

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO COTTONE

CURATORE AVV. ALESSIA GIORGIANNI

FALLIMENTO N. 523/2021 SAP Immobiliare s.a.s.

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA	2
2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI	3
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
4. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI	6
4.1 Inquadramento Urbanistico	6
4.2 Titoli edilizi	10
4.3 Dati catastali	16
5. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA	17
6. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE	18
7. SINTESI DEL METODO DI STIMA	20
8. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE	21
9. CONCLUSIONI	33



1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Curatore Fallimentare Avv. Alessia Giorgianni inserito all'interno del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Dott.ssa Angela Coluccio in data 07/07/2022, in relazione al Fallimento n. 523/2021 "SAP Immobiliare s.a.s.

, 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 presente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni dei quali la Società fallita è proprietaria:

- Fabbricato cat. F/1 (corte esterna), sito in Roma, Via di Acilia n. 71 (piano T)
- Fabbricato cat. C/1 (locale commerciale), sito in Roma, Via di Acilia n. 71 (piano T - S1)
- Fabbricato cat. C/1 (locale commerciale), sito in Roma, Via di Acilia n. 71/A (piano T)
- Fabbricato cat. C/1 (locale commerciale), sito in Roma, Via di Acilia n. 71/N (piano T - S1)

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Alessia Giorgianni, ha eseguito a partire dal 31 luglio 2023 vari sopralluoghi, al fine di accertarne le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo, la legittimità urbanistica, 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 agli immobili oggetto della stima.



In data 02.08.2023 è stata inoltrata all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma richiesta di accesso agli atti per le unità immobiliari in esame ed in data 05.09.2023, l'Ufficio ha trasmesso la documentazione relativa alle domande di Concessione in sanatoria.

In data 10.10.2023 è stata inviata domanda di accesso agli atti prot. CO/143353 al Municipio X – Direzione tecnica.

In data 17.11.2023 l'ufficio ha inviato la documentazione presente nei fascicoli. Successivamente in data 20.11.2023 è stata inoltrata all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ulteriore richiesta di accesso agli atti per il compendio in esame ed in data 04.01.2023, l'Ufficio ha trasmesso la documentazione relativa alle domande di Concessione in sanatoria.

2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono situati nell'abitato di Acilia, lungo la via di Acilia in zona centrale, al civico n.71.

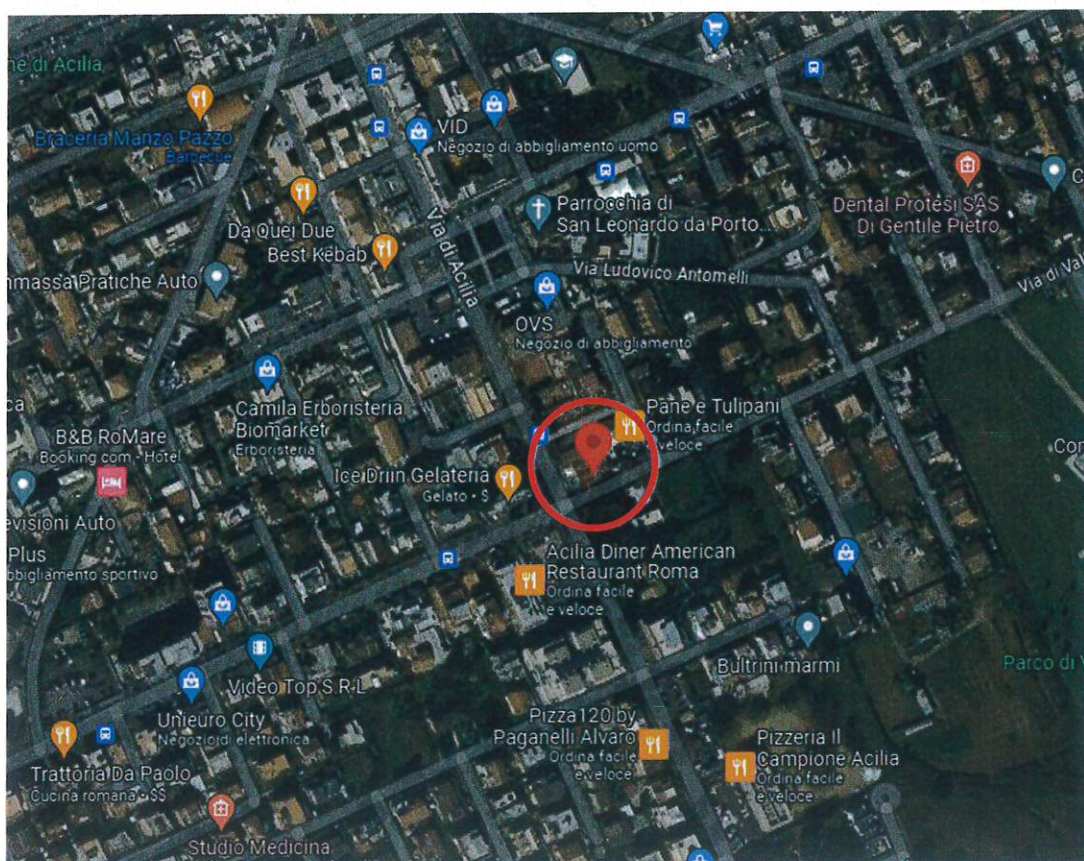
Acilia è una frazione del Comune di Roma Capitale, ricompresa nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII).

Sorge al km 18-19 della via del Mare tra il quartiere dell'Eur ed Ostia, si estende tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, esternamente al Grande Raccordo Anulare e confina con Casal Palocco. È divisa in Acilia Nord, e Acilia Sud.

La zona dove il complesso immobiliare è situato è caratterizzata da costruzioni a destinazione d'uso mista, con abitazioni ai piani alti e locali commerciali al piano terra.

La vicinanza con la Via Ostiense e con la Via Cristoforo Colombo rendono l'area facilmente raggiungibile. Sono altresì presenti linee di trasporto su gomma che garantiscono il collegamento con il resto della frazione.





3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della seguente perizia appartengono ad un unico corpo di fabbrica circondato da un'area di pertinenza e sono costituiti da tre unità immobiliari, oltre la corte esterna, come meglio di seguito descritto.

- Locale commerciale con ingresso al civico 71/A:
Si sviluppa su un unico livello, è destinato a locale commerciale/laboratorio orafico e risulta articolato in una stanza con adiacente servizio igienico e deposito.
- Locale commerciale con ingresso al civico 71/N:
Si sviluppa su un unico livello, è destinato a locale commerciale/pizzeria e risulta articolato in locale vendita, direttamente collegato con la zona cucina



e locali deposito e servizi igienici. Completa la proprietà un'area esterna di pertinenza (sub. 605).

- Locale commerciale con ingresso al civico 71:

Si sviluppa su due livelli (piano terra e piano S1) direttamente collegati tramite scala interna. E' destinato in parte a locale commerciale/ottico ed in parte a magazzino.

Il piano terra è costituito da un unico ambiente principale con un piccolo vano per le misurazioni, mentre il piano S1 è suddiviso in più ambienti: un locale destinato all'esposizione con un piccolo laboratorio, due locali magazzino ed un locale servizio igienico.

- Corte esterna (sub. 607):

Si tratta di un'area esterna compresa tra il locale commerciale Sub. 516 e la Via di Valle Porcina. Essa risulta delimitata da un muretto di recinzione.

Allo stato attuale le unità risultano in parte libere e in parte occupate ma con contratti scaduti e quindi senza titoli ma dietro regolare versamento di indennità commisurate ai canoni precedentemente pattuiti con la società fallita:

In particolare essi risultano così locati:

- locale di Via di Acilia n. 71/M (sub 516) –
– percepisce una indennità di occupazione mensile di € 1.732,00 oltre IVA
- locale di Via di Acilia n. 71/N (sub 515) –
– percepisce una indennità di occupazione mensile di occupazione di € 1.250,00 oltre IVA
- locale di Via di Acilia n. 71/O (sub 609) – LIBERO – Rimasto nel possesso fino al 30.09.2025 alla Soc. – ultima indennità di occupazione mensile percepita € 3.500,00 oltre IVA



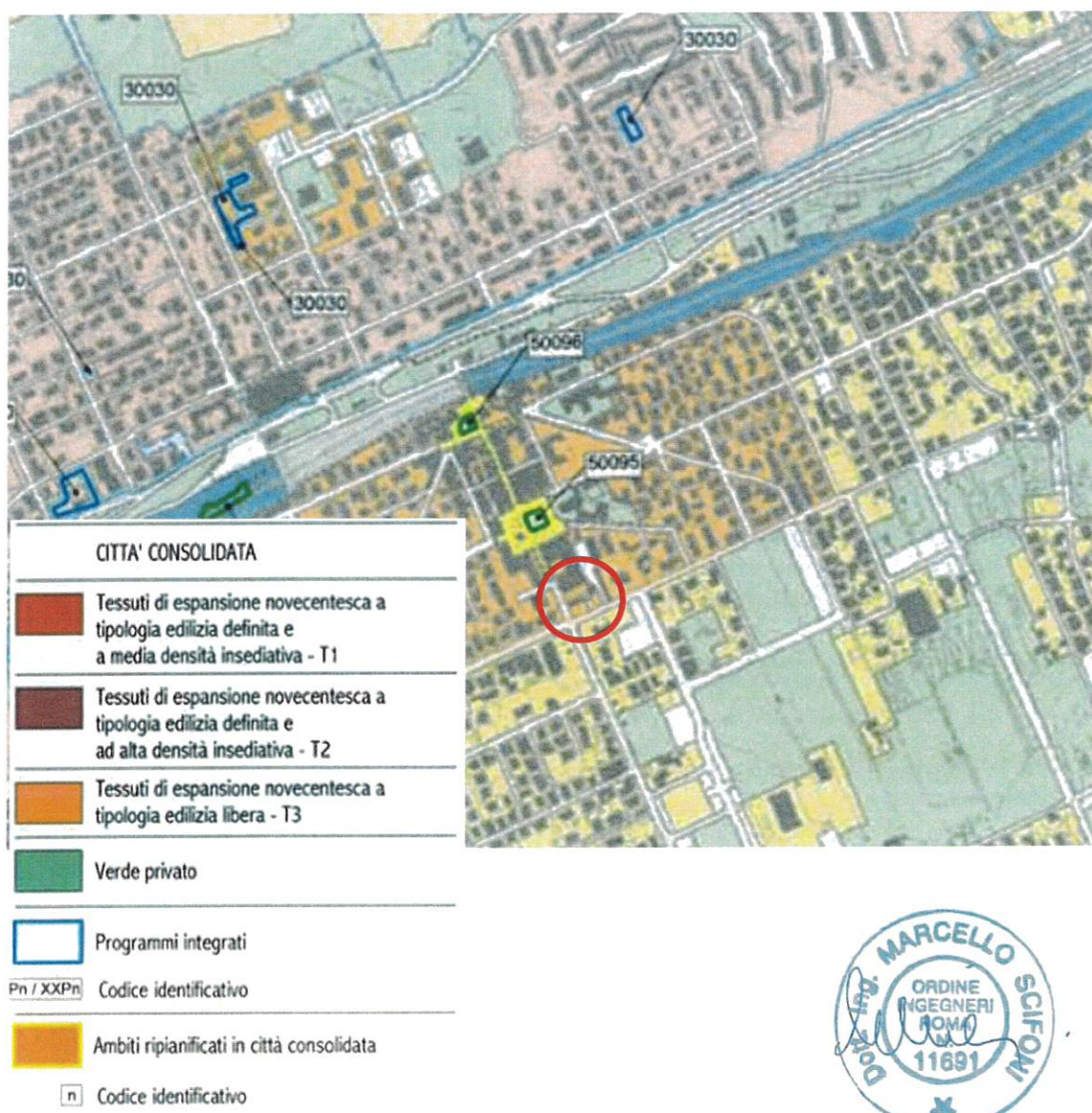
4. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

4.1 Inquadramento Urbanistico

P.R.G. vigente 2008

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

Il complesso immobiliare, riportato al foglio 24 degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole 1:10.000”, è individuato nel Sistema Insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, definito agli articoli 44, 45, e 48 delle NTA.



1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'[art. 50](#).

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'[art. 64](#), gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'[art. 9](#). Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'[art. 9](#), sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'[art. 6](#):
- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".
8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano

le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;



- b) *per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;*
- c) *per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;*
- d) *gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;*
- e) *gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;*
- f) *gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).*

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative;*
- b) *Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;*
- c) *Servizi;*
- d) *Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";*
- e) *Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";*
- f) *Parcheggi non pertinenziali.*

4.2 Titoli edilizi

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio di Scopo di Condono edilizio del Comune di Roma, e presso il Municipio X è emerso quanto segue.



A. Fabbricato sub. 609 – Libero ex locato Società

Il complesso immobiliare risulta essere stato edificato senza titolo e successivamente è stata presentata al Comune di Roma - Circoscrizione XIII, domanda di Concessione in Sanatoria in data 28/03/1986 prot. 13398.

In data 25 luglio 1988 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n°103/s prot. 76706 anno 1987, riguardante la costruzione di un manufatto adibito ad attività commerciale per complessivi mq 134,63.

In data 25.07.1988 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n°886/C prot. 37371 anno 1988, relativa alla realizzazione del piano interrato.

L'area scoperta annessa al locale è stata vincolata a giardino con Atto d'obbligo a rogito del Notaio Casini del 07.12.2967 Rep. 2565/848.

Entrambe le Concessioni edilizie in sanatoria si riferiscono al locale commerciale che è stato condotto in locazione dalla Società

Successivamente sempre sulla stessa porzione immobiliare (sub. 519-503, oggi sub. 609), in data 18.02.1995 è stata presentata Domanda di Condonò edilizio ed in particolare:

prot. 00/55085/0: ampliamento del negozio a piano terra per mq 66,00 ad uso commerciale

prot. 00/55085/1: cambio di destinazione d'uso di porzione di garage in cantina di negozio (130,00 mq)

prot. 00/55085/2: interventi di ristrutturazione del negozio al piano terra riguardanti la sostituzione degli elementi portanti verticali ed orizzontali da legno a c.a. con modifica della quota d'imposta del piano di copertura e diverso posizionamento della scala che collega il negozio al piano terra con i locali al piano S/1.

Dall'analisi dei fascicoli visionati è emerso che sono stati versati gli oneri e le oblazioni e che le pratiche hanno tutte esito positivo e che sono state trasmesse in istruttoria.



Avendo presentato un'istanza di definizione delle pratiche, l'Ufficio Condonò edilizio in data 12.03.2024 ha richiesto un'integrazione documentale che è stata predisposta e trasmessa in data 06.11.2025. Ad oggi nonostante i numerosi solleciti inoltrati all'Ufficio Condonò dal Curatore non risultano essere ancora state rilasciate le Concessioni in Sanatoria.

In data 19.04.1999 la SAP Immobiliare ha presentato DIA al Municipio X prot. 26691 per la costruzione di un parcheggio coperto da realizzare nell'area di pertinenza dell'edificio commerciale sub. 519-503 (oggi sub. 609), ad esclusivo servizio dell'edificio stesso.

B. Fabbricato sub. 515– Locatario Società “_____”

In data 26.03.2004 è stata presentata Domanda di Condonò edilizio relativa all'unità immobiliare sub. 515, condotto in locazione dalla Società ed in particolare:

prot. 510753/00: ampliamento di unità immobiliare a destinazione commerciale censita al Catasto urbano di Roma al foglio 1110, part.IIIa 1524, sub. 515 (sup. complessiva 52,50 mq).

In data 19.03.2015 la SAP immobiliare ha presentato al Municipio X una DIA – Accertamento di conformità prot. CO/34593, con la quale richiedeva la sanatoria dell'ampliamento del locale commerciale distinto al catasto al foglio 1110, part.IIIa 1524, sub. 515.

In data 26.11.2020 la Direzione tecnica del Municipio X ha inviato un avviso prot. CO/119404 con il quale comunicava “motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza”. Dall'istruttoria eseguita la pratica risultava carente della necessaria documentazione ed inoltre risultava errata la qualificazione dell'intervento.

In data 02.07.2018 l'Ufficio Condonò di Roma Capitale ha inviato alla SAP Immobiliare una nota (prot. QI 111827) con la quale ha comunicato il “preavviso



di rigetto dell'istanza di condono prot. 510753/00 presentata dal Sig.

[...] e successivamente in data 10.08.2018 prot. QI 136926 e in data 27.11.2018 prot. QI 195123 la Sap Immobiliare ha inviato le proprie osservazioni in merito.

In data 21.07.2020 l'ufficio di Scopo Condono edilizio comunicava il rigetto della domanda di condono edilizio con DD rep QI 890 prot. QI/72236/2020, in quanto trattasi di nuova costruzione e non ampliamento di unità esistente, essendo essa separata e autonomamente utilizzabile.

In data 12 ottobre 2020 la SAP immobiliare ha presentato ricorso al TAR Lazio per annullamento del provvedimento impugnato.

In data 22.06.2020 relativamente al sub. 515 è stata presentata una CILA prot. CO 2020/60548 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la diversa disposizione degli spazi interni.

A seguito della sentenza di primo grado del TAR Lazio n. 16105/2025 del 9.9.25 che a definizione del giudizio promosso dalla società in bonis, poi proseguito dalla Curatela, avverso la determinazione dirigenziale di Roma Capitale repertorio n. QI/890/2020 -Protocollo n. QI 73236/2020 del 6 luglio 2020 di reiezione della domanda di condono edilizio prot. n. 0/510753- ha respinto il ricorso, l'immobile de quo risulta privo di legittimità edilizia.

La motivazione per la quale è stato rigettato il ricorso è che *“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra*



relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi". Nel caso in esame trattandosi di costruzione non residenziale l'intervento non può essere considerato come ampliamento contenuto nel limite del 30% della volumetria originaria ma viene classificato come nuova costruzione ammissibile solo per immobili a destinazione residenziale.

La detta sentenza, allo stato è passata in giudicato, in quanto su parere del legale nominato dalla procedura, non vi era possibilità di fare rientrare l'opera oggetto di sanatoria tra gli interventi edilizi sanabili ex D.L. 269/2003 convertito in Legge 326/2003.

C. Fabbricato sub. 516 – Locatario Società

In data 26.03.2004 è stata presentata Domanda di Condonò edilizio relativa all'unità immobiliare sub. 516, condotto in locazione dalla Società ed in particolare:

prot. 510754/00: ampliamento di unità immobiliare a destinazione commerciale censita al Catasto urbano di Roma al foglio 1110, part.lla 1524, sub. 516 (sup. complessiva 52,50 mq).

In data 16.01.2015 l'Ufficio Condonò di Roma Capitale ha inviato alla SAP Immobiliare una comunicazione prot. 2015/6815 con la quale ha partecipato il "preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. 510754/00 presentata dal
' [...]

In data 01.06.2015 con nota prot. 91482, ed in data 21.07.2016 con nota prot. 135670 la Sap Immobiliare ha inviato le proprie osservazioni in merito, chiedendo il riesame dell'istanza di condono e la revoca del rigetto.



In data 17.10.2018 prot. QI 2018/169392 l'ufficio di Scopo Condono edilizio ha inviato il "preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot. 510754/00 ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b) della L.R. 12/2004.

In data 17.11.2018 con nota prot. 195117 la SAP Immobiliare ha inviato le controdeduzioni, chiedendo la revoca del provvedimento di rigetto.

Allo stato attuale non risulta ancora pervenuto il formale rigetto della domanda di concessione in sanatoria ma trattandosi di un immobile che ha le stesse caratteristiche del sub.515 che ha già ricevuto dall'ufficio di Scopo Condono edilizio il rigetto della domanda di condono edilizio in quanto classificato come nuova costruzione e non ampliamento di unità esistente, essendo essa separata e autonomamente utilizzabile, si può affermare con ragionevole certezza che anche questa domanda di condono subirà la stessa sorte negativa.

Dall'analisi degli atti e della documentazione acquisita pertanto:

- l'unità Sub. 609 () può ritenersi legittimata in quanto la pratica di Condono ha ricevuto dall'ufficio competente parere positivo e si è in attesa del rilascio della Concessione in Sanatoria.
- l'unità distinta al sub. 515 () ha un formale atto di rigetto della domanda di concessione in sanatoria da parte dell'Ufficio Condono confermato da una sentenza del TAR Lazio passata in giudicato e pertanto l'immobile può definitivamente considerarsi abusivo e non sanabile.
- l'unità distinta al sub. 516 () risulta aver ricevuto soltanto un preavviso di rigetto della domanda di concessione in sanatoria da parte dell'Ufficio Condono ma avendo le stesse caratteristiche del sub. 515 è da considerarsi al pari abusivo e non sanabile. Su tale situazione il legale interpellato Avv. Livio Lavitola indica ancora percorribile la strada del silenzio assenso essendo ormai trascorso il limite temporale entro il quale la



P.A. deve pronunciarsi ed essendo la documentazione presentata sostanzialmente completa e le oblazioni e gli oneri concessori già stati versati

4.3 Dati catastali

I beni risultano censiti al Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Roma come di seguito riportato.

FOGLIO	P.LLA	SUB.	Zona Cens.	CAT.	CLASSE	CONSIS.	RENDITA
1110	1524	607		F/1			
1110	1524	609	6	C/1	8	234 mq	€ 5.655,82
1110	1524	516	6	C/1	10	43 mq	€ 1.405,74
1110	1524	515 605	6	C/1	10	50 mq	€ 1.643,59

Nel corso del sopralluogo e dei rilievi effettuati è stato accertato che lo stato dei luoghi rispecchia sostanzialmente, per consistenza e per destinazione d'uso, quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati di Roma sebbene siano emerse alcune difformità che vengono di seguito evidenziate.

unità immobiliare sub.516:

difformità da un punto di vista distributivo. In particolare risulta esser stato creato, mediante costruzione di tramezzi interni, un locale destinato a magazzino/deposito. È stato inoltre realizzato un controsoffitto non praticabile ad uso deposito nella zona del bagno, che però non rispetta le altezze libere minime stabilite dalle norme di igiene vigenti.

Inoltre, dal confronto con la planimetria catastale è emerso che il bagno e antibagno sono differenti dallo stato dei luoghi.



unità immobiliare sub.609:

Dal confronto della planimetria agli atti del sub. 609 con quella allegata alla domanda di condono sono state riscontrate delle difformità da un punto di vista distributivo.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate sarà necessario presentare una CILA in sanatoria.

5. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Le unità immobiliari risultano di proprietà della S.A.P. Immobiliare per averle acquistate in forza del seguente Atto:

- Atto Notaio Giancarlo Perrotta di Roma stipulato in data 24/11/1997 rep. 32246, atto n°10521, con il quale la S.A.P. Immobiliare di
acquista dalla – società a responsabilità limitata
“Il locale commerciale in Roma, via di Acilia, 67, posto al piano terreno, con circostante area scoperta, il tutto tra coperto e scoperto di circa mq 1.150, confinante con Via di Acilia, Via di Valle Porcina, residua proprietà Società venditrice, salvo altri; detto locale è stato denunciato nel N.C.E.U. il 21 giugno 1985 al n°46627 di prot. ed introdotto alla Partita 418266, Foglio 1110 particella 1524 sub.2, mentre l’area annessa scoperta è distinta con il sub. 1 della suddetta particella 1524”.

Dall’analisi delle visure ipotecarie consegnata dalla curatrice risulta che su tutti i beni in oggetto gravano le seguenti formalità:



ipoteca giudiziale (reg. gen. 12559; reg. part. 1856) – decreto ingiuntivo, iscritta in data 8.02.2016 dalla _____ per l'importo capitale di € 278.679,00.

6. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

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 collocano le unità immobiliari oggetto di stima, presenta una struttura portante in pilastri e travi di cemento armato con tamponature in mattoni. La copertura, a due falde per ogni unità, è in parte in pannelli prefabbricati ed in parte rivestita con tegole.

L'accesso alle unità avviene direttamente dalla Via di Acilia, mediante vetrine in vetro e metallo.

L'intero organismo edilizio si configura allo stato di "finito abitabile".

Si riporta di seguito la descrizione delle finiture interne delle singole unità immobiliari.

- Locale commerciale con ingresso al civico 71/A (sub.516):

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti controsoffitti costituiti da lastre in cartongesso con corpi illuminanti incassati

I pavimenti sono in laminato nel locale vendita ed in gres porcellanato nel locale bagno e antibagno.



Le pareti esterne sono in vetro con profilati in metallo colorato.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e raffrescamento mediante macchina cdz.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi discreto e tutti gli impianti appaiono funzionanti. Non si notano tracce di umidità all'interno e all'esterno dell'immobile in questione.

- Locale commerciale con ingresso al civico 71/N (sub. 515):

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in gres.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti.

Le pareti esterne sono in vetro con profilati in metallo.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e raffrescamento mediante macchina cdz ed inoltre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono e tutti gli impianti appaiono funzionanti. Non si notano tracce di umidità all'interno e all'esterno dell'immobile in questione.

- Locale commerciale con ingresso al civico 71 (sub. 609):

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti.

Le pareti esterne sono in vetro con profilati in metallo.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e raffrescamento mediante macchina cdz.

Lo stato di manutenzione dell'immobile può essere considerato discreto, sebbene esso risulti attualmente in disuso. Gli arredi sono stati rimossi e alcuni elementi sono stati smontati; tuttavia, tutti gli impianti appaiono funzionanti al momento del sopralluogo.



Alla luce di quanto sopra esposto l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive e non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile.

7. SINTESI DEL METODO DI STIMA

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.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione. La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

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

I beni stimati 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 che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. Gli immobili in oggetto si trovano in zona Suburbana/Acilia Sud (Via di Prato Cornelio).

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

È stata poi eseguita anche una verifica del valore con il metodo a capitalizzazione del reddito sulla base degli ultimi canoni pagati dai locatari come indennità di occupazione in quanto tutti e tre i contratti risultano scaduti.

Il valore di mercato determinato con il metodo reddituale o della capitalizzazione del reddito, viene così ricavato:

$$P = OI/R$$

dove

P = valore di mercato

OI = reddito operativo (Operating Income)

R = tasso di capitalizzazione (cap rate)

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

8. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione di verifica rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.



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

SUB.	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq
607	AREA ESTERNA	T	80,10	0,10	1,00	1,00	8,01
609	LOCALE COMMERCIALE	T	135,10	1,00	1,00	1,00	135,10
		S1	54,80	1,00	1,00	0,70	38,36
	CANTINA	S1	122,00	0,25	1,00	1,00	30,50
	TOTALE						203,96
516	LOCALE COMMERCIALE	T	45,80	1,00	1,00	1,00	45,80
515	LOCALE COMMERCIALE	T	51,55	1,00	1,00	1,00	51,55
605	AREA ESTERNA	T	60,20	0,10	1,00	1,00	6,02

Valore Immobile

Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita degli immobili ad uso commerciale nella zona in cui si trovano gli immobili in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



€ 180.000

Locale commerciale via Bepi Romagnoni 65, Acilia, Roma

 2 locali
  140 m²
 2 bagni
  Piano T

[MESSAGGIO](#)
[VISITA](#)

€/mq 1.286





€ 665.000



Locale commerciale via di Acilia 278, Acilia, Roma

5+ locali

554 m²

3+ bagni

Piano S - T

MESSAGGIO



€/mq 1.200



€ 109.000



Locale commerciale via Giordano Bruno Ferrari, Acilia, Roma

3 locali

70 m²

1 bagno

Piano S - T

MESSAGGIO

VISITA



€/mq 1.557



€ 168.000



Locale commerciale via Cesare Maccari, Acilia, Roma

3 locali

60 m²

1 bagno

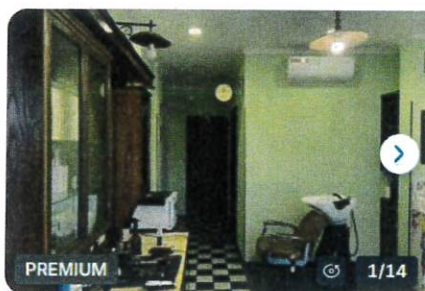
Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€/mq 2.800



€ 69.000



Locale commerciale via Gigi Chessa 352, Acilia, Roma

1 locale

43 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€/mq 1.604





€ 270.000

Agenzia

Locale commerciale via Di Acilia, 100, Acilia, Roma

1 locale 126 m² 2 bagni Piano 1

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/9

€/mq 2.143

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per locali commerciali pari a circa **1.800,00 €/mq** per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

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 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a **1.550,00 € /mq**.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione commerciale un valore tra 1.350,00 e 2.000,00 €/mq.



Provincia: ROMA
Comune: ROMA (H501)
Fascia: Suburbana
Zona: ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)
Codice zona: E33
Destinazione: Commerciale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1350	2000	L	11,5	17	L
Stampa				Legenda			

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Il valore medio scelto di **1.675,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.

Mediando quindi il valore derivante dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un parametro unitario di stima pari a:

$$\frac{1.550,00 + 1.675,00}{2} \text{ €/mq} = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq in c.t.}}$$

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato come segue.

Stima



Applicando il valore unitario sopra determinato alle superfici ragguagliate si avrà:

SUB.	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
607	AREA ESTERNA	T	8,01	1.600,00 €	12.816,00 €
609	LOCALE COMMERCIALE	T	135,10	1.600,00 €	216.160,00 €
		S1	38,36	1.600,00 €	61.376,00 €
	CANTINA	S1	30,50	1.600,00 €	48.800,00 €
	TOTALE		203,96		
					326.336,00 €
516	LOCALE COMMERCIALE	T	45,80	1.600,00 €	73.280,00 €
515	LOCALE COMMERCIALE	T	51,55	1.600,00 €	82.480,00 €
605	AREA ESTERNA	T	6,02	1.600,00 €	9.632,00 €
					504.544,00 €

Metodo della capitalizzazione del reddito

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi degli affitti degli immobili ad uso commerciale nella zona in cui si trovano gli immobili in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati



€ 1.250/mese

Locale commerciale via di Saponara 130, Acilia, Roma

2 locali 70 m² 1 bagno Piano 1

MESSAGGIO VISITA

€/mq*mese 17,85





€ 1.800/mese

Agenzia

Locale commerciale via Di Acilia, 100, Acilia, Roma

1 locale 136 m² 2 bagni Piano 1

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/15

€/mq*mese 13,23



€ 550/mese

IR

Locale commerciale, Acilia, Roma

3 locali 35 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/10

€/mq*mese 15,70

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro*mese per locali commerciali pari a circa **15,60 €/mq*mese** per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

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 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a **13,30 €/mq*mese**.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione commerciale un valore tra 11,50 e 17,00 €/mq.



Provincia: ROMA
Comune: ROMA (H501)
Fascia: Suburbana
Zona: ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)
Codice zona: E33
Destinazione: Commerciale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1350	2000	L	11,5	17	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



In considerazione delle risultanze derivanti dall'indagine di mercato ed in considerazione della tipologia dell'immobile, il valore medio pari a **14,25 €/mq*mese** appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, elaborati come precedentemente specificato, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di locazione per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a 13,80 €/mq*mese.

Effettuando il confronto tra il valore unitario di locazione ottenuto attraverso le analisi di mercato con gli ultimi canoni di indennità di occupazione percepiti dai tre locatari emerge la seguente situazione:

- locale di Via di Acilia n. 71/M (sub 516) – “Compro Oro” - Media Vision S.r.l. – ultimo canone mensile percepito € 1.732,00 pari ad €/mq mese 37,81



che risulta estremamente elevato e ingiustificato se raffrontato con il valore massimo OMI di €/mq mese 17,00;

- locale di Via di Acilia n. 71/N (sub 515) – “Pizza Alice” - FC S.r.l.s. – ultimo canone mensile percepito € 1.250,00 pari ad €/mq mese 21,70 che risulta elevato e ingiustificato se raffrontato con il valore massimo OMI di €/mq mese 17,00;
- locale di Via di Acilia n. 71/O (sub 609) – “Ottica Crea” - Procommercio S.r.l. – ultimo canone mensile percepito € 3.500,00 pari ad €/mq mese 17,16 che risulta in linea con il valore massimo OMI di €/mq mese 17,00;

In conclusione, in virtù dell’alto reddito percepito, seppur con contratti di locazione scaduti, si ritiene di poter assumere il valore unitario di mercato individuato con una maggiorazione del 15%.

Pertanto il valore unitario del canone annuo percepibile in condizioni di mercato risulterà:

$$13,80 \text{ €/mq} * \text{mese} * 12 \text{ mesi} * 1,15 = 190,44 \text{ €/mq} * \text{anno}$$

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo attualmente in uso per locali commerciali situati nella periferia romana si attesta intorno all’9,5%.

Applicando la formula

$$P = OI/R$$

$$\text{Dove:} \quad OI = 190,44 \text{ €/anno} \quad R = 9,5\%$$

Pertanto:

$$P = 190,44 \text{ €/anno} / 9,5\% = \text{€/mq } 2.000,00 \text{ in c.t.}$$



Applicando il parametro unitario sopra determinato pari ad €/mq 2.000,00 alla superficie lorda ragguagliata delle singole unità si ottiene il valore di mercato come di seguito riportato.

<i>SUB.</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq</i>	<i>VALORE UNITARIO €/mq</i>	<i>VALORE DI MERCATO €</i>
607	AREA ESTERNA	T	8,01	2.000,00 €	16.020,00 €
609	LOCALE COMMERCIALE	T	135,10	2.000,00 €	270.200,00 €
		S1	38,36	2.000,00 €	76.720,00 €
	CANTINA	S1	30,50	2.000,00 €	61.000,00 €
	TOTALE		203,96		407.920,00 €
516	LOCALE COMMERCIALE	T	45,80	2.000,00 €	91.600,00 €
515	LOCALE COMMERCIALE	T	51,55	2.000,00 €	103.100,00 €
605	AREA ESTERNA	T	6,02	2.000,00 €	12.040,00 €
TOTALE			57,57		115.140,00 €

Il valore finale stimato risulterà dal risultato della media dei valori ottenuti attraverso l'applicazione dei due criteri di stima adottati e pertanto pari a:

<i>SUB.</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq</i>	<i>VALORE DI MERCATO € - METODO SINTETICO COMPARATIVO</i>	<i>VALORE DI MERCATO € - METODO REDDITUALE</i>	<i>VALORE MEDIO FINALE DI MERCATO IN. C.T. €</i>
607	AREA ESTERNA	T	8,01	12.816,00 €	16.020,00 €	14.418,00 €
609	LOCALE COMMERCIALE	T	135,10	326.336,00 €	407.920,00 €	367.128,00 €
		S1	38,36			
	CANTINA	S1	30,50			
516	LOCALE COMMERCIALE	T	45,80	73.280,00 €	91.600,00 €	82.440,00 €
515	LOCALE COMMERCIALE	T	51,55	82.480,00 €	103.100,00 €	92.790,00 €
605	AREA ESTERNA	T	6,02	9.632,00 €	12.040,00 €	10.836,00 €
						567.612,00 €

In considerazione delle situazioni di illegittimità ormai acclarate il sottoscritto ritiene che i valori sopra indicati debbano necessariamente essere abbattuti in misura percentuale a seconda della difficoltà da affrontare per la loro regolarizzazione. Nella tabella successiva vengono indicati gli abbattimenti



ritenuti congrui in considerazione della gravità degli abusi riscontrati ed il valore di mercato risultante in virtù di tali abbattimenti.

Locale Commerciale Sub.609: Abbattimento del 5% per oneri residui relativi al rilascio della Concessione in sanatoria.

Inoltre occorre considerare i costi per necessari per regolarizzare la situazione urbanistica-amministrativa e catastale, di seguito elencati:

- | | |
|--|-------------------|
| • Diritti di segreteria (istruttoria C.I.L.A. in Sanatoria) | € 291,24 |
| • Sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in
assenza di titoli edilizi | € 1.000,00 |
| • Diritti di segreteria (istruttoria pratica Catastale) | € 70,00 |
| • Onorario tecnico per Redazione e presentazione
<u>pratica edilizia e catastale presso gli enti competenti</u> | <u>€ 2.000,00</u> |
| Totale | € 3.361,24 |

Locale Commerciale Sub.516: Il locale commerciale risulta abusivo e non sanabile e pertanto teoricamente dovrebbe ritenersi privo di valore. È pur vero che esso allo stato attuale ancora non è stato dichiarato ufficialmente illegittimo dall'Ufficio del Condono Edilizio in quanto non è ancora pervenuta una formale comunicazione di rigetto della domanda. La possibilità di invocare il silenzio assenso è concreta in considerazione del lungo tempo trascorso ma non è un percorso semplice e che possa portare con certezza ad un risultato positivo. Alla luce pertanto di tali considerazioni il sottoscritto ritiene che il valore attribuibile all'immobile sia quello che deriva dal reddito che sta producendo che però può essere assunto per un periodo limitato che viene ragionevolmente stimato in 5 anni oltre i quali potrebbe arrivare nel caso peggiore anche un'ordinanza di demolizione.



Pertanto partendo da un reddito annuo percepito di € 20.784,00 per la durata di 4 anni attualizzato ad un tasso del 12% congruo e cautelativo in considerazione delle incertezze del caso si avrà:

$$\text{Valore attuale} = € 20.784,00 \frac{(1 + 0,12)^4 - 1}{0,12 (1 + 0,12)^4} = € 63.128,27$$

In c.t. € 63.100,00

Locale Commerciale Sub.515: Il locale commerciale risulta abusivo e non sanabile avendo ricevuto un rigetto ufficiale della domanda di sanatoria confermato da una sentenza del TAR Lazio. Teoricamente dovrebbe ritenersi privo di valore ma è pur vero che esso allo stato attuale produce un reddito sebbene condizionato da un atto che dovrebbe portare a breve ad un provvedimento di demolizione. Alla luce pertanto di tali considerazioni il sottoscritto ritiene che il valore attribuibile all'immobile sia quello che deriva dal reddito che sta producendo che però può essere assunto per un periodo molto limitato che viene ragionevolmente stimato in 3 anni oltre i quali con ogni probabilità potrà arrivare un'ordinanza di demolizione.

Pertanto partendo da un reddito annuo percepito di € 15.000,00 per la durata di 2 anni attualizzato ad un tasso del 12% congruo e cautelativo in considerazione delle incertezze del caso si avrà:

$$\text{Valore attuale} = € 15.000,00 \frac{(1 + 0,12)^2 - 1}{0,12 (1 + 0,12)^2} = € 25.350,77$$

In c.t. € 25.300,00

I costi necessari per la demolizione del manufatto possono essere stimati sulla base del prezzario DEI anno 2025 come segue:

- Demolizione vuoto per pieno:

$$€/mc \ 23,56 * 51,55 \text{ mq} * 2,85 \text{ m} = € 3.461,37$$



- Conferimento a discariche autorizzate dei rifiuti derivanti dalla demolizione, compreso carico e trasporto:

$$\text{€/ton } 21,71 * 51,55 \text{ mq} * 2,85 \text{ m} * 1,7 \text{ t/mc} = \text{€ } 5.422,30$$

Totale: € 8.883,67

Detti costi sono confrontabili con il valore residuo dell'area libera assunto come pertinenza di uno dei locale commerciali adiacenti legittimi

$$45,80 \times 0,10 \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.160,00$$

e pertanto non verranno considerati nella stima del bene.

SCHEDA RIEPILOGATIVA VALORI STIMATI

SUB.	DESCRIZIONE	PIANO	VALORE DI MERCATO €	ABBATTIMENTO	COSTI SANATORIA	VALORE DI MERCATO IN C.T.
607	AREA ESTERNA	T	14.418,00 €	0%	- €	14.400,00 €
609	LOCALE COMMERCIALE	T	367.128,00 €	5%	3.361,24 €	345.400,00 €
		S1				
	CANTINA	S1				
	TOTALE					
516	LOCALE COMMERCIALE	T	82.440,00 €	vedi calcolo		63.100,00 €
515	LOCALE COMMERCIALE	T	92.790,00 €	vedi calcolo		25.300,00 €
605	AREA ESTERNA	T	10.836,00 €	0%	- €	10.800,00 €
	TOTALE					36.100,00 €
			567.612,00 €			459.000,00 €

9. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile ai beni di proprietà della "SAP Immobiliare s.a.s. di

siti in via di Acilia 71, è:



- Area esterna (sub.607)
€ 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00)
- Locale commerciale con ingresso al civico 71 (sub. 609):
€ 345.400,00 (euro trecentoquarantacinquemilaquattrocento/00)
- Locale commerciale con ingresso al civico 71/A (sub.516):
€ 63.100,00 (euro sessantatremilacento/00)
- Locale commerciale con ingresso al civico 71/N (sub. 515) - Area esterna (sub.605)
€ 36.100,00 (euro trentaseimilacento/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 come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Angela Coluccio, 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, 11.06.2026

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI

- Localizzazione dell'immobile
- Documentazione fotografica
- Visura e planimetria catastale
- Nota di iscrizione ipoteca