

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE
SEZIONE XIV

Liquidazione Giudiziale: n. 165/2024 Leale S.r.l.

Giudice Delegato: Cons. Dott. Fabio Miccio

Curatore: Dott. Paolo Carbone

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA	2
2. LOCALE AD USO NEGOZIO IN VIA AUGUSTO CASCIANI 61 – ROMA	2
2.1 LOCALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE	2
2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	4
2.3 DESCRIZIONE DEI BENI	15
2.4 TITOLI EDILIZI	15
2.5 ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE	15
2.6 ANALISI CATASTALE	16
2.7 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	17
2.8 SINTESI DEL METODO DI STIMA.....	18
2.9 VALUTAZIONE DELL’ IMMOBILE.....	19
3. LOCALE AD USO LABORATORIO IN VIA VALERIA 6 – TIVOLI.....	23
3.1 LOCALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE	23
3.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	25
3.3 DESCRIZIONE DEI BENI	35
3.4 TITOLI EDILIZI	35
3.5 ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE	35
3.6 ANALISI CATASTALE	36
3.7 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	36
3.8 SINTESI DEL METODO DI STIMA.....	37
3.9 VALUTAZIONE DELL’ IMMOBILE.....	38
4. CONCLUSIONI	41



1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice Dott. Fabio Miccio in data 26/03/2025, su richiesta del Curatore Dott. Paolo Carbone, in relazione alla Liquidazione Giudiziale n. 165/2024 della società "Leale S.r.l.", il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni:

- Locale ad uso negozio sito in Roma, via Augusto Casciani, 61 piano S1
- Locale ad uso laboratorio sito in Tivoli (RM) via Valeria, 6 piano T - 1

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore, Dott. Paolo Carbone, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo sugli immobili in data 27 giugno 2025, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

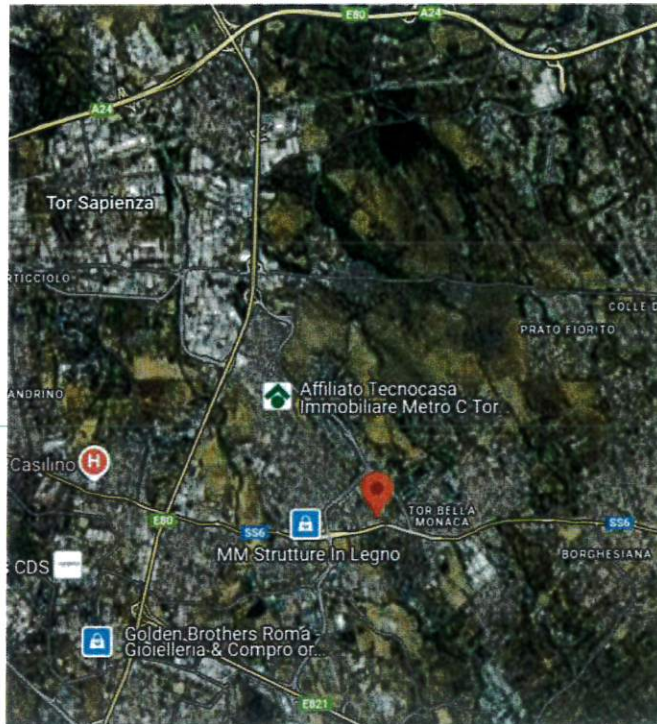
2. LOCALE AD USO NEGOZIO IN VIA AUGUSTO CASCIANI 61 – ROMA

2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

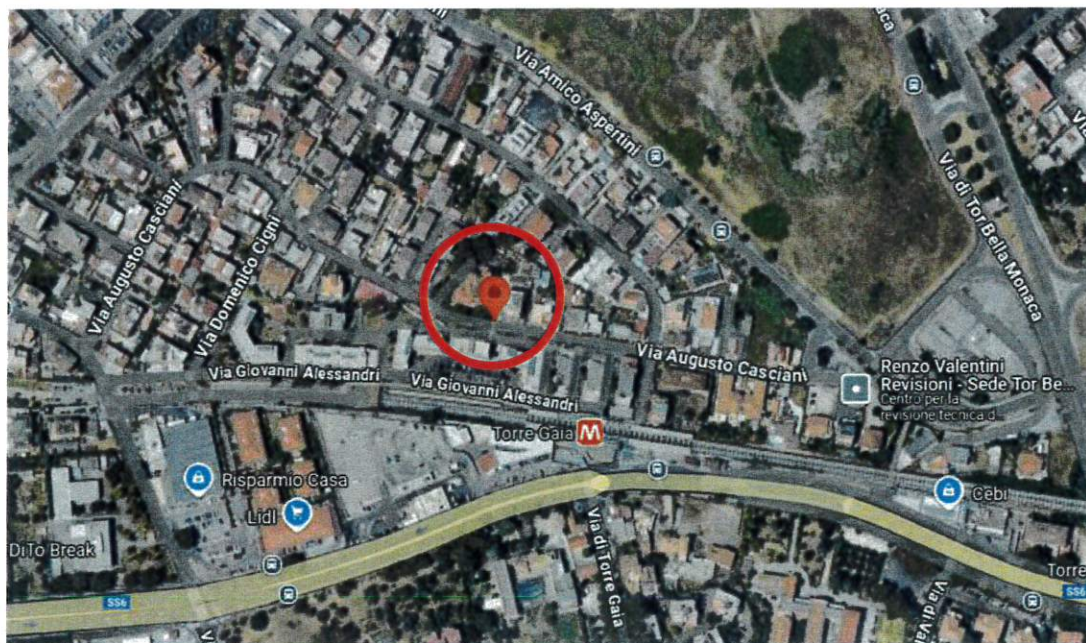
Il bene oggetto della seguente perizia è situato nel Comune di Roma, in zona periferica nel quartiere di Tor Bella Monaca, situato nel quadrante est fuori dal Grande Raccordo Anulare e ricade nell'ambito del VI Municipio di Roma Capitale.

La borgata nasce come area di abusivismo edilizio dove a partire dagli anni '90 sono stati fatti interventi di risanamento e valorizzazione ("Programma di recupero urbano di Tor Bella Monaca").

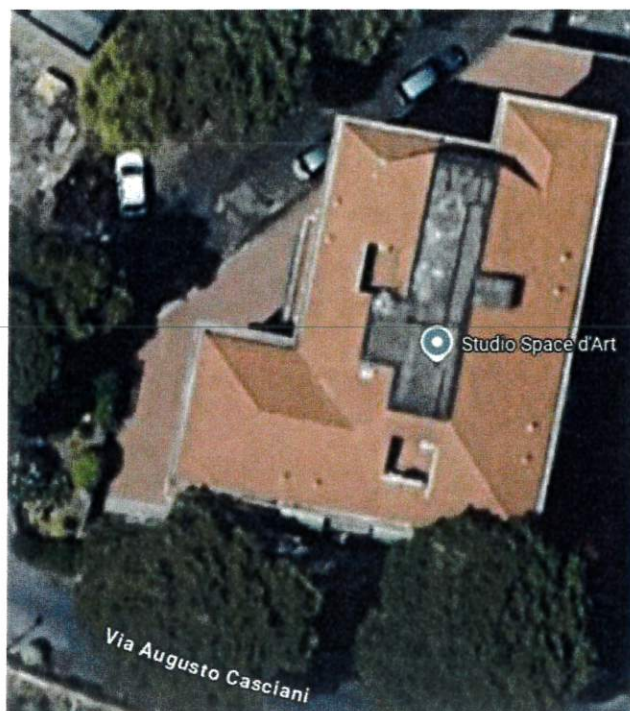




L'immobile in esame si trova in uno stabile posto sulla via Augusto Casciani, una strada secondaria destinata principalmente a costruzioni residenziali di tre – quattro piani fuori terra, alle spalle della via Duilio Cambellotti dove sono dislocati le attività commerciali e gli uffici comunali della zona.



L'accesso avviene attraverso una rampa carrabile su via Casciani e attraverso l'adiacente traversa.



I collegamenti con le altre parti della città sono garantiti dalla rete di trasporto urbano su gomma nonché dalla linea metropolitana con stazione Torre Gaia.

2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

P.R.G. Vigente 2008

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il bene in esame, risulta individuato negli elaborati di PRG "Sistemi e regole 1:10.000", e ricade nell'ambito del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, definiti agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA.

Risulta inoltre compreso nel perimetro del PRINT res. mun. VIII n. 6 Villaggio Breda - Due Leoni - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: VI.





Art. 51. Norme generali

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:

- a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*;
- b) *Ambiti per i Programmi di recupero urbano*;
- c) *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'[art. 9](#). Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'[art. 53](#); per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'[art. 53](#);
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.



7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b.
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

8. Ai *Tessuti prevalentemente per attività* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'[art. 53](#).

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 50% SF;
- IP = 25% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
- DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al *Programma integrato di intervento* secondo quanto previsto al successivo [art. 53](#); nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'[art. 53](#), calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei *Tessuti* di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
- e) *Produttive*;
- f) *Agricole*, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'[art. 9](#).

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'[art. 14](#), salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 8. Ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative



di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il *Programma integrato*, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del *Programma preliminare* motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#) per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'[art. 52](#) esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'[art. 52](#):



- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#);
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#).

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'[art. 19](#) può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#), e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei *Tessuti prevalentemente per attività*, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono ammesse le funzioni *Commerciali*, *Servizi* e *Turistico-ricettive*, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#). Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

17. Fatto salvo quanto previsto all'[art. 13](#), comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:



- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in *Aree di concentrazione edilizia (ACE)* indicate dal *Programma preliminare*;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, aree dell'*Agro romano* di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

P.T.P.R. Regione Lazio

Per quanto riguarda il P.T.P.R. approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area in esame risultano identificate nelle seguenti tavole del suddetto P.T.P.R..



Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio









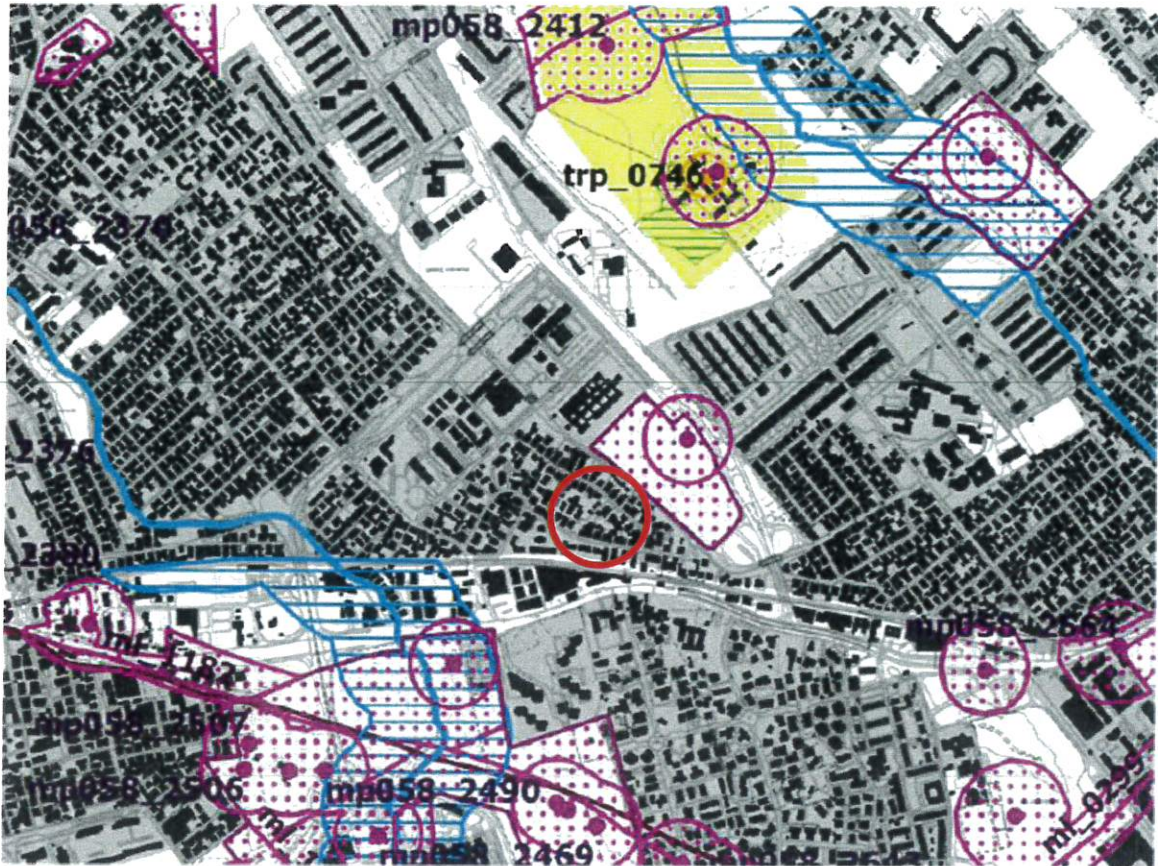
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insedamenti Urbani
	Paesaggio degli Insedamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi



Tavola B – Beni paesaggistici

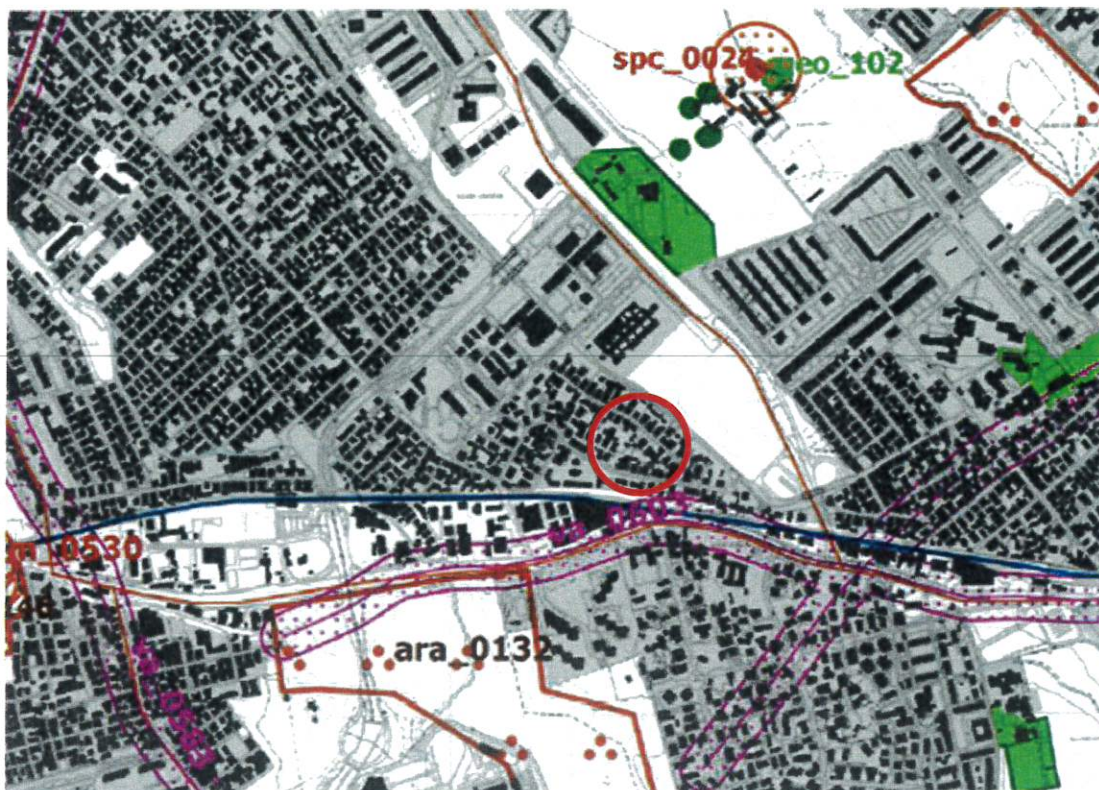






















Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D Lgs. 42/2004				
Beni ricognitivi di piano		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
		cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e corso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
		t..._001	L... sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali



Tavola C – Beni del patrimonio naturale e culturale



Beni del Patrimonio Culturale			
	bpm_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica: 184 del 05/04/1977
   	ara_001	Beni del patrimonio archeologico Aree	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	arp_001	Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	ca_001	Centri antichi necropoli, abitati	"Forma Urbem" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
	va_001	Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
     	sam_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Aree	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	spm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Puntuali - fasce di rispetto 100 mt.	
	pv_001	Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1958 Art. 60 co.2 L.R. 38/1999
	vs_001	Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co.2 L.R. 38/1999
	sac_001	Beni areali	Art. 60 co.2 L.R. 38/1999 L.R. 60/1981
	spc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
      	cc_001	Beni areali	
	cc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	ic_001	Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
	ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20/1/2001
	d_001	Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermedii)	
			Tessuto urbano
		Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campi etc.)	



2.3 DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato, all'interno del quale è situata l'unità immobiliare in questione, si articola su complessivi quattro piani fuori terra. Esso risulta a destinazione d'uso mista con unità residenziali ai piani alti e il locale commerciale in esame al piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Augusto Casciani mediante portone d'ingresso pedonale mentre il locale commerciale presenta, come già detto accessi autonomi carrabili.

Il locale commerciale pertanto è collocato defilato rispetto al transito viario non disponendo di vetrine e presenta pertanto caratteristiche tipologiche più assimilabili ad un locale laboratorio. E' accessibile mediante serranda metallica e dispone di un ampio spazio esterno a livello.

Il locale si sviluppa su un unico piano ed è costituito da un vasto ambiente di forma trapezoidale dove sono stati ricavati attraverso muri divisorii interni, alcune stanze con servizi igienici probabilmente destinate ad uffici e spogliatoi per il personale.

2.4 TITOLI EDILIZI

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in esame è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n° 761 rilasciata dal Comune di Roma in data 06.08.1975.

2.5 ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

L'unità immobiliare risulta di proprietà della Società Leale S.r.l. in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Mori Alessandro di Fermo del 22.12.2021, rep. 27781 raccolta 13202, registrato a Fermo il 03.01.2022 al n°3 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 03.01.2022 al n. 145 Reg. Gen. e n. 117 Reg. Part..

Dall'analisi del certificato notarile a cura del Notaio Mariangela Pasquini del 02.07.2025, risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta in data 3 settembre 2018 al n. 18518 di formalità, per €321.461,64 di cui €160.730,82 in linea capitale, giusto



provvedimento adottato da _____ in data
31.08.2018 rep. N _____ a favore di _____ .o

- Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 in data 21 giugno 2023 al n. _____ di formalità, per € 30.000,00, di cui € 26.000,00 in linea capitale, giusta di decreto ingiuntivo del _____ del _____ numero repertorio _____, a favore _____
- Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta a Roma 1 in data 16.05.2024 al n°44602 di formalità, giusta sentenza emessa dal Tribunale Ordinario di Roma – sez. Fallimentare rep. N°195/2024 del 24.04.2024 a favore di _____
_____” e contro _____

2.6 ANALISI CATASTALE

L'unità immobiliare risulta catastalmente così identificata:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	Zona Cen	CAT.	CLASSE	CONS.	CONS.CAT.	RENDITA
1020	421	531	6	C/1	7	757 mq	853 mq	€ 15.716,51

Il bene risulta identificato nella planimetria catastale depositata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma in data 16.12.1978 prot. 77175.

Esso confina con Via Casciani, altra proprietà e proprietà condominiale.

Risulta intestato a:

Nel corso del rilievo effettuato è stata riscontrata una non conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Roma dovuta ad una serie di partizioni interne rilevate rispetto a quanto indicato nel documento in atti (vedi confronto tra mappa catastale e planimetria di rilievo allegato).



Trattandosi di opere interne è possibile regolarizzare la attuale situazione presentando al Municipio competente di Roma Capitale una pratica edilizia in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre i diritti di istruttoria. Sarà inoltre necessario regolarizzare la situazione catastale mediante la presentazione di Docfa all'Agenzia delle Entrate.

2.7 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Il sistema strutturale in elevazione del fabbricato, all'interno del quale si colloca l'unità immobiliare in oggetto, è del tipo puntiforme costituito da pilastri e travi in cemento armato.. Le facciate esterne del fabbricato sono rivestite in cortina mentre al piano seminterrato sono intonacate e tinteggiate.

L'intero organismo edilizio dell'unità immobiliare in oggetto si configura allo stato di "finito abitabile".

All'interno l'unità immobiliare, posta al piano seminterrato del fabbricato, si presenta in uno stato manutentivo scadente con pareti intonacate, tinteggiate, pavimenti in marmette e servizi igienici rivestiti in piastrelle di ceramica smaltata.

Gli infissi esterni sono di tipo metallico, come la saracinesca di ingresso.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con rete di distribuzione a vista ed idrico sanitario.

Tutti gli impianti appaiono non più rispondenti alle norme imposte per lo svolgimento di un'attività all'interno di un locale commerciale.

Il locale al momento risulta occupato da immondizia, materiali di vario genere e alcuni arredi.



Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando che sostanzialmente l'organismo edilizio non presenti incongruenze tecnico costruttive, l'unità in esame necessita di radicali interventi di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico.

2.8 SINTESI DEL METODO DI STIMA

Per la determinazione più probabile del valore corrente di mercato dei singoli beni è stato utilizzato il metodo "sintetico comparativo". Tale metodo si basa sul parametro "valore unitario di superficie commerciale" determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili.

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

E' stata effettuata quindi un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.



Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per locali commerciali.

2.9 VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso commerciale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

Calcolo della superficie

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base delle misure verificate in sede di sopralluogo sulla planimetria catastale.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

DESTINAZIONE		SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
sub. 531	Locale commerciale	791,40	0,7	0,7	387,78
sub. 531	Aree esterne	301,25	0,1	0,7	21,10
TOTALE					408,88



Valutazione

Negozio in Vendita a Roma Via Pietro Cardella, 5



mer 21 maggio 2025

120.000 € | m² 67

prezzo al m²: 1791 €/m²

Via Pietro Cardella, Tor Bella Monaca,
Roma

C.E. **G** | | zona OMI: E139 |

NEGOZIO TOR BELLA MONACA VIA PIETRO CARDELLA 120.000 €

Proponiamo in vendita un'attività commerciale storica di tintoria, attività esercitata ininterrottamente dagli anni '60, con locale C/1 di 67 mq situato al piano terra di un edificio costruito negli anni '50. L'immobile si compone di **negozio** aperto al pubblico e retro bottega con bagno, corte comune [...]

[LEGGI ANCORA](#)

ALTRE FONTI

Negozio in vendita a Roma via Pietro Cardella, Borghesiana



ven 21 febbraio 2025

109.000 € | m² 100

prezzo al m²: 1090 €/m²

Via Pietro Cardella, Tor Bella Monaca,
Roma

C.E. **G** | zona OMI: E139 | cantina |

NEGOZIO TOR BELLA MONACA VIA PIETRO CARDELLA 109.000 €

Grotte Celoni Via Pietro Cardella proponiamo in vendita un ampio locale commerciale di 100mq c.ca fronte strada. al momento la disposizione interna è così suddivisa: -sala d'attesa ampia -corridoio con due stanze sulla sinistra e tre sulla destra - ripostiglio spazioso -doppio locale wc sia per uomini che [...]

[LEGGI ANCORA](#)

ALTRE FONTI

Immobile in vendita a Roma(RM)



gio 29 agosto 2024

85.000 € | m² 95

prezzo al m²: 894 €/m²

Via Francesco Merlini, Tor Bella Monaca,

bagni: 1 | zona OMI: E138 |

NEGOZIO TOR BELLA MONACA VIA FRANCESCO MERLINI 85.000 €

Attività commerciale - Nel quartiere Borghesiana e più precisamente in via Francesco Merlini, Keller Williams Home propone la vendita di un ampio locale commerciale di circa 93 mq posto al piano strada di una palazzina. L

[LEGGI ANCORA](#)

ALTRE FONTI



Immobile in vendita a Roma(RM)



Lun 28 gennaio 2025

149.000 € | m² 74

prezzo al m²: 2013 €/m²

📍 Via Carlentini, Tor Bella Monaca, Roma

bagni: 1 | zona OMI: E139 |

NEGOZIO TOR BELLA MONACA VIA CARLENTINI 149.000 €

Attività commerciale - Due Leoni precisamente Angolo Via Carlentini/Via Partanna proponiamo la vendita di un Locale Commerciale C/1 di 74 mq. L'immobile è posto al Piano Terra ed è composto da Unico Ambiente con Bagno, Cor

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

Immobile in vendita a Roma(RM)



gio 28 marzo 2025

240.000 € | m² 220

prezzo al m²: 1090 €/m²

📍 Viale Paolo Ferdinando Quaglia, Finocchio, Roma

bagni: 1 | zona OMI: E138 |

NEGOZIO FINOCCHIO VIALE PAOLO FERDINANDO QUAGLIA 240.000 €

Attività commerciale - Locale commerciale C/1 in zona **Tor Bella Monaca** esattamente in Via Paolo Ferdinando Quaglia, un unico ampio locale di circa mq 220 con vani ad uso magazzino, due vetrine su strada principale provvist

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

€ NOVITA' ESCLUSIVA:VALUTA questo immobile

Vendesi negozio a Roma, Tor Bella Monaca



mer 5 marzo 2025

59.000 € | m² 30

prezzo al m²: 1966 €/m²

📍 Via Duilio, Rione Prati, Roma

piano: 1 | C.E. **G** | zona OMI: E138 |

NEGOZIO RIONE PRATI VIA DUILIO 59.000 €

Via Duilio Cambelotti - all'interno del centro commerciale "Le Torri" disponiamo di un bellissimo **negozio** C1 di 30mq dotato di ottima visibilità essendo ubicato al piano primo del Centro commerciale e nel punto di massimo afflusso pedonale verso il Municipio VI, L'immobile, libero e disponibile sin da su [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro pari a circa **1.500,00 €/mq**



In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10-15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **1.300,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda i locali commerciali i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.650,00 €/mq.

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/TORRE%20ANGELA%20(VIA%20DEL%20TORRACCIO%20DI%20TORRE A)
 Codice zona: E16
 Microzona: 167
 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	
Negozi	Normale	1100	1650	L	8,5	12,5	L

Stampa Legenda

Il valore minimo scelto di **1.100,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.

La stima dei beni verrà determinata applicando alle superfici ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione il valore unitario di **1.200,00 €/mq**, che scaturisce dalla media del valore derivante dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame risulterà:

DESTINAZIONE		SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE IN C.T.
sub. 531	Locale commerciale	387,78	1.200,00	€ 465.336,00
sub. 531	Aree esterne	21,10	1.200,00	€ 25.320,00
TOTALE				€ 490.656,00

In c.t. € 490.000,00 (Euro quattrocentonovantamila/00)

3. LOCALE AD USO LABORATORIO IN VIA VALERIA 6 – TIVOLI

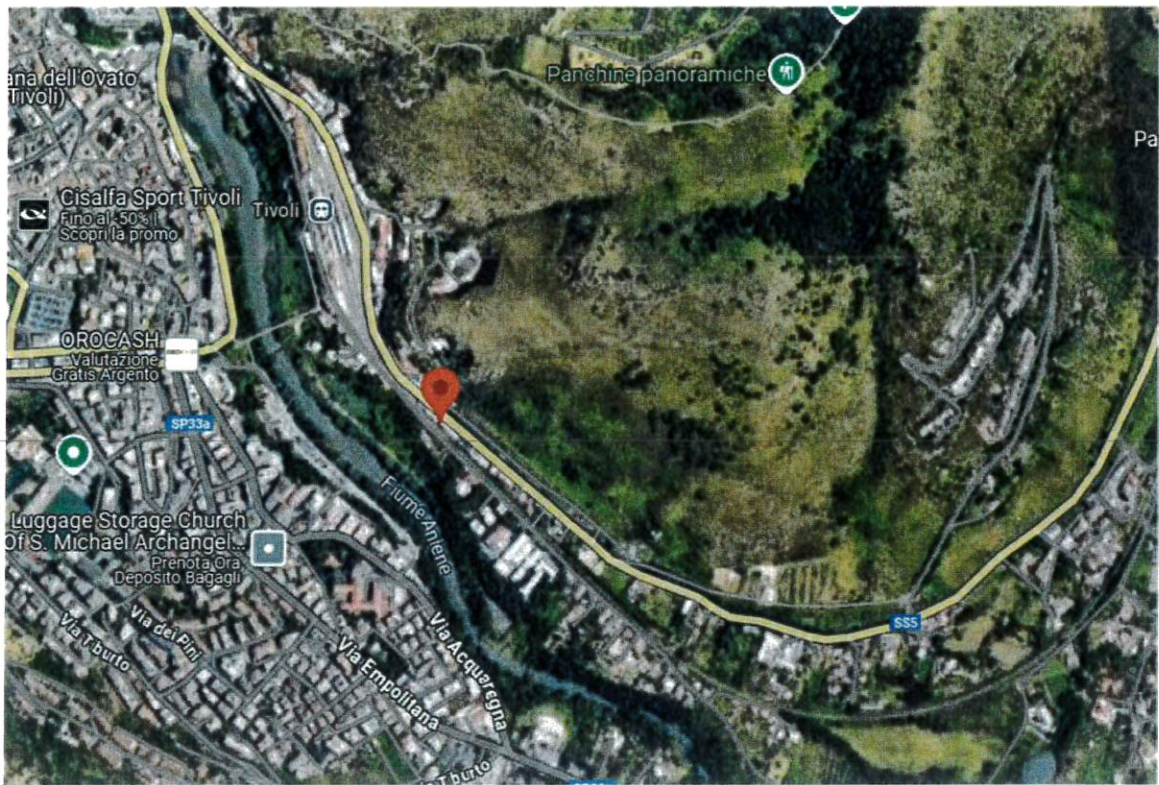
3.1 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della seguente perizia è situato nel Comune di Tivoli, in zona periferica lungo la Strada Statale n.5 Tiburtina Valeria in direzione Vicovaro Mandela.

Tivoli è un antico insediamento collocato lungo la riva sinistra del fiume Aniene sede di importanti monumenti e siti archeologici.

E' collegata alla città di Roma attraverso la linea ferroviaria, la vicina autostrada A24 e la Strada Statale N.5 Tiburtina.





L'immobile in esame fa parte di un gruppo di stabili posti tra la S.S. n.5 e i fasci di binari della linea ferroviaria in prossimità della stazione di Tivoli.





L'accesso all'immobile avviene direttamente attraverso la Strada Statale.

3.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Il Piano Regolatore di Tivoli è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 956 del 06.07.1973, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 10 settembre 1973 e successiva variante adottata con delibera consiliare n°161 del 29/07/1988 pubblicata all'Albo Pretorio il 25/10/1988

Il fabbricato in esame, ricade in zona D, sottozona D5 – commerciale e direzionale



Art. 28 BIS- sottozona D2S (speciale mista)

Conserva le stesse caratteristiche urbanistiche della sottozona D2, con in più la possibilità di essere convertita, in tutto o in parte, nella sottozona DS.

Art. 28 TER- sottozona D5 (mista - commerciale e direzionale)

Riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per attività commerciali e direzionali, convertendo lotti (originariamente destinati ad accogliere attività di produzione artigianale mista) tramite concessione edilizia singola o cambio di destinazione che prevedano la riduzione dei lotti originari per creare nuovi spazi pubblici destinati a parcheggio e verde, secondo le modalità sottoelencate.

E' comunque possibile il ripristino delle condizioni urbanistiche



originarie (ritorno alla destinazione di produzione artigianale mista, ferma restando la conservazione degli spazi pubblici ceduti); in questi casi dovranno comunque essere conservati la volumetria, i distacchi, ecc, della sottozona DS. ;

Le richieste di concessione edilizia singola o cambio di destinazione dovranno rispettare i seguenti indici e limiti:

- 1) La concessione edilizia o cambio di destinazione dovranno comunque riguardare l'intero lotto, anche se è possibile la richiesta di conversione per parti inferiori (è consentito, all'interno, il frazionamento delle attività);
- 2) La nuova creazione di spazi pubblici per parcheggi e verde dovrà avvenire almeno nella misura di 0,8 mq per ogni metro quadrato di superficie coperta commerciale o direzionale (piano per piano), con esclusione della quantità già realizzata nello strumento urbanistico attuativo originario, pari a 0,143 mq per ogni metro quadrato di lotto fondiario originario, mentre nei casi di realizzazioni con concessione edilizia singola ai sensi dell'art.2 delle N.T.A. di P.R.G. dovrà, caso per caso, essere accertata la effettiva quantità di superficie necessaria alla integrazione degli spazi pubblici, sulla base della documentazione di concessione edilizia originaria, in ogni caso almeno fino al valore pari all'80 per cento della superficie coperta, salvi gli spazi già ceduti.

Le superfici coperte non aperte al pubblico, e destinate solo a deposito, archivio e simili, ancorché in cubatura, incidono sulla creazione di spazi pubblici limitatamente al 50 per cento della superficie coperta, ma sono consentite nella misura massima di 1/2 della superficie coperta complessiva.





La cessione delle nuove aree a servizi pubblici deve essere reperita sul fronte stradale, ma nell'ambito della progettazione unitaria ed organica obbligatoria per l'intero lotto, è possibile operare variazioni delle superfici pubbliche originarie strettamente circostanti il lotto, con opportuni conguagli e traslazioni.

Le aree carrabili di accesso al lotto, da considerarsi "sede viaria", non vanno computate come spazio pubblico, a meno che non costituiscano contemporaneamente spazio di manovra al parcheggio pubblico.

- 3) Salvo i casi di edifici realizzati o autorizzati all'entrata in vigore di queste norme tecniche di attuazione, l'altezza minima utile delle superfici a destinazione commerciale (aperte al pubblico) è di m 3.50, l'altezza massima utile è di m 6.00.

Le superfici direzionali dovranno essere classificate sin dalla progettazione in "superfici con affollamento" (sportelli e simili) e "superfici senza affollamento" (uffici normali e simili); salvo i casi di edifici realizzati o autorizzati all'entrata in vigore di queste norme tecniche di attuazione, le altezze delle superfici con affollamento dovranno essere comprese tra m 3.50 e 6.00, mentre l'altezza minima utile delle superfici senza affollamento è di m 2.70.

Ai fini del calcolo della cubatura, i solai intermedi e quello di estradosso dell'ultimo piano utile si assumono pari alla dimensione convenzionale di m 0.25.

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore ai



due piani fuori terra, riferendosi al terreno sistemato, per le destinazioni commerciali e direzionali; è possibile, limitatamente all'involuppo di tale altezza massima, ricavare depositi o spazi di servizio non aperti al pubblico con più di due piani fuori terra, da considerare in volumetria.

Possono derogare dalle altezze massime eventuali volumi tecnici, destinati a serbatoi (comprese riserve idriche antincendi), macchinari, scale e simili; non considerati in cubatura se contenuti entro il limite del 30 per cento della superficie coperta e degli eventuali portici e gallerie, con altezza utile non superiore a m 2.20

La misurazione dell'altezza utile, ai fini del calcolo della cubatura (per la quale si dovrà aggiungere a detta altezza il valore dello spessore convenzionale di m 0.25), si assume nei locali articolati pari all'altezza minima maggiorata di $\frac{1}{3}$ della differenza tra altezza massima e altezza minima.

La misurazione del numero di piani va fatta con esclusione delle rampe di accesso ai locali interrati, con la precisazione che tali rampe possono essere adiacenti ad un solo fronte dell'edificio.

Il terreno sistemato in riferimento al piano campagna non potrà essere sollevato oltre metri 1,50, mentre la misurazione del piano di riferimento delle altezze non potrà superare il piano del terreno sistemato per oltre metri 0,25 per il marciapiede. Si richiama particolare attenzione alla cura della eliminazione delle barriere architettoniche, a norma di legge, in tutti i locali e superfici aperti al pubblico.

L'altezza massima delle insegne pubblicitarie non dovrà



- superare l'altezza lorda dei colmi dell'edificio.
- 4) Si possono realizzare, limitatamente al piano terra, superfici a porticato o gallerie, nella misura massima del 30 per cento della superficie coperta complessiva (di tutti i piani), con altezza utile non inferiore a m 4.50
- I portici aperti da un solo lato sono consentiti solo fino alla profondità, in pianta, del rapporto 1/1.
- Le gallerie dovranno avere almeno due lati aperti.
- Portici e gallerie sono consentite solo all'interno dell'involuppo dell'area edificabile.
- 5) I distacchi minimi sono di m 6.00 dai confini, ma possono essere ridotti a m 2.00 verso gli spazi pubblici indicati al n. 2
- 6) Sono consentiti fuori cubatura interrati per parcheggio e deposito, alti fino a m 3.50, limitatamente alla proiezione della superficie coperta e degli eventuali portici e gallerie. Superfici interrate eccedenti la misurazione dell'art.18 della legge 765/1967 (1 mq/20 mc) saranno consentite alla condizione che le aree cedute per spazi pubblici vengano incrementate del 20 per cento della superficie utile di dette superfici.
- 7) E' consentito destinare a residenza fino al 25 per cento del volume, senza necessità di incrementare gli spazi pubblici.
- 8) Le eventuali divisioni all'aperto, interne al lotto, frazionanti attività distinte o spazi di servizio della stessa attività, dovranno essere a siepe sempreverde.
- 9) L'indice fondiario originario è pari a 1,2 mc/mq; la riduzione del lotto (conversione della cubatura da produzione





artigianale e commerciale e direzionale con relativa cessione di superfici per spazi pubblici (a parcheggio e verde) comporta con il mantenimento della cubatura la trasformazione dell'indice fondiario nel valore 1,37 mc/mq

Nell'ambito della progettazione unitaria del lotto sono ammesse demolizioni, ristrutturazioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, con destinazioni anche frazionate, compatibili con quelle ammesse in sottozona, nei limiti della volumetria spettante al lotto originario.

10) La superficie coperta max, in unica proiezione orizzontale, del lotto originario è pari al 40 per cento della superficie fondiaria; per la conversione si dovrà verificare che la superficie coperta non sia superiore al 45,7 per cento del lotto intero.

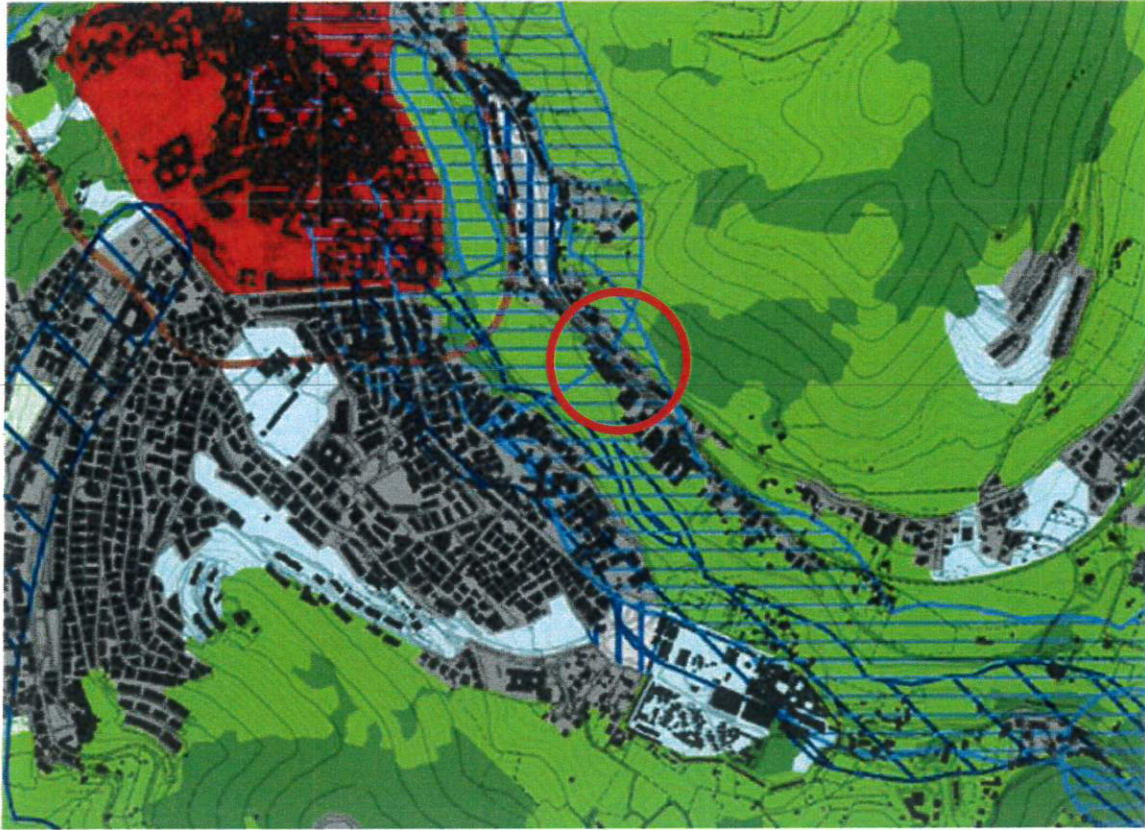
11) Gli spazi pubblici dovranno essere destinati per non meno di 1/2 a parcheggio e non meno di 1/3 a verde piantumato con essenze sempreverdi ad alto fusto.

P.T.P.R. Regione Lazio

Per quanto riguarda il P.T.P.R. approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area in esame risulta identificata nelle seguenti tavole del suddetto P.T.P.R..



Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio













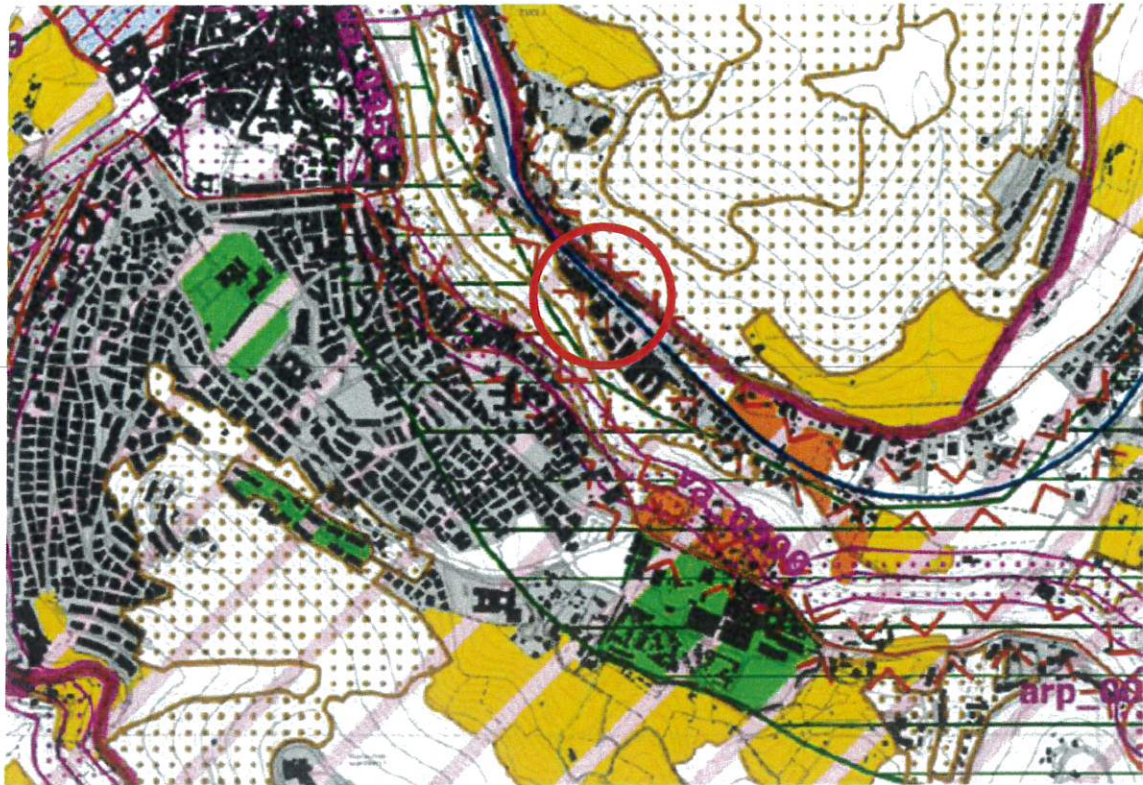
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fasda di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi



Tavola C – Beni del patrimonio naturale e culturale



Beni del Patrimonio Culturale		
bpe_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (BUI culturali)	Convenzione di Parigi 1972, Legge di ratifica 134 del 06/04/1977
ara_001	SISTEMA DELL'INSERIMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico Arzelli
arp_001		Beni del patrimonio archeologico Particellari - fascia di rispetto 100 mt.
ca_001		Cestri antichi, necropoli, abitati
va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.
sam_001	SISTEMA DELL'INSERIMENTO STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Arzelli
spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Particellari - fascia di rispetto 100 mt.
pv_001		Parchi, giardini e ville storiche
vi_001		Viabilità e infrastrutture storiche
ar_001	SISTEMA DELL'INSERIMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali
ap_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.
cc_001		Beni areali
cc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.
lc_001	Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovie	L.R. 27 del 20/1/2001
d_001	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e centri intermodali)	
	Tessuto urbano	
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campi, ecc.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale		
Art. 143 DLgs. 42/2004		
	SISTEMA VISUALI	Punti di vista
		Percorsi panoramici
pac_001	SISTEMA COMPLESSIVO AMBIENTALE	Parchi archeologici e culturali
		Sistema agrario a carattere permanente
		Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi
		Discariche, depositi, cave



3.3 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in esame è costituito da una porzione di fabbricato in linea di due piani (piano terra e copertura) con accesso diretto dalla Strada Statale. Al piano terra è formato da un unico ambiente posto leggermente al di sotto del piano stradale. Il piano superiore non risulta accessibile ed è costituito da una terrazza parzialmente coperta da una tettoia.

3.4 TITOLI EDILIZI

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in esame è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

3.5 ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

L'unità immobiliare risulta di proprietà della Società Leale S.r.l. in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Eric Robertazzi di Tivoli del 22.10.2020, rep. 21410, raccolta 16371, registrato il 24/10/2020 al n° 6140 serie 1T, trascritto a Roma 2 il 26/10/2020 al n. 44967 Reg. Gen. e n. 30975 Reg. Part..

Dall'analisi del certificato notarile a cura del Notaio Mariangela Pasquini del 02.07.2025, risulta che sull'immobile in oggetto grava la seguente formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 19.03.2024 al n° 2151 di formalità per €17.000,00, di cui € 14.519,44 in linea capitale, giusta di decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 22.08.2023 numero repertorio _____ a favore _____



3.6 ANALISI CATASTALE

L'unità immobiliare risulta catastalmente così identificata:

<i>FOGLIO</i>	<i>P.LLA</i>	<i>SUB.</i>	<i>Zona Cen</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLASSE</i>	<i>CONS.</i>	<i>CONS.CAT.</i>	<i>RENDITA</i>
75	13	6	-	C/3	1	158 mq	257 mq	€ 628,32

Il bene risulta identificato nella planimetria catastale depositata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma in data 04.05.1982 prot. 764.

Esso confina con Via Tiburtina Valeria, ferrovia, altra proprietà.

Risulta intestato a:

Nel corso del rilievo effettuato è stata riscontrata una sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Tivoli (vedi confronto tra mappa catastale e planimetria di rilievo allegato).

3.7 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Il sistema strutturale in elevazione del fabbricato, all'interno del quale si colloca l'unità immobiliare in oggetto, è costituito in parte da pilastri e travi in cemento armato e in parte da muratura perimetrale portante. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. L'organismo edilizio dell'unità immobiliare in oggetto non può configurarsi nelle attuali condizioni allo stato di "finito abitabile", versando in uno stato di totale abbandono e di quasi inagibilità.



All'interno l'unità immobiliare, posta al piano terra, si presenta in uno stato manutentivo molto scadente con pareti intonacate, tinteggiate, pavimenti in marmette. Essa risulta priva di servizio igienico e di qualsiasi tipo di impianto.

Risulta inoltre priva di infissi esterni ad eccezione del portone metallico di accesso.

Alla luce di quanto sopra esposto l'organismo edilizio in esame necessita di radicali interventi di completamento sia dal punto di vista edilizio che impiantistico e di risanamento.

Il locale al momento risulta occupato da immondizia, materiali di vario genere, oltre ad alcune celle frigorifere in disuso.

Il piano superiore risulta inaccessibile ma dall'esterno appare come una terrazza coperta solo parzialmente per mezzo di una tettoia metallica.

3.8 SINTESI DEL METODO DI STIMA

Per la determinazione più probabile del valore corrente di mercato dei singoli beni è stato utilizzato il metodo "sintetico comparativo". Tale metodo si basa sul parametro "valore unitario di superficie commerciale" determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili.

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

E' stata effettuata quindi un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.



Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per locali commerciali.

3.9 VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso commerciale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

Calcolo della superficie

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base delle misure verificate in sede di sopralluogo sulla planimetria catastale.



La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

DESTINAZIONE		SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
sub. 6	Locale artigianale	179,16	0,5	0,5	44,80
sub. 6	Terrazza	179,16	0,02	0,5	1,80
TOTALE					46,60

Valutazione



€ 125.000



Locale commerciale via Acquaregna 61, Zona Empolitana, Tivoli

1 locale 73 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 130.000



Locale commerciale via dei Sosii, Centro Storico, Tivoli

2 locali 180 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 95.000

Attività commerciale viale Giuseppe Mazzini 7, Bivio di San Polo, Tivoli

No mura 2 locali 55 m² 1 bagno

Piano T

MESSAGGIO



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro pari a circa **1.370,00 €/mq**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10-15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **1.150,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda i locali artigianali si sono assunti i valori per gli immobili commerciali situati nella zona limitrofa a quella in esame non avendo riferimenti specifici nell'area direttamente interessata. I valori di mercato oscillano da un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.550,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: TIVOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

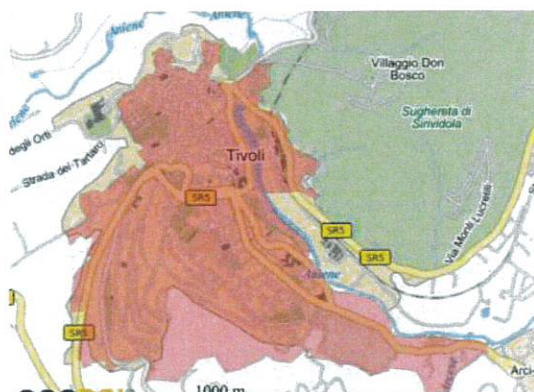
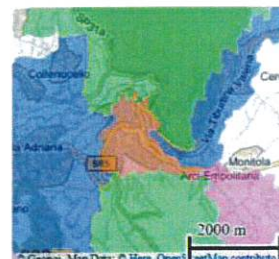
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1050	1550	L	7,3	10,8	L

Stampa

Legenda



Il valore minimo scelto di **1.050,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.



La stima dei beni verrà determinata applicando alle superfici ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione il valore unitario di **1.100,00 €/mq**, che scaturisce dalla media del valore derivante dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame risulterà:

DESTINAZIONE		SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE IN C.T.
sub. 6	Locale artigianale	44,80	1.100,00	€ 49.280,00
sub. 6	Terrazza	1,80	1.100,00	€ 1.980,00
TOTALE				€ 51.260,00

In c.t. € **50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**

4. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai beni in esame, considerato liberi da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi il più probabile valore di mercato all'attualità di

- Locale ad uso negozio sito in Roma, via Augusto Casciani, 61 piano S1
€ 490.000,00 (Euro quattrocentonovantamila/00)
- Locale ad uso laboratorio sito in Tivoli (RM) via Valeria, 6 piano T – 1
€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.



A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Miccio, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 14 luglio 2025

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

A- Locale ad uso negozio sito in Roma, via Augusto Casciani, 61 piano S1

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali e visure
- Certificato notarile (notaio Pasquini)
- Verbali di accesso del 27.06.2025
- Planimetrie di rilievo

B- Locale ad uso laboratorio sito in Tivoli (RM) via Valeria, 6 piano T - 1

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali e visure
- Certificato notarile (notaio Pasquini)
- Verbali di accesso del 27.06.2025
- Planimetrie di rilievo