39m-41mno-42m-43m-44m-45m-46m-47m-48m-49m-50m-51m-52m-53m-54m-55m-56m-57m-58m-59m-60m-61m-62m-63m-64m-65m-66m-67m-68m-69m-70m-71m-72m-73m-74m-75m-76m-77m-78m-79m-80m-81m-82m-83m-84m-85m-86m-87m-88m-89m-90m-91m-92m-93m-94m-95m-96m-97m-98m-99m-100m-101m-102m-103m-104m-105m-106m-107m-108m-109m-110m-111m-112m-113m-114m-115m-116m-117m-118m-119m-120m-121m-122m-123m-124m-125m-126m-127m-128m-129m-130m-131m-132m-133m-134m-135m-136m-137m-138m-139m-140m-141m-142m-143m-144m-145m-146m-147m-148m-149m-150m-151m-152m-153m-154m-155m-156m-157m-158m-159m-160m-161m-162m-163m-164m-165m-166m-167m-168m-169m-170m-171m-172m-173m-174m-175m-176m-177m-178m-179m-180m-181m-182m-183m-184m-185m-186m-187m-188m-189m-190m-191m-192m-193m-194m-195m-196m-197m-198m-199m-200m-201m-202m-203m-204m-205m-206m-207m-208m-209m-210m-211m-212m-213m-214m-215m-216m-217m-218m-219m-220m-221m-222m-223m-224m-225m-226m-227m-228m-229m-230m-231m-232m-233m-234m-235m-236m-237m-238m-239m-240m-241m-242m-243m-244m-245m-246m-247m-248m-249m-250m-251m-252m-253m-254m-255m-256m-257m-258m-259m-260m-261m-262m-263m-264m-265m-266m-267m-268m-269m-270m-271m-272m-273m-274m-275m-276m-277m-278m-279m-280m-281m-282m-283m-284m-285m-286m-287m-288m-289m-290m-291m-292m-293m-294m-295m-296m-297m-298m-299m-300m-301m-302m-303m-304m-305m-306m-307m-308m-309m-310m-311m-312m-313m-314m-315m-316m-317m-318m-319m-320m-321m-322m-323m-324m-325m-326m-327m-328m-329m-330m-331m-332m-333m-334m-335m-336m-337m-338m-339m-340m-341m-342m-343m-344m-345m-346m-347m-348m-349m-350m-351m-352m-353m-354m-355m-356m-357m-358m-359m-360m-361m-362m-363m-364m-365m-366m-367m-368m-369m-370m-371m-372m-373m-374m-375m-376m-377m-378m-379m-380m-381m-382m-383m-384m-385m-386m-387m-388m-389m-390m-391m-392m-393m-394m-395m-396m-397m-398m-399m-400m-401m-402m-403m-404m-405m-406m-407m-408m-409m-410m-411m-412m-413m-414m-415m-416m-417m-418m-419m-420m-421m-422m-423m-424m-425m-426m-427m-428m-429m-430m-431m-432m-433m-434m-435m-436m-437m-438m-439m-440m-441m-442m-443m-444m-445m-446m-447m-448m-449m-450m-451m-452m-453m-454m-455m-456m-457m-458m-459m-460m-461m-462m-463m-464m-465m-466m-467m-468m-469m-470m-471m-472m-473m-474m-475m-476m-477m-478m-479m-480m-481m-482m-483m-484m-485m-486m-487m-488m-489m-490m-491m-492m-493m-494m-495m-496m-497m-498m-499m-500m-501m-502m-503m-504m-505m-506m-507m-508m-509m-510m-511m-512m-513m-514m-515m-516m-517m-518m-519m-520m-521m-522m-523m-524m-525m-526m-527m-528m-529m-530m-531m-532m-533m-534m-535m-536m-537m-538m-539m-540m-541m-542m-543m-544m-545m-546m-547m-548m-549m-550m-551m-552m-553m-554m-555m-556m-557m-558m-559m-560m-561m-562m-563m-564m-565m-566m-567m-568m-569m-570m-571m-572m-573m-574m-575m-576m-577m-578m-579m-580m-581m-582m-583m-584m-585m-586m-587m-588m-589m-590m-591m-592m-593m-594m-595m-596m-597m-598m-599m-600m-601m-602m-603m-604m-605m-606m-607m-608m-609m-610m-611m-612m-613m-614m-615m-616m-617m-618m-619m-620m-621m-622m-623m-624m-625m-626m-627m-628m-629m-630m-631m-632m-633m-634m-635m-636m-637m-638m-639m-640m-641m-642m-643m-644m-645m-646m-647m-648m-649m-650m-651m-652m-653m-654m-655m-656m-657m-658m-659m-660m-661m-662m-663m-664m-665m-666m-667m-668m-669m-670m-671m-672m-673m-674m-675m-676m-677m-678m-679m-680m-681m-682m-683m-684m-685m-686m-687m-688m-689m-690m-691m-692m-693m-694m-695m-696m-697m-698m-699m-700m-701m-702m-703m-704m-705m-706m-707m-708m-709m-710m-711m-712m-713m-714m-715m-716m-717m-718m-719m-720m-721m-722m-723m-724m-725m-726m-727m-728m-729m-730m-731m-732m-733m-734m-735m-736m-737m-738m-739m-740m-741m-742m-743m-744m-745m-746m-747m-748m-749m-750m-751m-752m-753m-754m-755m-756m-757m-758m-759m-760m-761m-762m-763m-764m-765m-766m-767m-768m-769m-770m-771m-772m-773m-774m-775m-776m-777m-778m-779m-780m-781m-782m-783m-784m-785m-786m-787m-788m-789m-790m-791m-792m-793m-794m-795m-796m-797m-798m-799m-800m-801m-802m-803m-804m-805m-806m-807m-808m-809m-810m-811m-812m-813m-814m-815m-816m-817m-818m-819m-820m-821m-822m-823m-824m-825m-826m-827m-828m-829m-830m-831m-832m-833m-834m-835m-836m-837m-838m-839m-840m-841m-842m-843m-844m-845m-846m-847m-848m-849m-850m-851m-852m-853m-854m-855m-856m-857m-858m-859m-860m-861m-862m-863m-864m-865m-866m-867m-868m-869m-870m-871m-872m-873m-874m-875m-876m-877m-878m-879m-880m-881m-882m-883m-884m-885m-886m-887m-888m-889m-890m-891m-892m-893m-894m-895m-896m-897m-898m-899m-900m-901m-902m-903m-904m-905m-906m-907m-908m-909m-910m-911m-912m-913m-914m-915m-916m-917m-918m-919m-920m-921m-922m-923m-924m-925m-926m-927m-928m-929m-930m-931m-932m-933m-934m-935m-936m-937m-938m-939m-940m-941m-942m-943m-944m-945m-946m-947m-948m-949m-950m-951m-952m-953m-954m-955m-956m-957m-958m-959m-960m-961m-962m-963m-964m-965m-966m-967m-968m-969m-970m-971m-972m-973m-974m-975m-976m-977m-978m-979m-980m-981m-982m-983m-984m-985m-986m-987m-988m-989m-990m-991m-992m-993m-994m-995m-996m-997m-998m-999m-1000m-1001m-1002m-1003m-1004m-1005m-1006m-1007m-1008m-1009m-1010m-1011m-1012m-1013m-1014m-1015m-1016m-1017m-1018m-1019m-1020m-1021m-1022m-1023m-1024m-1025m-1026m-1027m-1028m-1029m-1030m-1031m-1032m-1033m-1034m-1035m-1036m-1037m-1038m-1039m-1040m-1041m-1042m-1043m-1044m-1045m-1046m-1047m-1048m-1049m-1050m-1051m-1052m-1053m-1054m-1055m-1056m-1057m-1058m-1059m-1060m-1061m-1062m-1063m-1064m-1065m-1066m-1067m-1068m-1069m-1070m-1071m-1072m-1073m-1074m-1075m-1076m-1077m-1078m-1079m-1080m-1081m-1082m-1083m-1084m-1085m-1086m-1087m-1088m-1089m-1090m-1091m-1092m-1093m-1094m-1095m-1096m-1097m-1098m-1099m-1100m-1101m-1102m-1103m-1104m-1105m-1106m-1107m-1108m-1109m-1110m-1111m-1112m-1113m-1114m-1115m-1116m-1117m-1118m-1119m-1120m-1121m-1122m-1123m-1124m-1125m-1126m-1127m-1128m-1129m-1130m-1131m-1132m-1133m-1134m-1135m-1136m-1137m-1138m-1139m-1140m-1141m-1142m-1143m-1144m-1145m-1146m-1147m-1148m-1149m-1150m-1151m-1152m-1153m-1154m-1155m-1156m-1157m-1158m-1159m-1160m-1161m-1162m-1163m-1164m-1165m-1166m-1167m-1168m-1169m-1170m-1171m-1172m-1173m-1174m-1175m-1176m-1177m-1178m-1179m-1180m-1181m-1182m-1183m-1184m-1185m-1186m-1187m-1188m-1189m-1190m-1191m-1192m-1193m-1194m-1195m-1196m-1197m-1198m-1199m-1200m-1201m-1202m-1203m-1204m-1205m-1206m-1207m-1208m-1209m-1210m-1211m-1212m-1213m-1214m-1215m-1216m-1217m-1218m-1219m-1220m-1221m-1222m-1223m-1224m-1225m-1226m-1227m-1228m-1229m-1230m-1231m-1232m-1233m-1234m-1235m-1236m-1237m-1238m-1239m-1240m-1241m-1242m-1243m-1244m-1245m-1246m-1247m-1248m-1249m-1250m-1251m-1252m-1253m-1254m-1255m-1256m-1257m-1258m-1259m-1260m-1261m-1262m-1263m-1264m-1265m-1266m-1267m-1268m-1269m-1270m-1271m-1272m-1273m-1274m-1275m-1276m-1277m-1278m-1279m-1280m-1281m-1282m-1283m-1284m-1285m-1286m-1287m-1288m-1289m-1290m-1291m-1292m-1293m-1294m-1295m-1296m-1297m-1298m-1299m-1300m-1301m-1302m-1303m-1304m-1305m-1306m-1307m-1308m-1309m-1310m-1311m-1312m-1313m-1314m-1315m-1316m-1317m-1318m-1319m-1320m-1321m-1322m-1323m-1324m-1325m-1326m-1327m-1328m-1329m-1330m-1331m-1332m-1333m-1334m-1335m-1336m-1337m-1338m-1339m-1340m-1341m-1342m-1343m-1344m-1345m-1346m-1347m-1348m-1349m-1350m-1351m-1352m-1353m-1354m-1355m-1356m-1357m-1358m-1359m-1360m-1361m-1362m-1363m-1364m-1365m-1366m-1367m-1368m-1369m-1370m-1371m-1372m-1373m-1374m-1375m-1376m-1377m-1378m-1379m-1380m-1381m-1382m-1383m-1384m-1385m-1386m-1387m-1388m-1389m-1390m-1391m-1392m-1393m-1394m-1395m-1396m-1397m-1398m-1399m-1400m-1401m-1402m-1403m-1404m-1405m-1406m-1407m-1408m-1409m-1410m-1411m-1412m-1413m-1414m-1415m-1416m-1417m-1418m-1419m-1420m-1421m-1422m-1423m-1424m-1425m-1426m-1427m-1428m-1429m-1430m-1431m-1432m-1433m-1434m-1435m-1436m-1437m-1438m-1439m-1440m-1441m-1442m-1443m-1444m-1445m-1446m-1447m-1448m-1449m-1450m-1451m-1452m-1453m-1454m-1455m-1456m-1457m-1458m-1459m-1460m-1461m-1462m-1463m-1464m-1465m-1466m-1467m-1468m-1469m-1470m-1471m-1472m-1473m-1474m-1475m-1476m-1477m-1478m-1479m-1480m-1481m-1482m-1483m-1484m-1485m-1486m-1487m-1488m-1489m-1490m-1491m-1492m-1493m-1494m-1495m-1496m-1497m-1498m-1499m-1500m-1501m-1502m-1503m-1504m-1505m-1506m-1507m-1508m-1509m-1510m-1511m-1512m-1513m-1514m-1515m-1516m-1517m-1518m-1519m-1520m-1521m-1522m-1523m-1524m-1525m-1526m-1527m-1528m-1529m-1530m-1531m-1532m-1533m-1534m-1535m-1536m-1537m-1538m-1539m-1540m-1541m-1542m-1543m-1544m-1545m-1546m-1547m-1548m-1549m-1550m-1551m-1552m-1553m-1554m-1555m-1556m-1557m-1558m-1559m-1560m-1561m-1562m-1563m-1564m-1565m-1566m-1567m-1568m-1569m-1570m-1571m-1572m-1573m-1574m-1575m-1576m-1577m-1578m-1579m-1580m-1581m-1582m-1583m-1584m-1585m-1586m-1587m-1588m-1589m-1590m-1591m-1592m-1593m-1594m-1595m-1596m-1597m-1598m-1599m-1600m-1601m-1602m-1603m-1604m-1605m-1606m-1607m-1608m-1609m-1610m-1611m-1612m-1613m-1614m-1615m-1616m-1617m-1618m-1619m-1620m-1621m-1622m-1623m-1624m-1625m-1626m-1627m-1628m-1629m-1630m-1631m-1632m-1633m-1634m-1635m-1636m-1637m-1638m-1639m-1640m-1641m-1642m-1643m-1644m-1645m-1646m-1647m-1648m-1649m-1650m-1651m-1652m-1653m-1654m-1655m-1656m-1657m-1658m-1659m-1660m-1661m-1662m-1663m-1664m-1665m-1666m-1667m-1668m-1669m-1670m-1671m-1672m-1673m-1674m-1675m-1676m-1677m-1678m-1679m-1680m-1681m-1682m-1683m-1684m-1685m-1686m-1687m-1688m-1689m-1690m-1691m-1692m-1693m-1694m-1695m-1696m-1697m-1698m-1699m-1700m-1701m-1702m-1703m-1704m-1705m-1706m-1707m-1708m-1709m-1710m-1711m-1712m-1713m-1714m-1715m-1716m-1717m-1718m-1719m-1720m-1721m-1722m-1723m-1724m-1725m-1726m-1727m-1728m-1729m-1730m-1731m-1732m-1733m-1734m-1735m-1736m-1737m-1738m-1739m-1740m-1741m-1742m-1743m-1744m-1745m-1746m-1747m-1748m-1749m-1750m-1751m-1752m-1753m-1754m-1755m-1756m-1757m-1758m-1759m-1760m-1761m-1762m-1763m-1764m-1765m-1766m-1767m-1768m-1769m-1770m-1771m-1772m-1773m-1774m-1775m-1776m-1777m-1778m-1779m-1780m-1781m-1782m-1783m-1784m-1785m-1786m-1787m-1788m-1789m-1790m-1791m-1792m-1793m-1794m-1795m-1796m-1797m-1798m-1799m-1800m-1801m-1802m-1803m-1804m-1805m-1806m-1807m-1808m-1809m-1810m-1811m-1812m-1813m-1814m-1815m-1816m-1817m-1818m-1819m-1820m-1821m-1822m-1823m-1824m-1825m-1826m-1827m-1828m-1829m-1830m-1831m-1832m-1833m-1834m-1835m-1836m-1837m-1838m-1839m-1840m-1841m-1842m-1843m-1844m-1845m-1846m-1847m-1848m-1849m-1850m-1851m-1852m-1853m-1854m-1855m-1856m-1857m-1858m-1859m-1860m-1861m-1862m-1863m-1864m-1865m-1866m-1867m-1868m-1869m-1870m-1871m-1872m-1873m-1874m-1875m-1876m-1877m-1878m-1879m-1880m-1881m-1882m-1883m-1884m-1885m-1886m-1887m-1888m-1889m-1890m-1891m-1892m-1893m-1894m-1895m-1896m-1897m-1898m-1899m-1900m-1901m-1902m-1903m-1904m-1905m-1906m-1907m-1908m-1909m-1910m-1911m-1912m-1913m-1914m-1915m-1916m-1917m-1918m-1919m-1920m-1921m-1922m-1923m-1924m-1925m-1926m-1927m-1928m-1929m-1930m-1931m-1932m-1933m-1934m-1935m-1936m-1937m-1938m-1939m-1940m-1941m-1942m-1943m-1944m-1945m-1946m-1947m-1948m-1949m-1950m-1951m-1952m-1953m-1954m-1955m-1956m-1957m-1958m-1959m-1960m-1961m-1962m-1963m-1964m-1965m-1966m-1967m-1968m-1969m-1970m-1971m-1972m-1973m-1974m-1975m-1976m-1977m-1978m-1979m-1980m-1981m-1982m-1983m-1984m-1985m-1986m-1987m-1988m-1989m-1990m-1991m-1992m-1993m-1994m-1995m-1996m-1997m-1998m-1999m-2000m-2001m-2002m-2003m-2004m-2005m-2006m-2007m-2008m-2009m-2010m-2011m-2012m-2013m-2014m-2015m-2016m-2017m-2018m-2019m-2020m-2021m-2022m-2023m-2024m-2025m-2026m-2027m-2028m-2029m-2030m-2031m-2032m-2033m-2034m-2035m-2036m-2037m-2038m-2039m-2040m-2041m-2042m-2043m-2044m-2045m-2046m-2047m-2048m-2049m-2050m-2051m-2052m-2053m-2054m-2055m-2056m-2057m-2058m-2059m-2060m-2061m-2062m-2063m-2064m-2065m-2066m-2067m-2068m-2069m-2070m-2071m-2072m-2073m-2074m-2075m-2076m-2077m-2078m-2079m-2080m-2081m-2082m-2083m-2084m-2085m-2086m-2087m-2088m-2089m-2090m-2091m-2092m-2093m-2094m-2095m-2096m-2097m-2098m-2099m-2100m-2101m-2102m-2103m-2104m-2105m-2106m-2107m-2108m-2109m-2110m-2111m-2112m-2113m-2114m-2115m-2116m-2117m-2118m-2119m-2120m-2121m-2122m-2123m-2124m-2125m-2126m-2127m-2128m-2129m-2130m-2131m-2132m-2133m-2134m-2135m-2136m-2137m-2138m-2139m-2140m-2141m-2142m-2143m-2144m-2145m-2146m-2147m-2148m-2149m-2150m-2151m-2152m-2153m-2154m-2155m-2156m-2157m-2158m-2159m-2160m-2161m-2162m-2163m-2164m-2165m-2166m-2167m-2168m-2169m-2170m-2171m-2172m-2173m-2174m-2175m-2176m-2177m-2178m-2179m-2180m-2181m-2182m-2183m-2184m-2185m-2186m-2187m-2188m-2189m-2190m-2191m-2192m-2193m-2194m-2195m-2196m-2197m-2198m-2199m-2200m-2201m-2202m-2203m-2204m-2205m-2206m-2207m-2208m-2209m-2210m-2211m-2212m-221												

Indirizzo VIA FANTOLONGO CRISTOFORI n. 39 B. 1° piano 1°

Particella 244694

Mod. 58

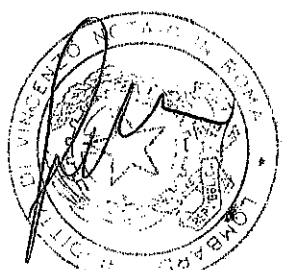
Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 04/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie calcolabile	Rendita	
1	Urban	793	388	1	CL		GI	4	90 m ²		1155.699.000	
VARIAZIONE del 04/10/1986 - 04/10/1986 (in data del 04/10/1986) (protocollo n. 14.007.0010) (RISATA/1986) GRAFICA (ATTI CORTE)												
DETERMINAZIONE												
VIA BARTOLOMEO CRISTOFORI n. 374 - 39044 PIANO DI												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												
Municipalità												

Indirizzo VIA FANTOLONGO CRISTOFORI n. 39 B. 1° piano 1°

Particella 244694

Mod. 58



Giulio Sestieri



Firmato digitalmente da:

SESTIERI GIULIO

Ingegnere

Firmato il 17/03/2026 12:27

Seriale Certificato:

878219837055623030566004589543447707

Valido dal 23/02/2024 al 22/02/2027

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Mobile | +39 3492688222

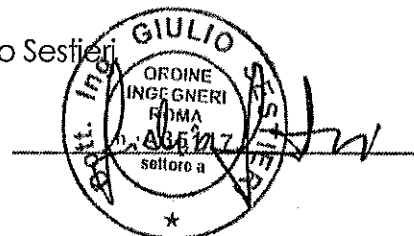
Email | ing.sestieri@gmail.com

PERIZIA GIURATA DI STIMA

**APPARTAMENTI SITI IN
VIALE DI TRASTEVERE, 60
00153 ROMA – INT.1 ED INT. 4**

Roma, 16/03/2026

Ing. Giulio Sestieri



ING. GIULIO SESTIERI

INDICE

1 - PREMESSA	PAG. 3
2 - UBICAZIONE, DATI CATASTALI, DESTINAZIONE D'USO	PAG. 3
3 - DESCRIZIONE SOMMARIA, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE	PAG. 5
4 - CRITERIO DI STIMA	PAG. 6
5 - CONCLUSIONI E ASSEVERAZIONE.....	PAG. 7

ING. GIULIO SESTIERI

1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giulio Sestieri, con studio in Roma – Lungotevere degli Altoviti 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A35117, ha ricevuto incarico dalla Sig.ra Tamara Anticoli, Presidente e Rappresentante Legale dell' "O.S.E. Italia onlus – Organizzazione Sociosanitaria Ebraica, Assistenza all'infanzia", di redigere una perizia di stima del valore corrente di mercato delle unità immobiliari site in Roma – Viale di Trastevere, 60, descritte in seguito e di asseverarne il valore col giuramento nei modi e nei termini di legge.

In adempimento di tale incarico, il sottoscritto ha acquisito la documentazione fornita dal Committente, ha proceduto ad un accesso sugli immobili ed eseguito ricerche presso gli operatori di settore per reperire le necessarie informazioni inerenti l'incarico.

Il Committente ha esonerato il sottoscritto dal ricercare e indicare i titoli di costruzione e abilitativi e dallo svolgere ricerche di carattere catastale e urbanistico finalizzate all'esame della conformità dell'immobile e quindi la stima va considerata eseguita per immobile catastalmente e urbanisticamente regolare.

Sulla base del sopralluogo, della documentazione raccolta e delle informazioni assunte, il sottoscritto ha riassunto il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che comprende la descrizione dell'immobile, l'indicazione dei criteri di stima, la stima e l'asseverazione del valore di mercato.

2 - UBICAZIONE, DATI CATASTALI, DESTINAZIONE D'USO

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono site in Roma, viale di Trastevere 60, alla scala B, interni 1 e 4, censite rispettivamente al N.C.E.U. come segue:

- piano 1, int.1 censita al N.C.E.U. al foglio n. 505, Particella 109, sub. 567, Zona 2, Categoria A/2, vani 7, rendita catastale 2422,18 €

- piano 2, int. 4, censita al N.C.E.U al foglio n. 505, Particella 109, sub. 568, Zona 2, Categoria A/2, vani 5,5, rendita catastale 1903,14 €

Detti immobili:

- hanno destinazione d'uso A/2 - Abitazione di tipo civile;



ING. GIULIO SESTIERI

- per l'immobile sito al piano 1 è stato richiesto il cambio temporaneo di destinazione d'uso per svolgere l'attività di Micronido per bambini;

- ricadono in zona T3 (tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca), Tavola 2_05 - Sistemi e regole, 1:5000, N.P.R.G. 2003.



Per migliore comprensione, l'ingresso all'edificio è evidenziato nel riquadro in rosso nella fotografia seguente:



3. DESCRIZIONE SOMMARIA, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Descrizione del contesto e del fabbricato (Caratteristiche estrinseche)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate all'interno di un fabbricato che presenta su viale di Trastevere 60 una facciata classica con elementi decorativi tipici dell'architettura civile romana di metà Novecento. È un edificio multifunzionale che ospita locali commerciali ed un grande supermercato al piano strada, ed immobili ad uso residenziale civile ai piani superiori. Le unità abitative all'interno sono dotate di ampie finestre, in alcuni casi con affacci su cortili interni silenziosi o direttamente sul viale.

Descrizione delle unità immobiliari (Caratteristiche intrinseche)

- Appartamento sito al Piano Primo, int. 1:

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo con accesso da cortile interno, scala B, collegato all'accesso su viale di Trastevere 60 mediante scale pedonali e rampa carrabile.

L'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso temporaneo per lo svolgimento dell'attività di Micronido per bambini dai 12 ai 36 mesi, autorizzato dal Comune di Roma "Dipartimento Servizi Educativi e Scolastici" e dalla ASL RM1 della Regione Lazio con "Parere Igienico Sanitario favorevole del 12.01.2012".

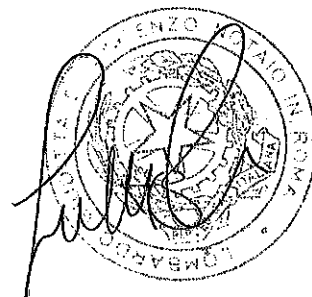
La superficie commerciale dell'immobile è pari a 143 mq, ripartita in 110 mq di superficie utile calpestabile interna e 155 mq di terrazza esterna, così come riportati nella planimetria catastale allegata.

- Appartamento sito al Piano Secondo, int. 4:

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo, con accesso da cortile interno, scala B, collegato all'accesso su viale di Trastevere 60 mediante scale pedonali e rampa carrabile. Si compone di un

L'immobile ha destinazione d'uso A/2, con parziale superficie in dotazione al Micronido del piano inferiore. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 97 mq, ripartita in 80 mq di superficie utile calpestabile interna e 48 mq di terrazze esterne, così come riportati nella planimetria catastale allegata.

Giulio Sestieri



4 – CRITERIO DI STIMA

Ai fini della presente stima si è effettuato il criterio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come segue: si perviene al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie "commerciale" (m²) per il valore unitario (€/m²) più congruo della medesima zona per immobili di uguale destinazione, pari appetibilità e caratteristiche, dei quali tale valore sia noto perché presente nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate o, in mancanza e/o integrazione, possibilmente per compravendite effettivamente avvenute e/o specifiche indagini presso qualificati operatori del mercato immobiliare. L'Osservatorio contraddistingue per il primo semestre 2025 (ultimo dato disponibile) la zona di Roma Trastevere col codice B14 microzona 3, e prevede i valori riferiti alla destinazione residenziale descritti nel seguito: dal valore minimo di €/mq 4.900 al valore massimo di €/mq 6.800.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)

Codice di zona: B14

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4900	6800	L	17,3	24,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	8500	7600	L	19,3	27,5	L
Box	NORMALE	2600	3600	L	10,3	14,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ING. GIULIO SESTIERI

Il sottoscritto in base alle argomentazioni esposte, ritiene di poter determinare il valore corrente di mercato dell'immobile mediante la seguente stima comparativa:

Appartamento piano primo, interno 1:

➤	Superficie commerciale	m ²	143,00
➤	Valore unitario	€/m ²	6.500,00
➤	Valore del cespite	€	929.500,00
➤	VALORE STIMATO DI MERCATO	€	929.500,00

Appartamento piano secondo, interno 4:

➤	Superficie commerciale	m ²	97,00
➤	Valore unitario	€/m ²	6.500,00
➤	Valore del cespite	€	630.500,00
➤	VALORE STIMATO DI MERCATO	€	630.500,00

5 – CONCLUSIONI E ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto ing. Giulio Sestieri, alla luce delle considerazioni svolte

ASSEVERA

che il valore corrente di mercato alla data attuale delle unità immobiliari con destinazione d'uso A/2 situate in Roma Viale di Trastevere, 60 è pari a

Appartamento piano primo, interno 1: € 929.500,00 arrotondato in cifra tonda ad **€ 930.000,00**

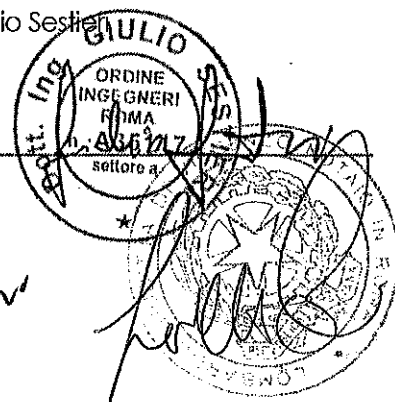
Appartamento piano secondo, interno 4: € 630.500,00 arrotondato in cifra tonda ad **€ 630.000,00**

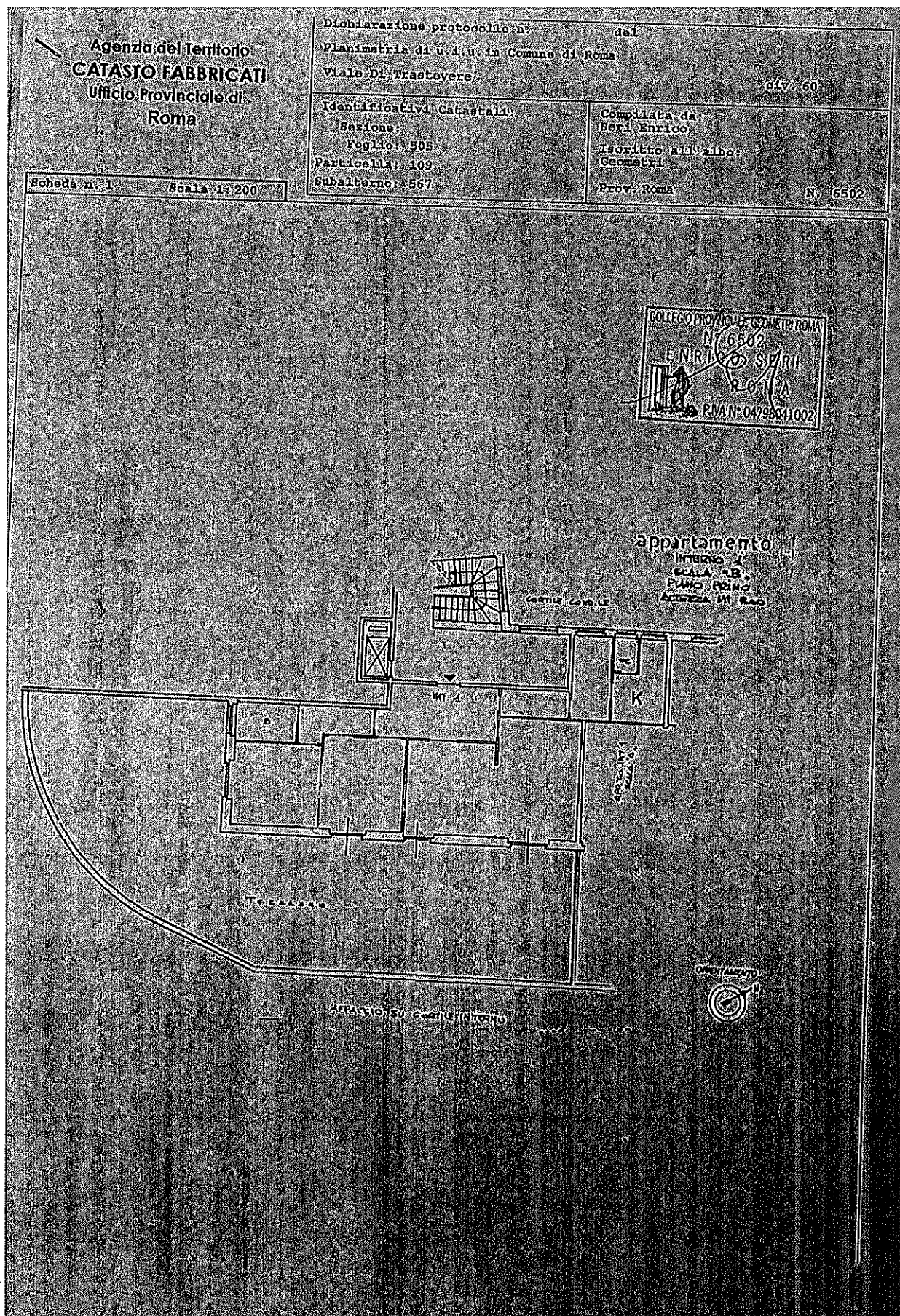
Roma, 16/03/2026

Ing. Giulio Sestieri

Allegati: Planimetrie e visure catastali

Giulio Sestieri





Data: 27/07/2006 - Ora: 09:33:48

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2006

Visura n.: RM0603964 Pag. 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
Unità immobiliare		Foglio: 505 Particella: 109 Sub.: 567									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	505	109	567	2	567	2	A/2	4	7 vani	143	Euro 2.472,18
Indirizzo: VIALE DI TRASTEVERE, 60 piano: 1 ultimo: 1 scala: B;											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	ORGANIZZAZIONE SANITARIA EBRAICA PER L'ASSISTENZA DELL'INFANZIA con sede in ROMA										
Unità immobiliare n.:		Ricevuta n. 239050				Tributi erariali: Euro 3,00				CODICE FISCALE: 80191190588	
Rilevata da: Ufficio Provinciale di ROMA		Ricevente: SERI				Tributi erariali: Euro 3,00				DIRITTI E ONERI REALI: (1) Proprietà	

Giulio Sestieri



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Viale Di Trastevere _____ Foglio: 60			
Scheda n. 1 Scala 1:200		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 505 Particella: 109 Subalterno: 568 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Compilata da: Serl. Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 6502 </td> </tr> </table>		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 505 Particella: 109 Subalterno: 568	Compilata da: Serl. Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 6502
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 505 Particella: 109 Subalterno: 568	Compilata da: Serl. Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 6502				

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
 N. 6502
ENRICO SERI
 ROMA
 P.N.A.N. 04798041002

appartamento
 INTERNO 4
 SCALE 18.1
 PIANO SECONDO
 ALTEZZA MT 2.60

APPARTAMENTO

Data: 27/07/2006 - Ora: 09.34.17

Visura per immobile

Visura n.: RM0603970 Pag.: 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2006

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 505 Particella: 109 Sub.: 568

Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	
1	Urban	505	109	568	2		A2	4	5,5 val	97	Euro 1.903,14
VARIAZIONE del 27/07/2006 n. 79318-1/2006 in art. del 27/07/2006 (protocollo n. RM/603/902) RETT. DEST. D'USO DA UFFICIO AD ABIT.											
Indirizzo											
VIALE DI TRASTEVERE n. 60 piano: 2 interno: 4 scala: B.											
Avanzamenti											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	ORGANIZZAZIONE	SANTARIA	ERAI	CA PER L'ASSISTENZA DELL'INFANZIA con sede in ROMA		

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n.: 239050 Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: SERU

