

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Procedure Concorsuali



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 929/2025

I.M.I.E.R. DI MICOZZI ANGELO & C. SNC

(C.F. 05208731009)

lg929.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it

Giudice Delegato:

Dr.ssa Daniela Cavaliere

Curatore:

Dr. Federico Marengo

RELAZIONE TECNICA PERITALE DI STIMA

Locale commerciale (Categoria Catastale C/1) sito in Roma, via Aragona n. 57 /

Largo Tripi n. 1 e 2, censito in Catasto Fabbricati di Roma al

Foglio 1021, Particella 3716 Subalterno 9

Palestrina, li 23/06/2026



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giampiero Ceci

[f.to digitalmente]



INDICE

1.	PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
1.1.	Conferimento e oggetto dell'incarico	3
1.2.	Cronistoria delle attività peritali e criticità emerse	3
1.3.	Elenco degli allegati	4
2.	IDENTIFICAZIONE, TITOLARITA' E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	5
2.1.	Identificazione catastale e confini	5
2.2.	Titolarità e Provenienza.....	7
2.3.	Inquadramento urbanistico e vincolistico.....	8
2.4.	Dotazione di servizi ed infrastrutture della zona, caratteri del fabbricato.....	9
2.5.	Descrizione e stato di conservazione del compendio oggetto di stima	10
2.6.	Verifica della legittimità urbanistico-edilizia.....	12
2.7.	Esame dello Stato di Fatto, Difformità Rilevate e Costi di Regolarizzazione	13
3.	CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA.....	14
3.1.	Criteri di stima adottati.....	14
3.2.	Calcolo della superficie commerciale	15
3.3.	Mercato immobiliare di riferimento	16
3.4.	Stima del Valore Commerciale	18
4.	VALORE DI STIMA GIUDIZIALE (BASE D'ASTA)	19

1. PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1.1. Conferimento e oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Giampiero Ceci – Ingegnere Civile Edile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 19764 - è stato nominato in qualità di esperto stimatore nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 929/2025 a carico della società I.M.I.E.R. DI MICOZZI ANGELO & C. SNC (C.F. 05208731009), aperta con sentenza n. 1085/2025 emessa dal Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Procedure Concorsuali, in data 4 dicembre 2025.

L'incarico professionale è stato formalmente conferito e comunicato dal Curatore, Dr. Federico Marengo, a mezzo PEC in data 11 febbraio 2026, a seguito di apposita istanza di autorizzazione approvata dall'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Daniela Cavaliere.

L'oggetto specifico dell'incarico consiste nella redazione della presente relazione di stima riguardante il compendio immobiliare a destinazione commerciale (Categoria C/1) di piena ed esclusiva proprietà della società assoggettata a liquidazione, sito in Roma, Via Aragona n. 57, piano terra.

1.2. Cronistoria delle attività peritali e criticità emerse

Le operazioni peritali, condotte nel rispetto delle procedure e in stretto coordinamento con gli organi della Liquidazione Giudiziale, si sono articolate secondo la seguente cronologia:

- ✓ *11 febbraio 2026:* Ricezione formale della comunicazione di nomina a mezzo PEC da parte del Curatore, Dr. Federico Marengo, a seguito di apposita autorizzazione del Giudice Delegato.
- ✓ *18 febbraio 2026:* Esecuzione dell'accesso ai luoghi e del sopralluogo tecnico presso il compendio immobiliare sito in Roma, Via Aragona 57. Le operazioni, iniziate alle ore 10:45, si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Roma in qualità di custode. L'immobile si presentava in buone condizioni generali e "vuoto e libero" da persone o cose.
- ✓ *5 marzo 2026:* Inoltro formale dell'istanza di accesso agli atti presso il Municipio VI (ex VIII) e il Dipartimento IX Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale.

- ✓ *31 marzo 2026*: Riscontro del Municipio VI (Prot. CH-N. 60413) che comunicava l'assenza della documentazione presso i propri uffici, in quanto le pratiche risultavano depositate presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e l'Ufficio Condono.
- ✓ *Giugno 2026*: Riscontro formale da parte del Dipartimento IX ai numerosi solleciti del CTU, con contestuale invio in copia dei titoli edilizi storici principali afferenti al compendio immobiliare e segnatamente:
 - La **Concessione Edilizia n. 728/C** rilasciata in data 16/04/1991;
 - La **Concessione in Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 n. 37/cs** rilasciata in data 03/04/1996 per l'esecuzione di varianti in corso d'opera;
 - Il **Certificato di Agibilità n. 192** rilasciato con determinazione dirigenziale in data 24/05/2002.¹

L'acquisizione in atti di tali fondamentali titoli abilitativi ha consentito allo scrivente di condurre un esame diretto e analitico della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile staggito.

1.3. Elenco degli allegati

Alla presente relazione si allegano i seguenti documenti, costituenti parte integrante dell'elaborato:

- **ALL. A:** Verbale attività di sopralluogo.
- **ALL. B:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.
- **ALL. C:** Visure catastali storiche e planimetrie catastali.
- **ALL. D:** Ispezioni Ipotecarie.
- **ALL. E:** Titoli di provenienza.
- **ALL. F:** Rilievo metrico.
- **ALL. G:** Titoli Edilizi e Agibilità.
- **ALL. H:** APE
- **ALL. I:** Ricerche di Mercato e Comparables,
- **ALL. L:** Accesso agli atti - Riscontro negativo Municipio VI.

¹ Si segnala che nel corpo di tale Agibilità vengono indicate anche le seguenti DIA per le quali però il Municipio competente (oggi il VI) non ha confermato, come detto, la disponibilità: DIA ai sensi del DL 154/96 prot. Circ. VIII 16650/96 e DIA ai sensi della L 662/90 prot. Circ. VIII 8794/2000.

2. IDENTIFICAZIONE, TITOLARITA' E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

2.1. Identificazione catastale e confini

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione risulta regolarmente censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (Codice Belfiore H501) – Sezione C. I dati identificativi e di classamento attuali sono riassunti nella seguente tabella sinottica:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
1021	3716	9	C/1	9	66 m ²	€ 1.854,29

N.B.: Come espressamente richiamato dal certificato catastale, a tale Particella del Catasto Fabbricati risulta correlato il Mappale **3717** del Catasto Terreni. Di seguito il relativo stralcio di mappa.

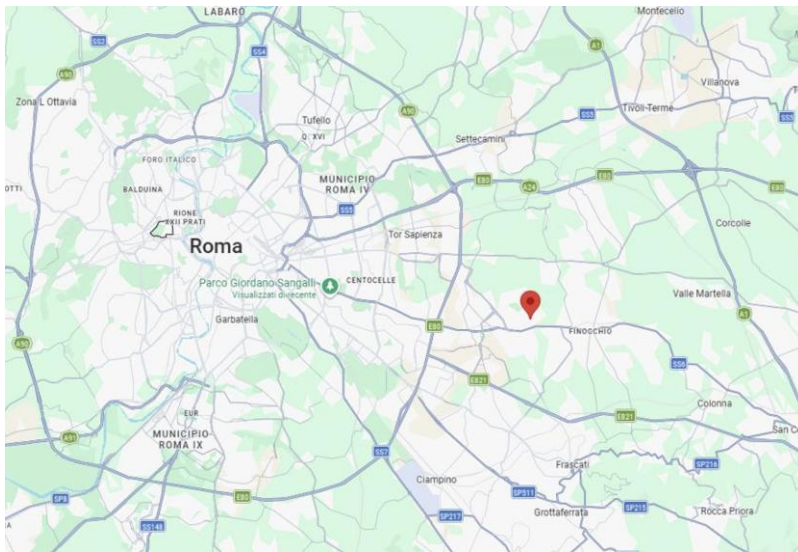


Ubicazione e Dati Toponomastici: L'immobile è posto al piano terreno ed è topograficamente individuato agli indirizzi di Via Aragona n. 57 (Interno D) e Largo Tripi n. 1-2 (Interno D).

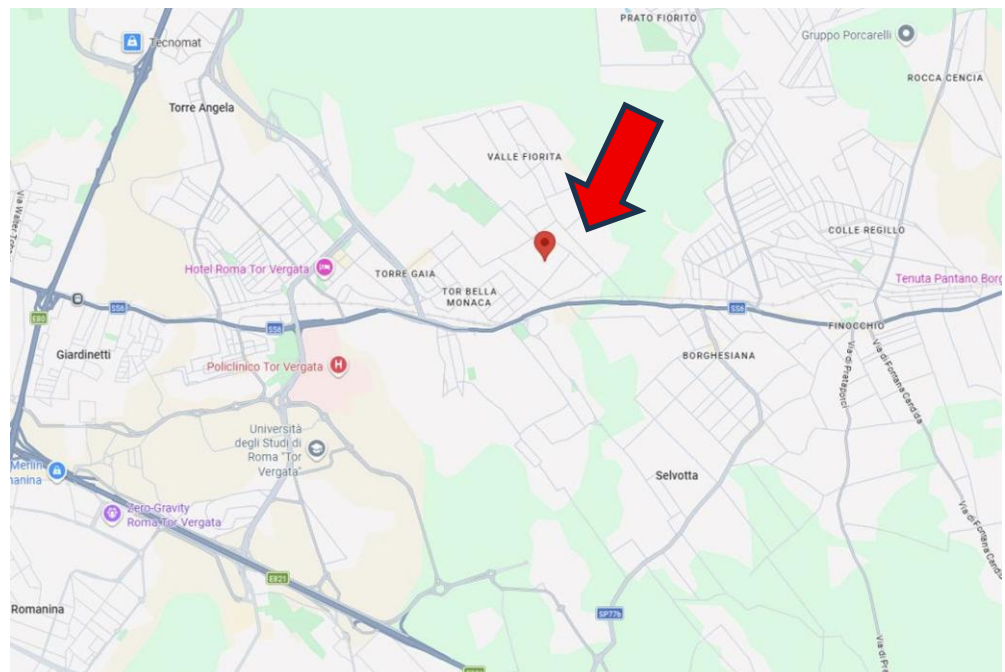
Note Storiche e Variazioni Catastali (Rettifica d'Ufficio): Dall'esame analitico della visura storica e dei titoli di provenienza emerge una ulteriore pregressa anomalia di identificazione censuaria. L'attuale identificativo primario (Particella 3716) è frutto di una rettifica d'ufficio: come espressamente riportato nelle annotazioni catastali e richiamato nell'atto di provenienza del 2003, la presente unità sostituisce la pregressa identificazione censita al Foglio 1021, Particella 3357,

Subalterno 9 (già denunciata al N.C.E.U. alla partita 601687) a causa di una duplicazione generata da un errore materiale commesso dall'Ufficio al momento del rilascio del tipo mappale n. 1234/93.

Confini: Il locale commerciale confina con il vialetto di accesso al fabbricato, con la limitrofa unità immobiliare ad uso negozio sita in Via Aragona n. 55 (distinta storicamente con la lettera "C" e catastalmente al Subalterno 8), con il vano scala condominiale e con l'area di parcheggio prospiciente la viabilità pubblica di Via Aragona, salvi altri e più precisi confini.



Stralci Stradario





2.2. Titolarità e Provenienza

Dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1) e dall'esame analitico della documentazione fornita, emerge che la società I.M.I.E.R. DI MICOZZI ANGELO & C. SNC (C.F. 05208731009), assoggettata alla presente procedura di Liquidazione Giudiziale, vanta il diritto di piena ed esclusiva proprietà (quota pari a 1/1) sul bene immobile oggetto di stima.

La compagine societaria ha acquisito il cespite a titolo oneroso in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Mario De Angelis, con sede in Roma, stipulato in data 24 giugno 2003 (Repertorio n. 11778, Raccolta n. 4188). Tale titolo traslativo risulta regolarmente trascritto presso i competenti uffici in data 30 giugno 2003 ai numeri 56467 di Registro Generale e 37354 di Registro Particolare. L'immobile è stato ceduto alla società fallita dai signori Baldassini Diego (per la quota indivisa di 1/2), Baldassini Daniela (per la quota indivisa di 1/4) e De Carolis Rossano (per la restante quota indivisa di 1/4).

Al fine di verificare il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni immobiliari nel ventennio, si è proceduto alla ricostruzione documentale dei passaggi di proprietà antecedenti. I menzionati danti causa (Baldassini e De Carolis) avevano a loro volta acquisito l'immobile dalla società costruttrice "D.N. - EDIL COSTRUZIONI S.r.l." (C.F. 06113420589) in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Alessandra Sbardella stipulato in data 17 giugno 1996 (Repertorio n. 14031, Raccolta n. 4230), regolarmente trascritto a Roma 1 il 24 giugno 1996 ai nn. 42554 R.G. e 24361 R.P..

Sotto il profilo strettamente tecnico-catastale, si dà formale evidenza di una pregressa anomalia di identificazione, peraltro già compiutamente sanata e storicizzata in atti. Come espressamente riportato nell'atto di provenienza del 2003 e confermato dalle annotazioni della visura storica, nel previgente atto Sbardella del 1996 l'unità immobiliare in oggetto era stata indicata con l'identificativo catastale Foglio 1021, Particella 3357, Subalterno 9. Tale errata dicitura derivava da una duplicazione generata da un errore materiale commesso dall'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) al momento del rilascio del tipo mappale n. 1234/93.

Tale incongruenza è stata successivamente rettificata d'ufficio con l'assegnazione dell'attuale e corretto identificativo (Particella 3716, Subalterno 9), e ad oggi l'intestazione catastale risulta perfettamente allineata mediante regolare voltura alla reale titolarità giuridica in capo alla I.M.I.E.R. SNC. Si evidenzia che in sede di verifica cartografica, il cespite in esame trova formale corrispondenza grafica, sull'estratto di mappa catastale del Foglio 1021, con la particella 3717.

2.3. Inquadramento urbanistico e vincolistico

Strumento Urbanistico Generale: Secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale del Comune di Roma), il compendio immobiliare in esame ricade all'interno del perimetro della "Città da ristrutturare", ed è classificato all'interno dei "Tessuti prevalentemente residenziali". Tali aree derivano storicamente da fenomeni di genesi insediativa spontanea, i quali sono stati successivamente perimetrati e disciplinati attraverso i piani particolareggiati di recupero urbanistico delle ex "Zone O". Nello specifico, l'immobile ricade all'interno della Zona O n. 24 denominata "Valle Fiorita - Capanna Murata".

Vincolistica Paesaggistica e Culturale: Per quanto attiene alla normativa di tutela dettata dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), le verifiche cartografiche e

documentali consentono di escludere la presenza di vincoli di interesse storico, artistico o archeologico diretto gravanti sull'edificio ai sensi della Parte II del Codice. Sotto il profilo strettamente paesaggistico (Parte III del Codice), l'area è inquadrata dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio come "Aree Urbanizzate - Paesaggi degli Insediamenti Urbani". Dalle verifiche cartografiche esperite, non si riscontra altresì la presenza di usi civici gravanti sul terreno di sedime.

Atti d'Obbligo, Asservimenti e Vincoli di Destinazione: Un aspetto fondamentale dell'inquadramento vincolistico del compendio riguarda la presenza di specifici vincoli pertinenziali e di destinazione d'uso, imposti dalla Pubblica Amministrazione come condizione essenziale per il rilascio dei titoli edilizi originari. Dall'ispezione dei registri immobiliari e dall'esame dei titoli edilizi acquisiti si dà formale ed espresso atto dell'esistenza di un **Atto d'Obbligo** stipulato a rogito del Notaio Dott.ssa Alessandra Sbardella in data 07/02/1996 (Repertorio n. 13810, Raccolta n. 4183), regolarmente trascritto a Roma 1 il 09/02/1996 ai nn. 9314 R.G. e 5677 R.P. a carico della originaria società costruttrice "D.N. - EDIL COSTRUZIONI S.r.l." ed a favore del Comune di Roma. Con tale negozio giuridico, la parte costruttrice si è impegnata per sé e per i propri aventi causa irrevocabilmente a:

- Destinare e mantenere specifiche superfici esterne calcolate in progetto (tra cui l'ampia corte che circonda l'edificio) a parcheggio privato, parcheggio di uso pubblico e sistemazione a verde.
- Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano terra esclusivamente ad attività commerciale (Negozi), conformemente al progetto approvato.

Tali obbligazioni e vincoli pertinenziali di standard urbanistico, essendo regolarmente trascritti e strettamente connessi alla legittimità dell'edificato, seguono l'immobile in tutti i suoi trasferimenti e risultano pienamente efficaci e opponibili anche all'aggiudicatario in esito alla presente vendita giudiziale.

2.4. Dotazione di servizi ed infrastrutture della zona, caratteri del fabbricato

L'immobile è ubicato nel quadrante est della Capitale (Municipio VI), nel tessuto insediativo di Borghesiana-Finocchio, un'area posta all'esterno del Grande Raccordo Anulare (GRA) e

strategicamente compresa tra le direttrici consolari di Via Casilina e Via Prenestina. Trattasi di un contesto urbano denso, a prevalente vocazione residenziale e commerciale di vicinato, provvisto di una consolidata rete di servizi. Nelle immediate adiacenze (segnatamente lungo l'asse di Via Siculiana e Via di Vermicino) si rileva una buona presenza di plessi scolastici primari e secondari, uffici postali, presidi sanitari territoriali (ASL Roma 2), farmacie e centri di aggregazione sociale. Sotto il profilo delle opere di urbanizzazione primaria, il quadrante risulta compiutamente servito dalle reti tecnologiche e dai pubblici sottoservizi (rete fognaria, acquedotto, distribuzione gas metano, rete elettrica e connessioni in fibra ottica).

L'accessibilità veicolare e l'interconnessione urbana sono garantite dalla vicinanza alla Via Casilina e allo svincolo n. 17 del GRA. Il sistema di trasporto pubblico locale risulta ampiamente adeguato grazie alla prossimità con le stazioni della Linea C della Metropolitana di Roma (fermate "Due Leoni - Fontana Candida" e "Borghesiana") e alla rete di autolinee urbane ATAC di superficie. Tale rete trasportistica assicura altresì un rapido e diretto collegamento con il limitrofo e rilevante polo universitario e policlinico di Tor Vergata.

Caratteri costruttivi e tipologici del fabbricato: L'unità immobiliare staggata è inserita all'interno di un fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, edificato negli anni '90. Tipologicamente, l'edificio si sviluppa su tre livelli complessivi: un piano interrato adibito ad autorimessa frazionata in box auto, un piano terra ospitante locali commerciali indipendenti (tra cui il subalterno 9 in valutazione) e un piano primo comprendente unità abitative.

Sotto il profilo strutturale, l'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento, regolarmente denunciata e collaudata al Genio Civile in ottemperanza alla Legge 5.11.1971 n. 1086 (certificato di collaudo del 11.09.1996). Le chiusure perimetrali verticali (tamponature) si presentano finite esternamente ad intonaco e cortina laterizia.

Come direttamente accertato dallo scrivente CTU in sede di sopralluogo, le parti comuni del fabbricato e le facciate si presentano in buone condizioni manutentive generali; non si è resa palese la presenza di alcun quadro fessurativo, cedimenti fondazionali o anomalie strutturali in atto.

2.5. Descrizione e stato di conservazione del compendio oggetto di stima

L'unità immobiliare staggata è costituita da un locale ad uso commerciale (negozio) posto

interamente al piano terreno del fabbricato descritto in precedenza.

Caratteri distributivi e finiture: Sotto il profilo planivolumetrico, il cespite si sviluppa in un unico ambiente principale, dotato di vetrine prospicienti la viabilità pubblica e protette da serrande metalliche avvolgibili. Nella porzione tergale del locale è collocato il blocco dei servizi igienici, costituito da un antibagno e da un W.C.. L'altezza interna utile dell'ambiente principale, misurata all'intradosso della controsoffittatura, risulta pari a 3,00 ml, mentre l'altezza interna in corrispondenza del blocco servizi è pari a 2,20 ml. Per quanto attiene alle finiture interne, il locale presenta una pavimentazione continua in materiale lapideo/graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, e un sistema di controsoffittatura a pannelli quadrati modulari all'interno dei quali sono integrati i corpi illuminanti a fluorescenza.

Dotazione Impiantistica: L'immobile risulta dotato delle reti tecnologiche di base. Nello specifico, per quanto attiene al condizionamento termoigrometrico, il locale è servito da un impianto di climatizzazione (sia per il regime invernale che per quello estivo) del tipo a pompe di calore elettriche. Sotto il profilo prestazionale, conformemente all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. codice identificativo 20260522-058091-51060) redatto dallo scrivente CTU, il locale commerciale è certificato in **Classe Energetica D**.

Stato di conservazione e di occupazione: Come direttamente accertato in sede di accesso ai luoghi eseguito in data 18/02/2026, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive generali. Il livello conservativo è inquadrabile come "Normale", non essendosi palesate criticità strutturali, quadri fessurativi, fenomeni infiltrativi o anomalie di rilievo a carico delle strutture o delle finiture. Al momento dell'ispezione peritale, l'immobile è stato rinvenuto fisicamente vuoto e libero da persone e cose.





2.6. Verifica della legittimità urbanistico-edilizia

Titoli Edilizi Abilitativi: L'accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare è stato condotto mediante l'esame analitico dei titoli abilitativi depositati presso il Dipartimento IX Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, regolarmente acquisiti dallo scrivente CTU in copia conforme.

L'edificio plurifamiliare in cui è inserito il locale commerciale staggito è stato edificato in forza di regolare titolo abilitativo originario, costituito dalla *Concessione Edilizia n. 728/C* rilasciata in data 16 aprile 1991 (Prot. 2031/84) a favore della originaria società costruttrice "*D.N. Edil Costruzioni S.r.l.*".

Successivamente, a fronte di modifiche realizzate in corso d'opera, è stata inoltrata formale istanza di sanatoria. Nello specifico, la variante ha riguardato, per la porzione immobiliare che qui rileva, il frazionamento dell'unico locale originariamente destinato ad attività commerciale per la realizzazione di quattro distinti negozi al piano terra, mediante la costruzione di tramezzature interne e l'installazione dei relativi servizi igienici. Tali opere sono state assentite e regolarizzate con il rilascio della *Concessione in Sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85 n. 37/cs*, emessa dal Comune di Roma in data 3 aprile 1996 (Prot. 48626).

L'iter amministrativo inerente alla legittimità costruttiva del fabbricato si è regolarmente concluso con il rilascio del *Certificato di Agibilità n. 192*, emesso con *Determinazione Dirigenziale del Dipartimento IX* in data 27 maggio 2002 per uso residenziale e commerciale. Si dà formalmente

atto che, all'interno della dichiarazione tecnica allegata al medesimo provvedimento (cfr. annotazione in calce a pag. 4), viene menzionata la pregressa presentazione di n. 2 D.I.A. (Dichiarazioni di Inizio Attività prot. 16650/96 e prot. 8794/2000). Tali pratiche edilizie minori, originariamente depositate presso l'allora Circoscrizione VIII, non sono tuttavia risultate reperibili agli archivi in esito all'istanza di accesso agli atti evasa dall'attuale Municipio VI competente.

2.7. Esame dello Stato di Fatto, Difformità Rilevate e Costi di Regularizzazione

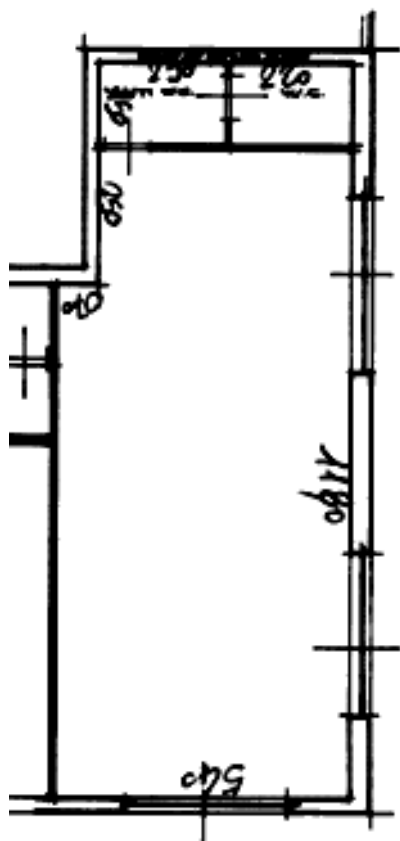
La verifica di conformità geometrico-distributiva è stata eseguita sovrapponendo lo stato dei luoghi, rilevato in occasione del sopralluogo del 18 febbraio 2026, con gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e con l'ultima planimetria catastale ufficiale in atti, risalente al 18 aprile 1996.

Dall'attività svolta emerge una sostanziale conformità della sagoma perimetrale e della distribuzione principale degli spazi. Si deve tuttavia evidenziare la presenza di lievi difformità interne, classificabili come variazioni non sostanziali: segnatamente, si rileva la presenza di un tramezzo divisorio amovibile connesso all'ultimo utilizzo del locale e una minore larghezza di una porzione del cespite di circa 50 cm, verosimilmente dovuta alla realizzazione di una controparete a ridosso del confine con il locale commerciale limitrofo. Tali lievi anomalie non inficiano la staticità del bene.

Si ritiene che dette modifiche interne, non incidendo sui parametri urbanistici fondamentali né sulla volumetria assentita, risultano pienamente e agevolmente regularizzabili. L'onere economico tecnico-amministrativo necessario, comprensivo dei costi per la redazione e il deposito della pratica edilizia in sanatoria (CILA per diversa distribuzione degli spazi interni), il pagamento delle relative sanzioni amministrative e il conseguente aggiornamento grafico della planimetria catastale (procedura DOCFA), viene prudenzialmente e forfettariamente stimato in complessivi € 2.800,00.²

Come da prassi estimativa e in conformità alle direttive del Tribunale, tale importo costituisce a tutti gli effetti una passività tecnica diretta, la quale verrà decurtata in sede di determinazione analitica del Valore Commerciale Finale del bene oggetto della presente. Segue il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti.

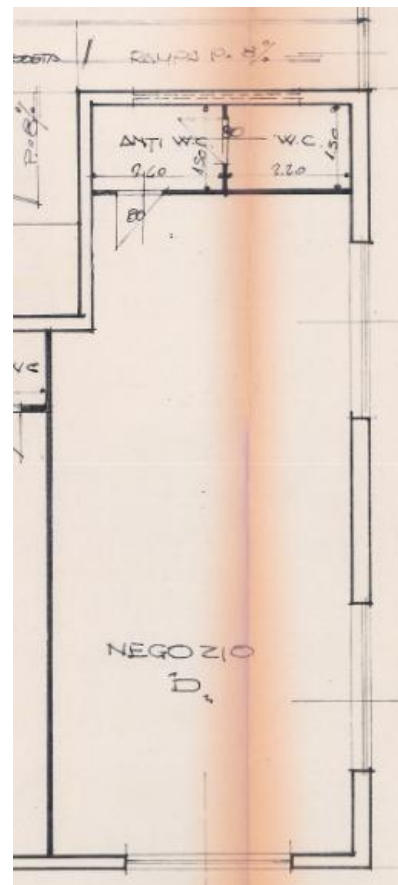
² Per completezza si evidenzia che l'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta erroneamente digitalizzata dai competenti uffici, avendo impostato un fattore di scala ridotto di circa il 70% rispetto alle quote metriche riportate nel medesimo elaborato.



Catastale



Rilievo del CTU



Titolo Edilizio

3. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

3.1. Criteri di stima adottati

La valutazione del compendio in oggetto è finalizzata alla determinazione del Più Probabile Valore di Mercato (Market Value) alla data corrente. Tale valore è definito come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe compravenduto tra un venditore e un acquirente consenzienti, in un'operazione di libero mercato, in assenza di costrizioni e con adeguata attività di marketing.

In aderenza agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e alle linee guida di settore, il giudizio di stima scaturisce dalla media matematica dei risultati ottenuti tramite due distinti procedimenti autonomi:

1. *Metodo Comparativo Diretto* (Market Comparison Approach): Basato sul confronto sistematico tra il bene oggetto di stima (Subject) e campioni di confronto (Comparables) recentemente transati o offerti nella medesima microzona. Il valore unitario medio derivato viene rettificato tramite coefficienti di merito (intrinseci ed estrinseci) e validato mediante i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Listino della Borsa Immobiliare di Roma.
2. *Metodo della Capitalizzazione del Reddito*: Basato sulla trasformazione del reddito netto annuo (canone di locazione potenziale) in valore capitale. Il canone mensile, desunto da analisi di mercato e banche dati ufficiali, viene depurato dalle spese padronali (manutenzione, imposte, sfitto) e capitalizzato tramite un saggio di fruttuosità congruo per il segmento di mercato di riferimento.

La stima integra, infine, l'analisi dello stato di diritto e di fatto, pesando variabili quali l'ubicazione e i servizi (caratteristiche posizionali), la tipologia costruttiva, lo stato conservativo e la conformità urbanistico-edilizia.

3.2. Calcolo della superficie commerciale

La consistenza dei cespiti viene determinata secondo i criteri di ponderazione di cui al D.P.R. n. 138/98 (Allegato C), assumendo come unità di misura il metro quadrato di superficie catastale. Il calcolo segue le aliquote di ragguaglio sotto riportate:

- Superficie Abitativa: Vani principali e accessori diretti (ingressi, bagni, corridoi) computati al 100%.
- Vani Accessori Indiretti: Cantine e soffitte computate al 50% se comunicanti, o al 25% se non comunicanti.
- Pertinenze Scoperte: Balconi e terrazze computati al 30% (fino a 25 mq) e 10% per l'eccedenza se comunicanti; 15% e 5% se non comunicanti.
- Muri Perimetrali ed Interni: Computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione al 50% fino a 25 cm.
- Elementi di Collegamento: Scale e rampe interne computate in misura pari alla loro

proiezione orizzontale.

Sulla base della documentazione grafica in atti e dei rilievi metrici effettuati in loco, la superficie commerciale ragguagliata è determinata in complessivi **74,90 mq**. A fini estimativi, si dà formale precisazione che tale stima economica del bene staggito comprende già l'incidenza pro-quota dei beni comuni non censibili (BCNC) e assorbe l'incidenza di eventuali servitù passive, di passaggio o impiantistiche, gravanti sull'immobile e sulla relativa corte esterna.

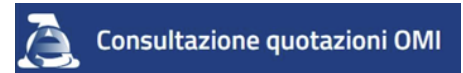
3.3. Mercato immobiliare di riferimento

Dinamiche e trend del mercato locale (2025-2026). Il mercato immobiliare nel quadrante periferico est della Capitale, e nello specifico all'interno del tessuto urbano del Municipio VI (microzona Borghesiana-Finocchio), ha mostrato nel biennio 2025-2026 una sostanziale stabilità per quanto attiene ai volumi delle transazioni. La domanda si mantiene costante ed è orientata prevalentemente verso spazi commerciali di vicinato di metratura medio-piccola, in grado di offrire prezzi accessibili per soddisfare la richiesta di servizi di prossimità da parte della comunità residente. Tuttavia, sebbene i progetti di rigenerazione urbana promossi dall'amministrazione per le ex "Zone O" abbiano generato un impatto positivo sulle aspettative degli operatori, i valori di mercato risentono fisiologicamente di alcune criticità strutturali del quadrante, quali la congestione del traffico veicolare lungo l'arteria principale di Via Casilina, la carenza di parcheggi pubblici e localizzati episodi di degrado urbano. Tali fattori tendono a contenere l'espansione dei valori commerciali, specialmente per i locali posizionati nella viabilità secondaria.

Valori Istituzionali (Banca Dati OMI). Per una rigorosa determinazione del più probabile valore di mercato, l'analisi ha preso le mosse dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il compendio ricade nella microzona omogenea identificata dal codice E139 (Tor Bella Monaca - Valle Fiorita - Due Leoni), la cui destinazione prevalente è residenziale. Per la tipologia edilizia "Negozi" (Categoria C/1) caratterizzati da uno stato conservativo "Normale", le quotazioni ufficiali relative al periodo di indagine indicano un valore di compravendita compreso tra un minimo di 850,00 €/mq e un massimo di 1.250,00 €/mq, esprimendo un parametro medio centrale pari a 1.050,00 €/mq. Per quanto concerne il mercato delle locazioni commerciali, i valori medi OMI per la medesima zona si attestano in un intervallo compreso tra un minimo di 7,00 €/mq/mese e un massimo di 10,30

€/mq/mese (con un valore medio ordinario calcolato in 8,65 €/mq/mese).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA (H501)

Fascia: Suburbana

Zona: TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)

Codice zona: E139

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	850	1250	L	7	10,3	L

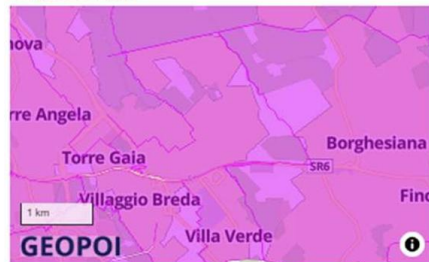
[Stampa](#)

[Legenda](#)

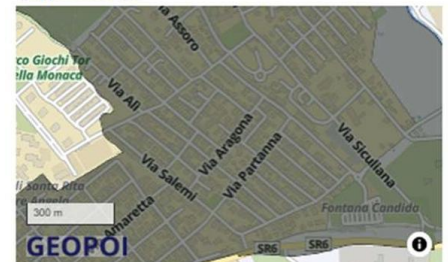
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Fonti Dirette, Borsini Specializzati e Mercato Libero (Asking Price): L'indagine estimativa è stata completata affiancando al dato istituzionale le rilevazioni dei principali listini specializzati (Borsino Immobiliare, FIAIP) e l'analisi diretta del mercato libero mediante la disamina di immobili comparabili offerti sui portali immobiliari [cfr. Allegato "I"]. La ricerca ha isolato un campione statistico di locali commerciali C/1 simili per dimensioni, localizzazione (Due Leoni, Finocchio, Tor Bella Monaca) e dotazioni (piano terra, vetrine su strada, servizi igienici). I valori medi di offerta (asking price) si presentano fisiologicamente superiori alle quotazioni OMI transate, incorporando i margini di contrattazione e di intermediazione. In aderenza alle rigorose metodologie estimative, a tali prezzi di richiesta è stato applicato uno specifico coefficiente di riduzione per lo scostamento fisiologico in sede di trattativa commerciale, prudenzialmente stimato in circa il 12%, al fine di estrarre un valore unitario rettificato e congruo con le reali dinamiche di scambio.

TORRE ANGELA - Z13 (Municipio: VI - ex Municipio VIII)		COMPRAVENDITA		VALORI LOCATIVI	
		Euro\mq		Euro\mq mese	
					
	Abitazioni - I fascia	1700	↔	6,3	↔
	Abitazioni - II fascia	1500	↔	5	↔
	Uffici	1700	↔	5	↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1800	↔	8,5	↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1000	↔	4,5	↔
	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	↔	nq	↔
	Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq	↔
	Box e posti auto	900	↔	4	↔

Rendimento e Saggio di Capitalizzazione (Cap Rate): Ai fini dell'applicazione del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, l'analisi del mercato evidenzia che per gli immobili ad uso retail nelle macroaree periferiche (Tuscolana/Roma Est), gli investitori richiedono tassi di rendimento proporzionati al maggiore profilo di rischio associato al potenziale sfitto (vacancy rate) e ai costi di manutenzione. Depurando le entrate lorde fornite dai canoni di locazione correnti dalle spese di gestione a carico della proprietà, dall'imposizione fiscale (IMU) e dall'aliquota cautelativa per manutenzioni straordinarie e sfitto (quantificata nel 30% del reddito lordo), si evince che il saggio di capitalizzazione netto (Cap Rate) d'area più appropriato per immobili commerciali di piccolo taglio nel contesto in esame si attesta al 6,0%.

3.4. Stima del Valore Commerciale

La determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare viene condotta mediante l'applicazione sinergica e la successiva sintesi di due distinti procedimenti estimativi internazionali (Market Comparison Approach e Capitalizzazione del Reddito), applicati alla superficie commerciale ragguagliata complessiva (Sup_commerciale) pari a 74,90 m².

Procedimento Comparativo Diretto (Market Comparison Approach). Assumendo quale parametro base il valore unitario medio derivante dalle quotazioni istituzionali OMI (1.050,00 €/m²) e contemperandolo con le dinamiche del mercato libero locale decurtate dello scarto fisiologico di contrattazione (-12%), si è consolidato un parametro unitario medio ragguagliato pari a 1.180,00 €/m². Tale valore incorpora l'applicazione di coefficienti di merito che premiano la tipologia edilizia e la contigua presenza di posti auto.

Applicando la formula estimativa canonica:

$$Vo1 = Sup_commerciale \times Quotazione\ unitaria\ medio-ponderata$$

$$Vo1 = 74,90\ m^2 \times 1.180,00\ €/m^2 = \mathbf{€\ 88.382,00.}$$

Procedimento della Capitalizzazione del Reddito. Ai fini del presente procedimento si considera produttiva di reddito la superficie commerciale di 74,90 mq. Assumendo il canone locativo mensile medio di zona pari a 8,65 €/m², si determina un Reddito Lordo Annuo teorico di € 7.774,62. Al fine di determinare il Reddito Netto (Beneficio Fondiario - Bf), si applica una decurtazione del 30% per far fronte alle spese di gestione padronali, all'imposizione fiscale (IMU) e all'aliquota di sfitto e inesigibilità:

$$Bf = €\ 7.774,62. \times (1 - 0,30) = €\ 5.442,23$$

Capitalizzando tale flusso finanziario al saggio netto d'area (Cap Rate) individuato nel 6,0% (i = 0,060), si ottiene:

$$Vo2 = Bf / i$$

$$Vo2 = €\ 5.442,23 / 0,06 = \mathbf{€\ 90.703,83}$$

Sintesi del Valore di Mercato (Vm). L'allineamento tra il valore derivante dal metodo comparativo e quello da capitalizzazione valida l'indagine. Il più probabile Valore di Mercato Ordinario Libero si determina operando la media matematica pura dei due risultati:

$$Media\ Matematica\ Pura = (Vo1 + Vo2) / 2$$

$$Media = (€\ 88.382,00 + €\ 90.703,83) / 2 = €\ 89.542,91$$

$$\mathbf{Valore\ di\ Mercato\ Ordinario\ (Vm)\ a\ €\ 89.542,91.}$$

4. VALORE DI STIMA GIUDIZIALE (BASE D'ASTA)

Al fine di determinare la congrua Base d'Asta per la presente procedura di Liquidazione Giudiziale n. 929/25, è necessario operare sul Valore di Mercato Ordinario (Vm) le opportune decurtazioni relative alla natura della vendita coatta e sottrarre le passività tecniche rilevate:

1. *Valore di Mercato Ordinario*: € 89.542,91.
2. *Detrazione per passività tecnica (Sanatorie)*: Dal valore decurtato si sottraggono i costi tecnici e amministrativi, forfettariamente stimati in € 2.800,00, necessari per la sanatoria urbanistica (CILA) e l'aggiornamento catastale (DOCFA) delle lievi difformità interne rilevate in corso di sopralluogo.

Valore Netto Finale di Stima $(89.542,91 - 2.800,00) = \text{€ } 86.742,91$

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico

Palestrina, li 23/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giampiero Ceci