

TRIBUNALE DI ROMA

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZ. FALL.RE
FALL. n.55772018 DI CENSO Maria Donata
Giudice Delegato Cons. Dott.ssa Francesca Vitale
Curatore Avv. Giuseppe Filippo Geraci

Ill.ma Dott.ssa Francesca Vitale,

il sottoscritto arch. Fabrizio Bastoni, con studio in Roma, via Michele di Lando 75, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma al n.° 10911, cell.: 393 4526455, p.e.c.: f.bastoni@pec.archrm.it, nel ringraziarLa per aver autorizzato la sua nomina a perito stimatore su istanza dell'avv. Giuseppe Filippo Geraci, curatore del fallimento, con l'incarico di valutare il compendio immobiliare sito in Roma, via Del Colle Della Lite 31, posto ai piani terra e seminterrato, collegati internamente, iscritto nella procedura di fallimento citata in epigrafe e acquisito dal fallimento con sentenza del Giudice dott.ssa Barbara Perna n.26295 del 12 giugno 2024, e di seguito sommariamente descritto:

- Edificio composto da un piano fuori terra e da un piano interrato sottostrada insistente nella sagoma di sedime del primo, con relativa corte perimetrale di pertinenza e collegato alla strada di accesso tramite vialetto di ingresso, realizzato in tecnica mista con struttura in c.a. e tamponature in laterizio forato rivestite parte in pietra e parte in intonaco, coperto a tetto con manto in tegole e coppi; edificio suddiviso in tre unità distinte presso il catasto fabbricati: una a destinazione residenziale posta al piano fuori terra (immobile A) e le altre due, poste al piano interrato, con destinazione rispettivamente commerciale (immobile B) e magazzino (immobile C).

procede alla **stima del valore commerciale** delle unità costituenti il detto compendio immobiliare per determinare il relativo prezzo base di vendita, come da incarico ricevuto.



BASTONI Fabrizio
Ordine degli
Architetti P.P.C.
di Roma e
provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00

A tale riguardo si precisa che la presente consulenza tecnica tiene conto degli elementi acquisiti nelle precedenti esperienze peritali e si pone come un ulteriore tassello nella conoscenza dell'immobile, in un'ottica di inquadramento nelle mutate condizioni di mercato.

Azioni conoscitive

11.09.2025

Richiesta presso gli uffici del Tribunale di Roma – Sezione Esecuzioni Immobiliari della perizia stilata nel 2017 da parte del perito arch. Antonio Lorenzetti.

15.10.2025

Richiesta informale di accesso agli atti (E-MAIL) presso l'Ufficio per il Condo Edilizio per le pratiche di condono. Tale richiesta ha ricevuto una risposta informale relativa al fatto che la pratica di condono afferente agli immobili indicati non era stata ancora conclusa.

16.10.2025

Richiesta di accesso agli atti (PEC) presso gli uffici dell'attuazione urbanistica di Roma Capitale per il reperimento delle pratiche di condono. La richiesta non ha avuto risposta.

16.10.2025

Richiesta di accesso agli atti (PEC) presso gli uffici del Municipio VI (ex VIII) per il reperimento degli atti riguardanti procedure urbanistiche relative agli immobili oggetto di perizia. La risposta pervenuta dichiarava la non possibilità di produrre gli atti richiesti.

28.10.2025

Sopralluogo presso l'immobile per verificare lo stato dello stesso e per il controllo dimensionale del fabbricato.

Non è stato possibile accedere all'immobile



BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00

Descrizione dell'immobile

L'area

L'immobile si trova all'interno del comune di Roma Capitale, nella estrema periferia est che si estende oltre il Grande Raccordo Anulare, nel triangolo di territorio delimitato a sud dalla diramazione sud della A1, a nord dalla via Casilina e a est dalla località Laghetto, frazione del comune di Montecompatri. L'area, ad originaria vocazione agricola, conserva in parte le sue antiche destinazioni, e in parte è stata oggetto di una edificazione puntiforme a carattere prevalentemente abusivo, la maggior parte della quale interessata dalle leggi sul condono edilizio che si sono succedute dal 1985 in poi.

L'accesso

L'accesso avviene per la via Casilina dalla quale si svolta a destra sulla via di Santa Maria del Colle Jacova; da qui, percorrendola per circa 500 m. si giunge all'incrocio con la via del Ponte di Pantano e si prosegue sulla stessa strada che prende il nome di via del Colle della Lite, strada periferica di modesta entità, asfaltata ma priva di illuminazione pubblica e in uno stato di manutenzione sufficiente. A circa m. 50, incontriamo, sulla sinistra, una coppia di cancelli in ferro battuto, che immettono nella proprietà oggetto della presente relazione. Il primo cancello immette nella pertinenza sistemata a giardino e il secondo accede ad un vialetto sistemato a ghiaia che muta in una rampa che collega il piano interrato. La rampa è ad uso esclusivo del piano interrato.

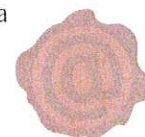
La corte esterna

L'area esterna è sistemata a giardino e ghiaia in terra in modo molto semplice con la presenza di specie arbustive di scarso valore intrinseco e una parte pavimentata a ridosso del limite esterno che si stende fino al volume della casa. Tale zona è utilizzata come parcheggio dei veicoli che accedono alla proprietà. La corte è un bene comune delle unità immobiliare in cui è suddiviso l'edificio.

L'edificio

L'edificio è strutturato in un volume ad un piano fuori terra, con copertura piana ma che presenta un perimetro inclinato in leggero sporto e rifinito a coppi e tegole, a dare visivamente l'illusione di una copertura a tetto su tutto il volume. L'organismo è posto al centro del lotto con un dista

BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00



lateralali pressoché identico, arretrato di circa trenta metri rispetto al confine con la strada di accesso. E' un edificio realizzato con una struttura a telaio in calcestruzzo armato e tamponature presumibilmente in laterizio. Il rivestimento è parzialmente in pietra chiara e parti ad intonaco. Le aperture e alcuni tratti della sistemazione a terra sono guarniti con un rivestimento in mattoni, a contrasto con la *texture ad opus incertum* della pietra. La costruzione è dislocata su due livelli, un piano terra e un piano semi-interrato collegati da una scala interna che mette in comunicazione i due livelli.

Le unità immobiliari

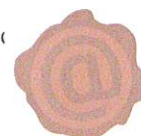
Le unità immobiliari che afferiscono al complesso sono tre: una unità residenziale ubicata al piano terra, una unità commerciale con attuale destinazione a ristorante posta al piano semi-interrato, infine una unità a destinazione deposito magazzino posto sempre al piano semi-interrato.

L'unità residenziale (immobile A)

Da un portico, in asse con l'ingresso dalla strada, si accede alla porta di ingresso. Da qui, entrando, un unico grande ambiente si apre, punteggiato da quattro pilastri posti agli angoli di un ipotetico quadrato posto al centro dello stesso e che costituiscono la struttura portante dell'edificio. Di fianco, sul lato sinistro dell'ingresso, una cucina a vista. Sulla parete di fondo, un tramezzo dall'andamento curvilineo separa il grande ambiente da un piccolo disimpegno che distribuisce due piccoli bagni, ambedue ciechi, e un piccolo spazio di risulta in corrispondenza del quale insiste una finestra. Sul lato destro del vano principale, entrando, vi sono quattro portefinestre che immettono in un terrazzo pavimentato che occupa tutta la lunghezza del volume costruito ed una profondità di circa m.4. Sul fondo, accanto alla parete che separa i due bagni, una porta collega ad una scala che conduce al piano semi-interrato, dove si trova il locale commerciale e il magazzino. Sul lato sinistro e sul lato dell'ingresso altre finestre affacciano rispettivamente sul lato del giardino e sul portico di ingresso.

Il locale commerciale (immobile B)

Dalla strada di accesso, attraverso un secondo cancello, una rampa a gradini inclinati e sagomati tipo "cordonata" pavimentata conduce al livello semi-interrato. Entrando in un piccolo portico, una doppia porta immette al locale commerciale posto a tale livello. Entrando, si attraversa un vano c



BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00

da qui si entra nell'ambiente principale, adibito a sala pubblico del ristorante a cui è dedicato l'immobile. Sulla sinistra un blocco di servizio che accoglie tre piccoli bagni con antibagno, due per maschi e femmine e uno per i clienti con disabilità. Inoltrandosi nell'ambiente, sulla destra, una porta immette in un piccolo disimpegno che distribuisce la parte non aperta al pubblico costituita da un ambiente più grande, sulla sinistra, che accoglie la cucina, e da tre ambienti più piccoli, sulla destra, che accolgono rispettivamente il lavaggio delle stoviglie, lo spogliatoio per il personale e un bagno. Tali locali di servizio non sono aerati direttamente ma tramite un sistema di aerazione forzata. L'immobile nel suo complesso ha sei finestre alte a bocca di lupo, distribuite nell'ambiente principale adibita a sala consumazione e nei locali bagno, che consentono l'aerazione generale dello stesso.

Il magazzino (immobile C)

Da una rampa posta dietro la facciata principale dell'edificio si scende al livello inferiore e, aggirando lo spigolo dell'edificio, si arriva all'ingresso del presente locale. Accanto alla porta di ingresso del locale, un'altra porta conduce al corpo scala che collega tale livello al livello superiore adibito ad abitazione, come precedentemente descritto. Dalla porta di accesso, il magazzino è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare delle dimensioni approssimative di m.6,00x3,50. L'ambiente non presenta finestre.

I dati catastali

I dati catastali degli immobili sono i seguenti:

Abitazione al livello terra (immobile A)

Catasto Fabbricati

Foglio 1050, particella 1261, sub 504, zona. cens. 6, categoria A7, classe 4, cons. 9 vani, Rendita catastale € 1.347,95

Intestatario: Sig **Ceccarelli Giancarlo**, dal 16/11/2017

BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00



Locale commerciale al livello seminterrato (immobile B)

Catasto Fabbricati

Foglio 1050, particella 1261, sub 501, zona cens. 6, classe 8, categoria C1, cons. 150 m2, rendita catastale 3.625,53

Intestatario:

Locale magazzino al livello seminterrato (immobile C)

Catasto Fabbricati

Foglio 1050, particella 1261, sub 502, zona cens. 6, classe5, categoria C2, cons. 26 m2, rendita € 56,40

Intestatario:

Lotto di terreno

Catasto terreni

Foglio 1050, particella 1261, Ente Urbano, are 19 ca 05

Proviene dalla soppressione delle particelle 3 e 684, rispettivamente vigneto di are 18,30 e fabbricato rurale are 0,75, e viene inglobato nella nuova configurazione catastale intervenuta dopo i successivi interventi edilizi.

Tale indicazione rispetto alla situazione prima delle variazioni intervenute sembrano importanti per la valutazione delle consistenze di partenza del fabbricato rurale che ha un'area di sedime di mq. 75. Non conosciamo su quanti livelli fosse articolato il vecchio edificio rurale esistente.

La legittimità urbanistica

La legittimità urbanistica dell'intero immobile presenta diverse criticità.

Premettiamo che al momento dell'acquisto del lotto da parte della sig.ra Di Censo

Per quello che riguarda la documentazione relativa ai titoli edilizi, abbiamo i seguenti documenti, allegati alla presente relazione:



BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00

- Richiesta di documentazione aggiuntiva prot. 11719 del 15/03/1999 riguardo ad una DIA presentata dalla
- Dichiarazione del 28/03/2000 prot. 16207 del geom. Ugo Tonio Santucci, in qualità di Direttore dei Lavori, in cui accertava difformità nel corso dei lavori di straordinaria manutenzione con DIA prot. 11222/98 e prot. 12143/99 rispetto agli elaborati di progetto;
- Comunicazione della : prot. 45979 del 25/07/2002 in cui intende regolarizzare le opere di demolizione e ricostruzione del manufatto ivi esistente già eseguite senza titolo
- Integrazione della documentazione da parte della prot. 47119 del 01/08/2002 relativa alla comunicazione di regolarizzazione di dui al punto precedente;
- Verbale di dissequestro del Corpo della Polizia Municipale del 30/03/2004 relativo al procedimento penale n. 6167/03 del manufatto posto al piano seminterrato e all piano terra tamponato a forati in Roma, via del Colle della Lite 31;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 46765 del 18/07/2006 per opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne per la realizzazione di un' autorimessa interrata e opere di recinzione, muri di cinta e cancellate, modifiche alle tramezzature interne, il tutto dettagliatamente descritto nella relazione firmata dal tecnico geom. Ugo Tonio Santucci; nomina inoltre il geom. Ugo Tonio Santucci progettista e direttore dei lavori;
- Invio di documentazione integrativa prot. 10345 del 04/02/2010 alla DIA 46765 del 18/07/2006 consistente in nuovi tipi, nuova relazione tecnica, atto d'obbligo, accatastamento. Tale documento riporta il timbro con il protocollo e la data 4 febbraio 2010 ma la data posta in calce è 03/05/2010: evidentemente frutto di un refuso da parte del redattore del documento. L'atto d'obbligo relativo al mantenere la destinazione d'uso all' autorimessa è a firma del notaio dott. Raffaella Mandato in data 27/01/2010.
- Comunicazione di fine lavori prot. 10409 del 05/02/2010 a firma geom. Ugo Tonio Santucci relativa alla DIA 46765 del 18/07/2006, con dichiarazione che gli stessi lavori sono stati ultimati

BASTONI
 Fabrizio
 Ordine degli
 Architetti P.P.C.
 di Roma e
 provincia
 Architetto
 04.12.2025
 17:33:09
 GMT+01:00



in data 05/06/2009, ma non comunicati per mera dimenticanza;

- Dichiarazione di conformità delle opere del geom. Ugo Tonio Santucci senza timbri di protocollo, in cui si specifica che il solo portico non risulta essere stato realizzato. In tale dichiarazione si fa riferimento alla DIA prot. 10335 del 04/02/2010, ma evidentemente si tratta di un refuso in quanto si presume essere corretto il protocollo numero 10345; inoltre la data apposta in calce è 03/02/2009, frutto anche questo di refuso in quanto la dichiarazione fa riferimento a documenti del 2010.

La procedura di condono edilizio

L'immobile è interessato da una domanda di condono presentata il 04/07/2004 con prot. N. 527131, classificata in Tipologia 1, con descrizione dell'abuso relativa a *Cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad attività commerciale per il piano seminterrato*. Tale domanda ha subito due successive variazioni: la prima in data 17/12/2004 con prot. N. 558943 in cui si rettificava la tipologia dell'abuso dalla 1 alla 3; la seconda in data 31/07/2006 in cui si tornava alla tipologia 1 e si modificavano le superfici oggetto del condono, da mq. 70 a mq. 120. Successivamente l'Ufficio per il Condono Edilizio ha richiesto documentazione aggiuntiva e il pagamento degli importi per un totale di € 41.160,00 di cui versati solo € dalla _____ solamente € 6.136,67.

Lo stato della pratica è, attualmente, ancora formalmente aperta e in attesa di definizione.

Inoltre risultano diverse pratiche urbanistiche presentate presso l'VIII Municipio, l'attuale VI, dall'intestatario _____ Tali pratiche risultano da una documentazione fornita direttamente dall'intestatario ma che non è stato possibile reperire in originale presso gli uffici del municipio IV (ex VIII).

Si precisa che la documentazione relativa alle procedure urbanistiche e relative ai condoni, non avendo dato risultato le richieste presso i gli uffici del Condono Edilizio – Risorse per Roma e del Municipio VI (ex VIII) si è fatto riferimento alla documentazione allegata alla perizia del 04/05/2017 a firma dell'arch. Antonio Lorenzetti, depositata presso il tribunale di Roma.



BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00

Inquadramento urbanistico

- Il PRG di Roma approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 contrassegna l'area in cui sono collocati i beni oggetto della presente stima con la seguente dicitura:

Sistemi e Regole – Sistema Insediativo – Città da Ristrutturare – Nuclei di Edilizia ex Abusiva da Recuperare

Dalle Norme tecniche di Attuazione:

“Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare

1. I Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare sono individuati con perimetri nell'elaborato 3 “Sistemi e Regole”, rapp.1:10.000.

2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 51, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all'art. 13, come specificati dai commi successivi.

3. Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico, il Comune procede mediante bando o avviso pubblico che specifica:

a) la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa regionale in materia;

b) i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione; le aree libere edificabili; le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione; la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale;

c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso, per le aree non edificate, l'indice di edificabilità non può essere superiore a 0,125 mq/mq;

d) la possibilità di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, un'edificabilità aggiuntiva non superiore al 60% dell'edificabilità di cui alla lett. c), nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti;

e) la possibilità di reperire gli standard urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all'art. 85, esclusivamente per la quota parte non reperibile all'interno dei perimetri;

f) i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano.

4. Ai Piani di recupero urbanistico si applicano gli oneri e le obbligazioni previste dall'art. 13, commi 12 e 13.

Al finanziamento delle opere di urbanizzazione concorre il Comune in misura

corrispondente agli oneri acquisiti per le concessioni edilizie (o permessi di costruire) rilasciate in sanatoria.

BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00



5. Ai fini dell'adozione e approvazione dei Piani di recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR n. 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni.

6. Nei nuclei di cui al comma 1, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b e CU/m;
- c) Servizi a CU/b e CU/m;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Mix funzionale:

- a) Abitative: SUL esistente + minimo 50% SUL aggiuntiva;
- b) Non abitative: SUL esistente + minimo 10% SUL aggiuntiva;

Quota flessibile: 40% della SUL.

7. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m e CU/a. È inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art. 16, commi 4, 5 e 6, e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10.

- Il **Vecchio PRG** del 1962 colloca l'area in zona H - Agro Romano – Sottozona H2, da tenere in considerazione per tutto ciò che è avvenuto prima dell'entrata in vigore dell'attuale strumento di pianificazione urbanistica;
- Il **PTPR** contrassegna l'area come:

Tavola A: Sistema Paesaggio Agrario – Paesaggio Agrario di Valore;

Tavola C: Ambiti Prioritari per i Progetti di Conservazione, Recupero, Riqualficazione, Gestione e valorizzazione del Paesaggio Regionale – Sistema Agrario a Carattere Permanente;

Le prescrizioni del PRG prevalgono su quelle del PTPR in quanto maggiormente restrittive, in quanto impongono solamente MO, MS, RC, RE in assenza di Piano di Recupero.

BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00



Le consistenze effettive

Negozi piano seminterrato	unità	misura	coefficiente	Superficie convenzionale
Vani principali	mq	156,33	1	156,33
Portico	mq	12,08	0,30	3,62
Superficie totale conv.	mq			159,95

Abitazione piano terra				
Spazi interni	mq	168,00	1	168,00
Spazi esterni (terrazzo)	mq	65,48	0,30	19,64
Superficie totale conv.	mq			187,64

Magazzino piano seminterrato				
Ambiente unico	mq	26,00	1	26,00
Superficie totale conv.	mq			26,00

Area scoperta (giardino)				
Superficie	mq	1.671,52	0,10 + 0,02	163,16
Superficie totale conv.	mq			163,16

Le superfici convenzionali e i relativi coefficienti sono state calcolate a norma di legge secondo le direttive del DPR 138/98, allegato C, e del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare la superficie dell'area scoperta è stata calcolata in ragione del 10% fino a un quintuplo della superficie dei locali principali dell'edificio e degli accessori diretti e del 2% per la superficie eccedente.

Il calcolo è il seguente:

- Superficie lotto mq. 1.905
- Superficie della corte esterna $1.905 - 168,00 - 65,48$ (superficie della sagoma delle aree costruite) = mq. 1.671,52



BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00

- Superficie totale degli ambienti principali e degli accessori diretti mq. $156,33 + 168,00 = \text{mq. } 324,33$

$324,33 \times 5 = \text{mq. } 1.621,65 \times 0,10 = \text{mq. } 162,16$

- $1671,52 - 1.621,65 = \text{mq. } 49,87 \times 0,02 = 0,9974 = \text{mq. } 1,00$

- Totale superficie convenzionale corte esterna mq. $162,16 + 1,00 = \text{mq. } 163,16$

La corte costituisce un bene comune ai due immobili sovrapposti e quindi, ai fini valutativi della presente relazione, verrà attribuita in ragione del 50% pari mq. 81,58, a ciascuna delle due unità.

Avremo quindi i tre immobili oggetto della presente valutazione:

Piano Semi - Interrato, locale commerciale, mq. $159,95 + 81,58 = \text{mq. } 241,53$

Piano Semi - Interrato, locale magazzino, **mq. 26,00**

Piano Terra, immobile residenziale, mq. $187,64 + 81,58 = \text{mq. } 269,22$

Il metodo di stima

Per ciò che riguarda la metodologia di stima, si opta per il metodo sintetico o di comparazione diretta, attuato comparando il bene oggetto della stima con altri similari. Il sottoscritto ritiene quindi di prendere in esame, con le dovute ponderazioni, le quotazioni ufficiali dell'OMI, ritenute molto attendibili, in quanto frutto di un'analisi del territorio della città parcellizzato in 160 microzone, sebbene generiche e ovviamente non legate all'eccezionalità del bene oggetto della valutazione. Tali quotazioni sono integrate da opportuni coefficienti di correzione, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua particolarità, dell'incidenza delle aree aperte di proprietà e delle attrezzature a completamento del compendio immobiliare. Ad ulteriore supporto della presente valutazione, il sottoscritto ha eseguito un'analisi del mercato immobiliare nella zona, tentando di circoscrivere la ricerca agli immobili con caratteristiche similari.

Valori OMI - I semestre 2025

Residenziale

Ville e Villini - Stato Conservativo Normale €1.800 - €2.600 / mq, media 2.200 €/mq.

Commerciale

BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00



Negozi - Stato Conservativo Normale €1.000 - €1.500/mq, media 1.250 €/mq.

Analisi di mercato

Il mercato propone attualmente, per la zona e per tipologie simili al nostro immobile (ville o villini), per la destinazione d'uso residenziale, un'oscillazione di valore compresa tra 1.230 €/mq. e 1.994 €/mq. Il valore ricavato costituisce in ogni caso il prezzo richiesto al momento attuale e per una prassi consolidata, per giungere ad un valore realistico dovremmo applicare un coefficiente di riduzione del 10% per il probabile ribasso che subirebbe tale prezzo in una trattativa di compravendita. Avremo quindi una media pari a 1.612 €/mq., un valore nettamente inferiore alle quotazioni di OMI, al quale dovremmo in ogni caso decurtare il 10%, giungendo al valore di **1.450,80 €/mq.**

Per giungere ad un valore il più possibile realistico calcoleremo la media tra le quotazioni OMI e le risultanti dall'analisi di mercato: $2.200 + 1450,80 / 2 = 1.825,40 \text{ €/mq.}$

Tale valore che costituisce una base realistica di un ipotetico mq. in quella zona e, per quella tipologia residenziale, dovrà essere ulteriormente filtrato da un coefficiente che tenga conto della mancanza, al momento, di documentazione urbanistica che attesti le volumetrie in modo definitivo. Siamo infatti in presenza di più pratiche di condono, che non sono state ancora definite e per le quali c'è un'incertezza sulla risoluzione delle stesse. Anche i titoli edilizi richiesti, forniti dall'intestataria, non sono stati verificati in quanto al momento non possono essere reperiti presso gli uffici amministrativi. Tale condizione ci impone di applicare un coefficiente riduttivo pari al 50%, che riteniamo possa descrivere in modo oggettivo le carenze documentali dell'immobile.

Per il locale commerciale adibito a negozio ubicato al piano semi-interrato, ci siamo basati sui valori OMI e non è stato possibile alcun riscontro di mercato in quanto al momento non sono stati riscontrati immobili in vendita con le medesime caratteristiche. Tali valori in ogni caso dovranno essere a nostro avviso considerati all'80%, in quanto il locale è ubicato al piano semi-interrato e quindi di minore appetibilità rispetto al riferimento del campione che considerava immobili posti al piano terreno.

Per il locale magazzino, i valori OMI che possono essere assunti a riferimento sono quelli relativi agli immobili del settore Produttivo, in particolare quelli riferiti ai laboratori, il cui valore oscilla tra 500 e 750 €/mq. Il valore



medio risulta quindi 625 €/mq., anch'esso da valutare al 50%. Tali valori sono stati riscontrati anche nell'analisi di mercato di immobili simili nella zona, avvalendoci del portale Immobiliare.it.

Il calcolo del valore

A questo punto possiamo applicare le risultanze delle analisi di mercato con i rispettivi valori alle superfici convenzionali ricavate:

Piano Semi - Interrato, locale commerciale, mq. $159,95 + 81,58 = \text{mq. } 241,53 \times 1.250 \times 0,80 \times 0,50 = \text{€}$

120.765,00

Piano Semi - Interrato, locale magazzino, mq. $26,00 = \text{mq. } 26 \times 625 \times 0,50 = \text{€ } 8.125,00$

Piano Terra, immobile residenziale, $187,64 + 81,58 = \text{mq. } 269,22 \times 1.825,40 \times 0,50 = \text{€ } 245.717,1$

Pertanto, il valore degli immobili oggetto della presente perizia sono i seguenti:

Piano Terra, immobile residenziale (Immobile A): **€ 245.717,10**

Piano Semi - Interrato, locale commerciale, (Immobile B): **€ 120.765,00**

Piano Semi - Interrato, locale magazzino (Immobile C): **€ 8.125,00**

che rappresentano **il valore di mercato aggiornato alla data odierna** quale più probabile prezzo che si verificherebbe in un'ipotetica messa sul mercato degli immobili in oggetto.

Il valore di mercato degli immobili considerati come **lotto unico** risulta essere pari a € 374.607,10 arrotondato, in considerazione della vendita contemporanea dei tre immobili, per difetto a **€ 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)**.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con piena consapevolezza di aver svolto l'incarico con professionalità e coscienza.

Con osservanza,

Roma, 04.12.2025

Il perito

Dott. Arch. Fabrizio Bastoni



BASTONI
Fabrizio
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
04.12.2025
17:33:09
GMT+01:00