Firmato
digitalmente da:

Roberto Polese

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale N° 345/2025 di:

"TIBERINA TRADING S.R.L."

Curatore:

- Prof. Avv. Michele Onorato

PERIZIA DI STIMA

Latina, 05/09/2026.

Il Tecnico

(Ing. Roberto Polese)

(N° A/855 Albo di Latina)



Antefatto, Identificazione dei Beni, Dati Catastali

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Polese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il NºA/855 e con studio tecnico in Latina, Viale XXI Aprile n°7, è stato incaricato nell'ambito della Liquidazione Giudiziale in oggetto, di procedere alla perizia di stima dei seguenti beni, tutti in Via Tiberina n.315 :

- Foglio 77, particella 2, sub 514 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 11, piano T;
- Foglio 77, particella 2, sub 515 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 12, piano T;
- Foglio 77, particella 2, sub 516 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 13, piano T;
- Foglio 77, particella 2, sub 517 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 14, piano T;
- Foglio 77, particella 2, sub 518 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 15, piano T;
- Foglio 77, particella 2, sub 519 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 16, piano T;
- Foglio 77, particella 2, sub 520 – Cat. F/4 – Via Tiberina n. 315, interno 17, piano T.

Tutte le unità sopra elencate risultano catastalmente intestate alla società TIBERINA TRADING S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 13056461000, per la piena proprietà (1/1), come da relazione ipocatastale del 26 agosto 2026 acquisita agli atti e commentata al successivo paragrafo "Documentazione Ipocatastale".

Avuto l'incarico si è proceduto, oltre che ad un primo esame della documentazione che si è potuta reperire, a diversi sopralluoghi al fine di procedere con i necessari rilievi utili a comprendere sia la regolarità circa l'aspetto architettonico che per quanto riguarda l'aspetto strutturale, anche perché il manufatto si trova ad uno stato *"al Rustico"* non ultimato, in seguito a dei lavori che avrebbero beneficiato del SuperBonus Fiscale 110% per un adeguamento sismico derivante da demolizione e ricostruzione.

Confini

Tutti i beni oggetto di perizia, Catastalmente Individuati al Comune di Roma, Foglio 77, particella 2, sub da 514 a 520, fanno parte di un unico corpo di fabbrica (vedi Allegato n°01- Planimetria Catastale del Complesso) che confina nella sua unitarietà con i terreni al Foglio 77, Particella 371, sub 3, 4 e sub 7, e con i sub 505 e 506 della particella 2.

Per quanto ai singoli sub si ha:

- Fg77, Particella 2, Sub 514: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 3 e sub 7, e con i sub 505, 515 e 520 della particella 2.
- Fg77, Particella 2, Sub 515: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 7, e con i sub 514, 516, 519 e 520 della particella 2.
- Fg77, Particella 2, Sub 516: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 7, e con i sub 515, 517, 518 e 519 della particella 2.
- Fg77, Particella 2, Sub 517: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 7, e con i sub 516 e 518 della particella 2.

- Fg77, Particella 2, Sub 518: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 7, e con i sub 516, 517 e 519 della particella 2.
- Fg77, Particella 2, Sub 519: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 7, e con i sub 515, 516, 518 e 520 della particella 2.
- Fg77, Particella 2, Sub 520: Confina con Terreno al Foglio 77, Particella 371, sub 4 e sub 7, e con i sub 506, 514, 515 e 519 della particella 2.

Premessa ed inquadramento urbanistico

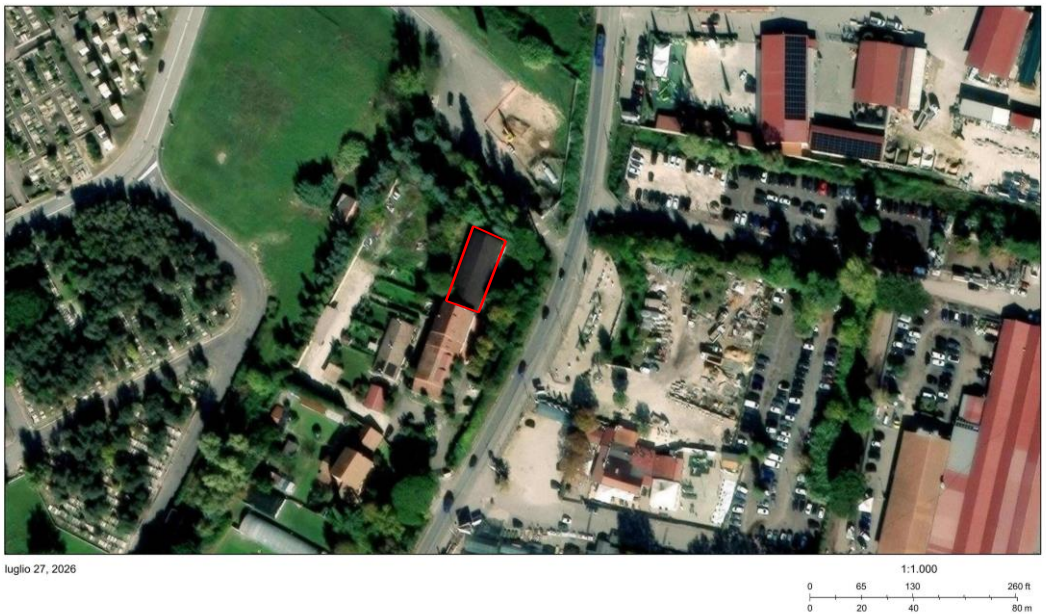
Gli immobili di cui sopra sono ubicati in Roma nord, poco all'esterno del G.R.A. nella zona *Casale Prima Porta / Borgo Sant'Isidoro*, con accesso al civico 315 della Via Tiberina;

Le unità immobiliari di cui sopra sono facenti parte di un corpo edilizio ubicato su un lotto di terreno che è adiacente alla nota Area Cimiteriale dell'omonima zona;

Ortofoto

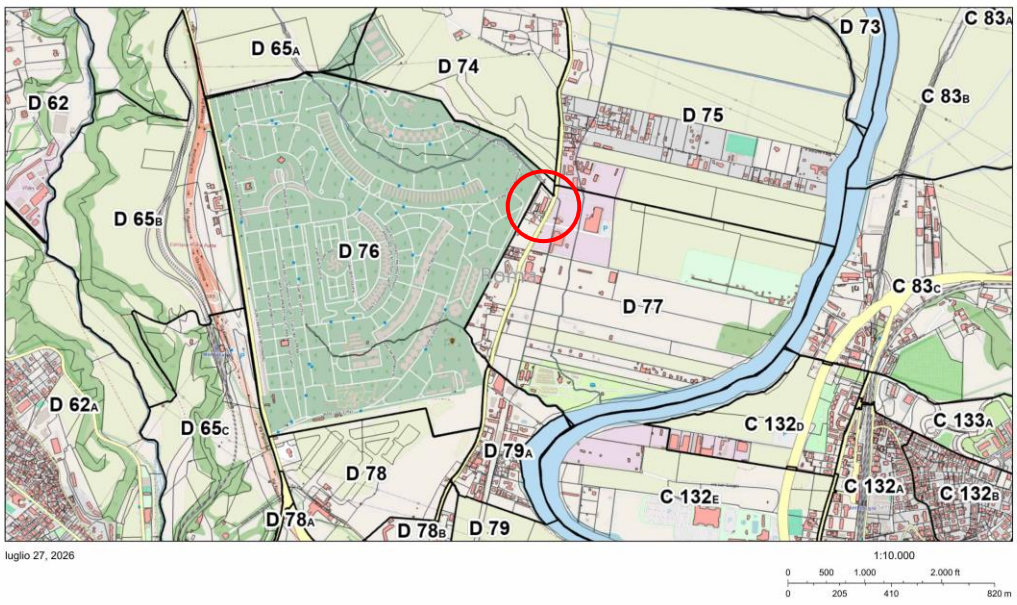


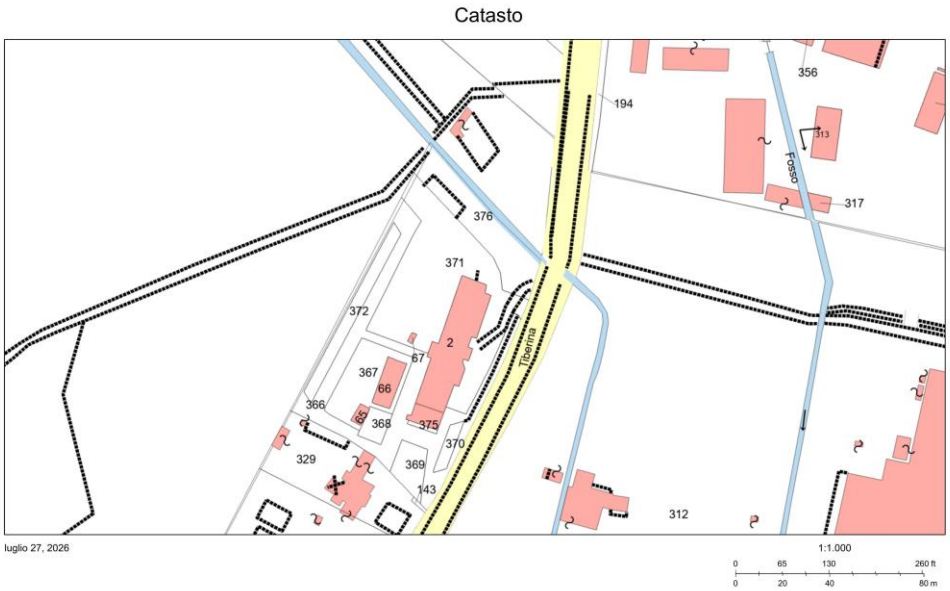
Ortofoto

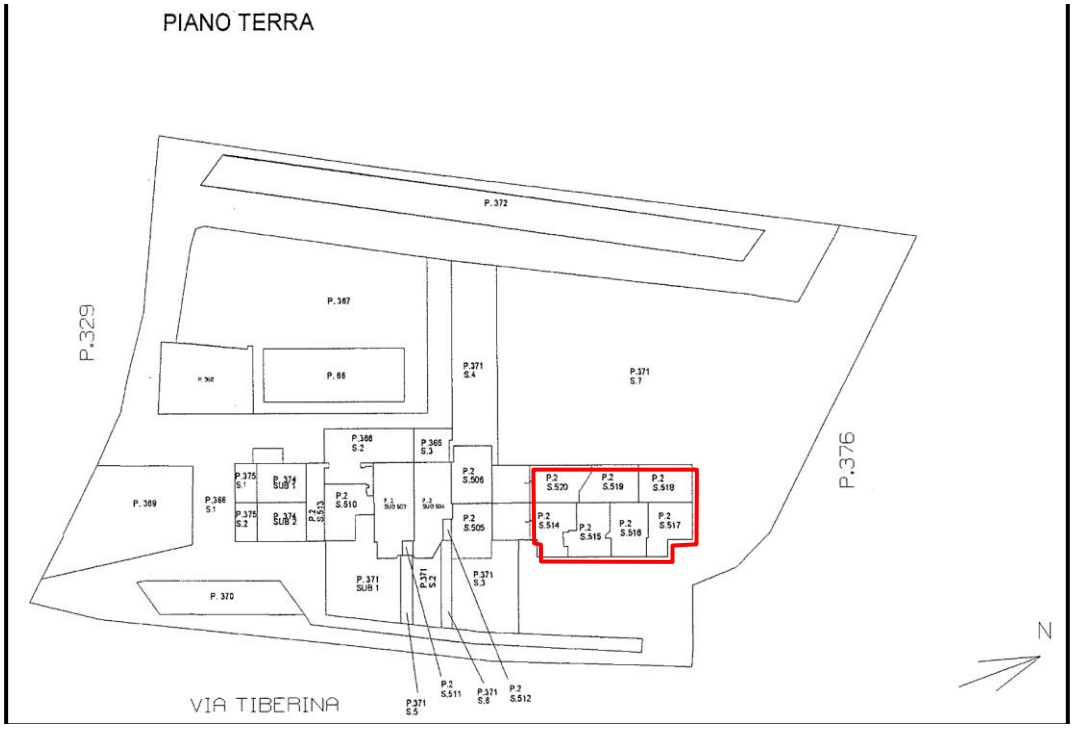


L’edificio che costituisce le unità immobiliari in oggetto si inserisce in un comparto urbano periferico a vocazione prevalentemente residenziale.

Catasto







Estratto dell'Elaborato Planimetrico Catastale della P.lla n°2

Il tessuto edilizio locale è a bassa densità, composto in massima parte da villini, stabili plurifamiliari di modeste dimensioni e complessi dotati di cortili interni.

Sebbene l'area sia interamente urbanizzata, la dotazione di servizi in loco è ridotta: i principali negozi e uffici pubblici si concentrano infatti lungo Via Tiberina e nei vicini quartieri di Labaro e Prima Porta.

Questa stessa arteria stradale garantisce i collegamenti con il centro e il Grande Raccordo Anulare; la fluidità del traffico è generalmente buona, con rallentamenti localizzati nelle ore di punta e, data la frequenza contratta dei bus di linea che servono la zona, la mobilità dei residenti si affida prioritariamente ai mezzi privati.

Stato di possesso, censo, livelli, usi civici

Gli immobili in perizia, tutti “in corso di Costruzione”, sono allo stato liberi e non utilizzati.

Dalla documentazione in atti non risultano livelli o usi civici.

Parti Comuni

Il corpo di fabbrica oggetto di perizia fa parte del Condominio di Via Tiberina n°315, un Condominio recintato con accesso da un cancello carrabile, posto in adiacenza alla Via Tiberina.

Il terreno è parte asfaltato, adibito a viabilità, parte con terreno “brecciato” per il possibile parcheggio delle autovetture.

Le Parti comuni sono accatastate come parti comuni non censibili agli immobili principali.

Vincoli Condominiali

Per quanto attiene gli oneri condominiali, il condominio è stato ammesso al passivo per euro 12.353,08 in chirografo.

Nello specifico tale importo si riferisce alle spese condominiali approvate con delibera assembleare del 17/4/2024 e con delibera dell'11/11/2024; in particolare, l'importo ammesso al passivo afferisce alla gestione ordinaria anno 2024.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali per gli anni successivi si ha :

- Anno 2025 : € 7565,75;
- Anno 2026 : € 4169,01 (importo stimato soggetto a conguaglio)
- Totale 2025 + 2026 = **€ 11.734,76;**

Adempimenti tecnici e Legittimità

Il titolo edilizio che avrebbe legittimato i lavori è la SCIA alternativa al Permesso di Costruire prot. n°16645 del 20/02/2020 con demolizione e ricostruzione a criteri antisismici inoltrata al Municipio XV del Comune di Roma.

Dal punto di vista strutturale sono state presentate all'Area Genio Civile Roma Città Metropolitana della Regione Lazio due successive Richieste di Autorizzazione Sismica (R.A.S.) ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 e del Regolamento Regionale n. 14 del 13/07/2016, entrambe per conto della committente Tiberina Trading S.r.l. e a firma dell'Ing. Stefano Stefani (Ordine degli Ingegneri di Roma n. 12275) quale progettista delle strutture, direttore dei lavori e delegato. Di entrambe si allegano istanza, provvedimento regionale ed elaborati progettuali.

Prima R.A.S. – posizione n. 88311 (miglioramento sismico)

Istanza acquisita il 26/06/2019, prot. n. 2019-0000492631, posizione n. 88311, per lavori di *miglioramento sismico di edificio in muratura*, dichiarati nell'Allegato "A" come intervento su edificio esistente con sistema costruttivo in acciaio o sistemi combinati acciaio-c.a., per un volume vuoto per pieno di 1.920 m³.

Il progetto esecutivo prevedeva la realizzazione di un'ossatura metallica interna al fabbricato, composta da travi, montanti e controventi e fondata su un graticcio di travi in c.a.; un cordolo in c.a. in sommità dei muri perimetrali, collegato all'ossatura mediante connessioni atte a trasferire le sole azioni orizzontali; una nuova copertura interamente sostenuta dall'ossatura metallica, così da non gravare sulle murature perimetrali; un soppalco interno solidale all'ossatura, con funzione di irrigidimento delle pareti.

L'esito atteso era il declassamento delle murature perimetrali da elementi portanti a tamponature, non più assimilabili a mensole incastrate al piede ma vincolate orizzontalmente in sommità. La relazione di calcolo assumeva un livello di conoscenza LC1 con fattore di confidenza FC = 1,35 e muratura a conci di pietra tenera con nucleo scadente (f_m = 140 N/cm², τ_0 = 2,8 N/cm²), fissando l'obiettivo di indicatori di rischio sismico superiori a 0,80 e comunque con incremento non inferiore a 0,1 rispetto alle condizioni ante operam, e dando atto che, non ricorrendo sopraelevazioni, ampliamenti o mutamenti di classe d'uso, ai sensi del § 8.4.2 delle NTC 2018 l'adeguamento sismico non era obbligatorio.

L'istruttoria ha comportato due richieste di integrazione (10/07/2019 prot. n. 2019-0000536396 e 04/09/2019 prot. n. 2019-0000672070), con riscontri del 19/08/2019 e del 07/09/2019. Con verbale n. 9976 del

09/09/2019 la Commissione Sismica ha espresso parere positivo e con provvedimento Mod.201 prot. n. 2019-0000705173 del 09/09/2019 il Dirigente dell'Area Genio Civile ha rilasciato l'autorizzazione sismica.

Si segnala che il provvedimento autorizza i lavori di adeguamento sismico di un edificio in muratura, precisando che l'autorizzazione "è relativa all'adeguamento sismico del fabbricato, previsto nelle integrazioni dal Progettista": l'oggetto finale della posizione 88311 risulta quindi diverso dal miglioramento originariamente istanziato.

Seconda R.A.S. – posizione n. 96895 (adeguamento sismico per demolizione e ricostruzione)

A distanza di cinque mesi, istanza acquisita il 19/02/2020, prot.n. 2020-0000147630, posizione n. 96895, per lavori di *adeguamento sismico mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente*, dichiarati nell'Allegato "A" come nuova costruzione con sistema costruttivo in muratura ordinaria o armata, per un volume vuoto per pieno di 1.920 m³.

L'istanza risulta presentata come prima presentazione e non come variante alla precedente posizione 88311, la cui casella dedicata nell'Allegato "A" non è barrata: le due posizioni coesistono pertanto agli atti regionali, senza che la prima sia stata formalmente rinunciata o superata.

Il progetto esecutivo, redatto dalla Nuova EPS S.r.l. a firma dello stesso Ing. Stefani, prevedeva la demolizione integrale del fabbricato e la sua ricostruzione a partire dalle fondazioni, in muratura portante armata:

- fondazioni in c.a. a travi rovesce, con sezioni 80x35, 50x35 e 115x35 cm, poggianti direttamente sul terreno a profondità non inferiore a -1,00 m dal piano campagna (tavv. S1 e S7);

- elevazioni in muratura armata di blocchi POROTON P800 dello spessore di 40 cm, con barre verticali Ø16 e ripartitori orizzontali Ø6 ogni due ricorsi, e cordoli di collegamento in c.a. (tav. S2);
- soppalco tecnico in carpenteria metallica, con travi reticolari con funzione di parapetto (tav. S3);
- copertura in legno lamellare GL28c su morali (tav. S4);
- materiali: calcestruzzo C25/30, acciaio S275, bulloni classe 8.8, barre filettate M20 classe 5.6, ancoraggi chimici e malta antiritiro.

Il nuovo edificio era dimensionato in circa 11 m di larghezza per circa 30 m di sviluppo longitudinale, con altezza al colmo di circa 6,20 m, ed è espressamente qualificato dal progettista, nella relazione geotecnica e sulle fondazioni del 02/01/2020, come realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione del precedente nel rispetto della “fedele riproduzione”.

Sotto il profilo procedurale, la seconda R.A.S. non è stata sottoposta ad alcun esame di merito: il progetto, soggetto a verifica a campione mediante sorteggio ai sensi dell’art. 5, comma 3, del R.R. Lazio n. 14/2016, non è stato estratto, e la Regione si è pertanto limitata a rilasciare l’Attestato di deposito Mod. 202 prot. n. 2020-0000147630 del 03/03/2020, che abilita l’inizio dei lavori senza controllo della Commissione Sismica sugli elaborati.

Inizio dei lavori e nomina del collaudatore

Con comunicazione Mod. 301, acquisita il 09/07/2020 al prot. n. 2020-0000610914 sulla posizione n. 96895 (ricevuta Mod. 119 di pari data), la committente Tiberina Trading S.r.l., in persona della legale rappresentante Sig.ra Irma Tosti, il direttore dei lavori Ing. Stefano Stefani e il costruttore Sig. Livio Botticelli hanno comunicato l’inizio dei lavori ai sensi dell’art. 65 del D.P.R. 380/2001 e dell’art. 7, comma 5, del R.R. Lazio n. 14/2016.

L’oggetto dichiarato è l’adeguamento sismico mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente in Via Tiberina n. 315, e le opere sono espressamente riferite al titolo abilitativo comunale SCIA n. 16645 del 20/02/2020 nonché all’atto regionale del 03/03/2020, prot. n. 2020-0000147630, posizione n. 96895.

Si osserva che il modulo, con formula precompilata, qualifica quest’ultimo atto come “autorizzazione ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/01”, mentre – come sopra riferito – il provvedimento del 03/03/2020 è un Attestato di deposito (Mod. 202), rilasciato in assenza di esame della Commissione Sismica per mancato sorteggio. L’unica autorizzazione sismica in senso proprio presente agli atti resta quella del 09/09/2019 sulla posizione n. 88311, riferita però a un progetto diverso.

Il costruttore è indicato in persona fisica, Sig. Livio Botticelli, residente in Boville Ernica (FR); il modulo non riporta la denominazione dell’impresa esecutrice, riferibile alla B.E.B. Costruzioni S.r.l. soltanto in via indiretta attraverso gli indirizzi di posta elettronica dichiarati. Con il medesimo atto è stato nominato collaudatore statico, ai sensi dell’art. 67 del D.P.R. 380/2001, l’Arch. Paolo Dattero (Ordine degli Architetti di Roma n. 7400), che ha accettato l’incarico dichiarando di non essere intervenuto nella progettazione e di non prendere parte alla direzione e all’esecuzione dei lavori, con l’obbligo di eseguire il collaudo entro sessanta giorni dal deposito della relazione a struttura ultimata.

Raffronto tra progetto denunciato e opere eseguite

Dai sopralluoghi e dai riscontri di cui al successivo paragrafo risulta che le opere effettivamente realizzate non corrispondono al progetto denunciato con la comunicazione di inizio lavori. In particolare:

- la demolizione del fabbricato preesistente non è stata eseguita: le murature portanti in pietrame sono state conservate e su di esse si è intervenuti con opere di consolidamento a vario titolo;
- non risultano realizzate né le fondazioni a travi rovesce né le elevazioni in muratura armata POROTON P800 sp. 40 cm previste dalle tavv. S1, S2 e S7 della seconda R.A.S.;
- le opere riscontrate in sito – ossatura metallica interna, cordolatura sommitale e nuova copertura impostata sulla carpenteria – sono invece riconducibili al progetto della prima R.A.S., posizione n. 88311;
- anche rispetto a quest'ultimo l'intervento risulta difforme ed incompleto, non essendo stati realizzati i solai del soppalco interno, ai quali il progetto di miglioramento assegna la funzione di irrigidimento delle pareti e di collegamento dell'ossatura metallica.

Adempimenti che andavano osservati

Alla luce di quanto precede, il corretto sviluppo dell'intervento avrebbe richiesto quanto segue.

- Ove si fosse inteso dare corso alla posizione n. 96895, occorreva demolire integralmente il fabbricato e ricostruirlo dalle fondazioni in conformità alle tavole depositate: tanto l'Attestato Mod. 202 quanto il provvedimento Mod. 201 fanno espresso divieto di apportare modifiche al progetto approvato, prescrivendo che eventuali varianti in corso d'opera siano tempestivamente comunicate alla Direzione Regionale competente, con il relativo fermo dei lavori già autorizzati.
- Una volta deciso, in corso d'opera, di non demolire e di intervenire invece sull'esistente, era obbligatorio sospendere i lavori e

presentare al Genio Civile una variante ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001, per la quale l'Allegato "A" prevede una specifica casella con richiamo della posizione già approvata o depositata; nessuna variante risulta presentata.

- Corrispondentemente occorreva presentare al Municipio XV la variante alla SCIA n. 16645 del 20/02/2020, mutando l'intervento da ristrutturazione con demolizione e ricostruzione a intervento di consolidamento sull'edificio esistente, con il conseguente ricalcolo degli oneri e la verifica della sua ammissibilità urbanistica.
- Andavano inoltre aggiornate la comunicazione di inizio lavori e la nomina del collaudatore, oggi riferite a una posizione sismica diversa da quella cui appartengono le opere eseguite.
- A conclusione dei lavori strutturali il direttore dei lavori avrebbe dovuto depositare la relazione a struttura ultimata ai sensi dell'art. 65, comma 6, del D.P.R. 380/2001 e il collaudatore redigere il certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67, presupposto necessario per la segnalazione di agibilità ex art. 24.
- Ove l'intervento fosse finalizzato alle detrazioni per riduzione del rischio sismico, occorreva l'asseverazione redatta secondo il D.M. 58/2017 e s.m.i. con classificazione del rischio ante e post operam, e, a fine lavori, le attestazioni del direttore dei lavori e del collaudatore circa la conformità delle opere eseguite al progetto asseverato.

Conformità alle norme delle opere eseguite

- Le opere eseguite **non sono conformi** al progetto strutturale denunciato con la posizione n. 96895 né alla SCIA n. 16645/2020,

che presuppongono entrambe la demolizione integrale del fabbricato e la sua ricostruzione in muratura portante armata. Si configura pertanto una **difformità sostanziale** rispetto al titolo, rilevante sul piano sismico ai sensi degli artt. 95 e 96 del D.P.R. 380/2001 e su quello urbanistico-edilizio ai sensi degli artt. 31 e 34 del medesimo decreto.

- Le opere trovano riscontro nel progetto della posizione n. 88311, che però non è stato richiamato né nella comunicazione di inizio lavori né in alcun atto successivo: la loro riconducibilità a un titolo sismico efficace resta pertanto da dimostrare e presuppone in ogni caso una regolarizzazione presso il Genio Civile.
- Anche assumendo per ipotesi tale riconducibilità, l'intervento è incompleto: in assenza dei solai di soppalco il sistema resistente non è realizzato nella sua interezza e il comportamento d'insieme posto a base dei calcoli – vincolo orizzontale in sommità, irrigidimento delle pareti, declassamento delle murature a tamponature – non risulta conseguito. Gli indicatori di rischio sismico dichiarati in progetto non sono quindi verificati allo stato attuale e la sicurezza della configurazione attuale, intermedia tra l'ante e il post operam, andrebbe autonomamente accertata.
- In ogni caso i lavori presentano enormi carenze, non essendo stati realizzati nel rispetto della regola dell'arte. In particolare le murature realizzate non rispettano le vigenti normative antisismiche;
- Nella documentazione ad oggi acquisita non risultano né la relazione a struttura ultimata né il certificato di collaudo statico, coerentemente con lo stato di non ultimazione delle strutture; il collaudatore

nominato non risulta pertanto aver assolto il proprio incarico. In difetto di tali atti l'opera non è collaudabile e non è conseguibile l'agibilità.

- La qualità esecutiva riscontrata in sito, descritta al successivo paragrafo, non risponde alle prescrizioni progettuali né ai requisiti di esecuzione e di controllo sui materiali prescritti dalle NTC 2018 (§ 4.5 e § 7.8 per le costruzioni in muratura, cap. 11 per i materiali e i prodotti per uso strutturale), sicché le opere non sarebbero comunque suscettibili di essere assunte a base di una regolarizzazione.
- Un eventuale accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001 presupporrebbe, oltre alla conformità urbanistico-edilizia, il titolo sismico postumo: l'art. 36-bis, comma 3-bis, del medesimo decreto, introdotto dal D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024, subordina infatti la regolarizzazione degli immobili ricadenti nelle zone sismiche di cui all'art. 83 all'accertamento di conformità sismica presso il competente ufficio tecnico regionale. La giurisprudenza amministrativa ammette il titolo sismico postumo solo ove le strutture risultino conformi alle norme tecniche vigenti tanto al momento della realizzazione delle opere quanto a quello del provvedimento sanante, ed esclude la sanatoria condizionata all'esecuzione di ulteriori interventi di adeguamento. Nel caso in esame tali condizioni, allo stato dei riscontri, non appaiono sussistenti: l'opera è incompleta, priva di un progetto strutturale che ne descriva e verifichi la configurazione effettivamente realizzata, e

la qualità esecutiva delle murature non consente di dimostrare alcun livello di sicurezza.

Sotto il profilo fiscale, il beneficio delle detrazioni per riduzione del rischio sismico presuppone l'ultimazione delle opere asseverate e la loro conformità al progetto: presupposti che, per quanto sopra, non risultano allo stato integrati.

Inoltre, per quanto agli adempimenti per la sicurezza, risulta effettuata anche la Notifica Preliminare ai sensi dell'art.99 DLGS 81/2008 alla A.S.L. competente per territorio.

Nessuna variante risulta presentata al Genio Civile, essendo entrambe le posizioni presentate come prima istanza.

Stato di fatto e Riscontri sugli immobili oggetto di stima

Premesse le difficoltà di accesso ai luoghi già rappresentate, lo stato degli immobili è attualmente quello di edifici in ***corso di costruzione*** per i quali, in buona sostanza esiste solo l'involucro edilizio realizzato al rustico, senza divisori interni e con la sola copertura in struttura e tavolato ligneo;







Oltre la prevista struttura di soppalco interno alle unità abitative, mancano tutte le opere impiantistiche (idrica, termica ed elettriche) necessarie, serramenti esterni ed interni e tutte le finiture come intonaci, pavimenti, rivestimenti, arredi sanitari etc.

Le foto seguenti descrivono pienamente lo stato di esecuzione delle opere, oltre che danno indicazioni sul livello della loro mediocre esecuzione, come visibile in dettaglio dalle foto delle murature eseguite.











Da una preliminare analisi dei documenti in atti , prescindendo dal rispetto del progetto architettonico, si è potuto accertare la mancanza di rispetto del progetto strutturale per il quale è emerso che nel dover procedere con opere di demolizione e ricostruzione, ovviamente con gli attuali criteri di sismicità delle strutture per le quali ne sarebbe derivato a pieno titolo il loro *Adeguamento alle vigenti norme*, le opere di demolizione non sono state effettuate e sono state eseguite opere che hanno conservato delle strutture murarie portanti presistenti sulle quali si è intervenuti con opere di consolidamento strutturale a vario titolo.

In ogni caso la qualità dei lavori realizzati, soprattutto per quanto riguarda le murature portanti “antisismiche”, resta pessima, per cui non sarebbe possibile regolarizzare i lavori parziali ad oggi realizzati.

Criteri di stima

E’ stato possibile determinare la superficie degli immobili, che è risultata conforme alla situazione di partenza.

Il valore del bene è di fatto quello della cubatura presente, al netto dei costi di demolizione.

Si è proceduto a ricerche di mercato per valutare il valore delle cubature in zona, stante il fatto che sono presenti anche diversi appartamenti in vendita nel complesso in oggetto.

In particolare si è proceduto alla stima del valore di una volumetria edificabile, a destinazione mista residenziale e accessoria (depositi), localizzata nel quadrante di Roma Nord, lungo la Via Tiberina, in prossimità del Cimitero Flaminio di Prima Porta (Municipio Roma XV).

La volumetria complessiva oggetto di valutazione ammonta a circa 2250 m³ lordi, così ripartiti:

- 1905 m³ a destinazione residenziale;
- 345 m³ a destinazione non residenziale, con funzione di deposito/accessorio.

La stima è condotta con il metodo del Valore di Trasformazione (V.T.), criterio estimativo di riferimento per la valutazione di aree e volumetrie edificabili in assenza di fabbricato esistente, secondo il quale il valore dell'area/volumetria è pari alla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vm) e l'insieme dei costi necessari alla sua trasformazione (Kt).

L'area di riferimento è collocata nel settore settentrionale del territorio comunale di Roma, in località Prima Porta, servita dalla linea ferroviaria Roma–Viterbo (stazione Prima Porta) e prospiciente la Via Tiberina, arteria di collegamento tra la Via Flaminia e la Via Salaria. Il contesto è caratterizzato da un tessuto a bassa/media densità, a prevalente vocazione residenziale estensiva, con presenza di aree agricole residue (Agro Romano), impianti cimiteriali e limitati insediamenti commerciali e artigianali.

D a t i d i m e n s i o n a l i

La volumetria è stata ricondotta a superficie utile lorda (SUL) convenzionale mediante un'altezza virtuale di interpiano pari a 3,00 m, criterio estimativo di uso corrente per la conversione volume/superficie in assenza di elaborati planivolumetrici di dettaglio:

Componente	Volume lordo (m³)	H virtuale (m)	SUL convenzionale (m²)
Volumetria residenziale	1905	3,00	635,00
Volumetria non residenziale (deposito)	345	3,00	115,00
Totale	2250	—	750,00

Tab. 1 — Conversione della volumetria lorda in superficie utile lorda (SUL) convenzionale.

Metodologia estimativa: il metodo del Valore di Trasformazione

Il metodo del Valore di Trasformazione si fonda sulla seguente relazione:

$$Va = Vm - Kt$$

dove:

- Vm = valore di mercato dei beni immobiliari finiti (residenziale + depositi), stimato per comparazione con i prezzi correnti nella zona;
- Kt = costi di trasformazione, comprensivi di costo di costruzione, spese tecniche, oneri concessori, oneri finanziari, spese di commercializzazione e utile del promotore;
- Va = valore residuale attribuibile all'area/volumetria edificabile.

Stima del valore di mercato a costruito (Vm)

I valori unitari di vendita sono stati desunti da un'analisi comparativa delle quotazioni correnti nella zona Prima Porta – Via Tiberina, incrociando gli annunci di compravendita rilevati sul mercato locale con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per aree omogenee di analoga collocazione (settore Roma Nord, fascia periferica servita da ferrovia urbana). Per un immobile di nuova realizzazione, con finiture di livello medio-alto, si assume un valore di 2200 €/m² per la componente residenziale; per i vani accessori/deposito, tipicamente valorizzati in misura pari a circa un terzo del residenziale, si assume 700 €/m².

Destinazione	SUL (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore (€)
Residenziale	635,00	2200	1.397.000 €

Deposito / accessorio	115,00	700	80.500 €
Valore di mercato a costruito (Vm)			1.477.500 €

Tab. 2 — Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vm).

Il valore di mercato complessivamente realizzabile con l'intervento di ricostruzione — inteso come ricavo lordo di vendita del prodotto edilizio finito, comprensivo sia della quota residenziale sia della quota a deposito — è riepilogato nella tabella seguente:

Valore di mercato residenziale a costruito	1.397.000 €
Valore di mercato deposito/accessorio a costruito	80.500 €
VALORE DI MERCATO REALIZZABILE CON L'INTERVENTO (Vm)	1.477.500 €
Valore unitario medio per m³ di volumetria totale	656,7 €/m³
Valore unitario medio per m² di SUL convenzionale	1970,0 €/m²

Tab. 2bis — Valore di mercato realizzabile con l'intervento (Vm), sintesi per unità di misura.

6. Stima dei costi di costruzione (Cc)

I costi parametrici di costruzione, comprensivi di opere strutturali, impiantistiche e di finitura "chiavi in mano" (esclusa IVA), sono stati assunti in 380 €/m³ per la quota residenziale (qualità costruttiva medio-alta) e in 160 €/m³ per la quota a deposito, caratterizzata da finiture essenziali e minori dotazioni impiantistiche.

Componente	Volume (m³)	Costo unitario (€/m³)	Costo (€)
Residenziale (grezzo + finiture)	1905	380	723.900 €
Deposito (finiture semplici)	345	160	55.200 €

Costo di costruzione (Cc)			779.100 €

Tab. 3 — Costo di costruzione (Cc).

7. Quadro complessivo dei costi di trasformazione (Kt)

Al costo di costruzione si sommano le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e collaudi, gli oneri concessori dovuti al Comune di Roma (contributo di costruzione, quota di urbanizzazione primaria e secondaria), gli oneri finanziari connessi all'immobilizzo del capitale nel periodo di realizzazione e vendita, le spese di commercializzazione e l'utile riconosciuto al soggetto promotore/imprenditore a fronte del rischio d'impresa:

Voce	Criterio	Importo (€)
Costo di costruzione (Cc)	cfr. Tab. 3	779.100 €
Spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza, collaudi)	9% Cc	70.119 €
Oneri concessori (urbanizzazione + costo di costruzione)	6% Cc	46.746 €
Oneri finanziari (capitale investito in corso d'opera)	4% (Cc+tecn.+oneri)	35.839 €
Spese di commercializzazione	3% Vm	44.325 €
Utile del promotore/imprenditore	18% Vm	265.950 €
Totale costi di trasformazione (Kt)		1.242.079 €

Tab. 4 — Quadro dei costi di trasformazione (Kt).

8. Determinazione del valore della volumetria (Va)

Valore di mercato a costruito (Vm)	1.477.500 €
Costi di trasformazione (Kt)	– 1.242.079 €
VALORE STIMATO DELL'AREA / VOLUMETRIA (Va)	235.421 €
Valore unitario per m³ di volumetria totale	104,6 €/m³
Valore unitario per m² di SUL convenzionale	313,9 €/m²

Tab. 5 — Determinazione del valore di trasformazione (Va).

A tale valore andranno detratti i costi di demolizione e trasporto a discarica, che possono essere stimati in prima ipotesi pari a 25.000,00 €.

Il valore finale del bene da porre a base d'asta risulta pari a:

€ (235.421 – 25.000) = 210.421,00€, valore arrotondato ad **€ 210.000,00.**

Documentazione Ipocatastale

In data 26 agosto 2026 è stata acquisita la relazione ipocatastale redatta dall'Agenzia Servizi di Patrizia Contarino, con sede in Latina, Via G.B. Lulli n. 23, sulla base delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1. La relazione, che si allega alla presente, completa il quadro dei beni oggetto di stima sotto il profilo catastale, della provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

Identificazione catastale e intestazione

Alla data del 26 agosto 2026 i beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 77, particella 2, subalterni 514, 515, 516, 517, 518, 519 e 520, tutti in categoria F/4, Via Tiberina n. 315, interni da 11 a 17, piano terra, e risultano catastalmente intestati alla società TIBERINA TRADING – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma, codice fiscale 13056461000, in ragione della piena proprietà (1/1).

La categoria F/4 (unità in corso di definizione) è categoria fittizia, priva di attribuzione di rendita e di carattere transitorio: essa non consente alcuna valutazione su base catastale e conferma documentalmente la mancata ultimazione delle unità già riscontrata in sede di sopralluogo. Si osserva

peraltro che allo stato di fatto rilevato – fabbricato al rustico, privo di divisori interni, impianti e finiture – corrisponderebbe più propriamente la categoria F/3 (unità in corso di costruzione). In ogni caso l'ultimazione dell'intervento imporrà l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, con classamento definitivo e attribuzione di rendita.

Origine degli identificativi

I sette subalterni sopra elencati sono stati originati dai seguenti immobili, oggi soppressi: foglio 77, particella 2, sub 7 e foglio 77, particella 2, sub 501. Il dato è rilevante sia ai fini della ricostruzione della legittimità edilizia – dovendosi riferire i titoli richiamati al precedente assetto catastale – sia ai fini dell'individuazione dei beni gravati dalle formalità di seguito indicate.

Provenienza

I beni sono pervenuti alla TIBERINA TRADING S.R.L. per scissione della società SABELLI TRADING – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, con sede in Roma, codice fiscale 11605681003, mediante assegnazione di parte del suo patrimonio con atto a rogito Notaio Giuseppe Bruno di Nettuno del 9 ottobre 2014, Rep. 88713/6595, trascritto a Roma 1 il 17 ottobre 2014 al n. 79472 di registro particolare e n. 112356 di registro generale.

Alla SABELLI TRADING S.R.L. i beni erano a loro volta pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Antonello Faraone di Roma del 28 marzo 2013, Rep. 9182/5501, trascritto a Roma 1 il 17 aprile 2013 al n. 28960 di formalità.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare trascritto il 19 luglio 2024, reg. part. n. 68676, reg. gen. n. 91317, a favore di PALMAROLA COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 09003431005, e contro TIBERINA TRADING S.R.L.;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 17 aprile 2013, reg. part. n. 5110, reg. gen. n. 38372, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per complessivi € 2.600.000,00 (capitale € 1.300.000,00), a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA – SOCIETÀ COOPERATIVA e contro SABELLI TRADING S.R.L.; detta ipoteca grava sull'originaria particella 2 sub 7 del foglio 77 e su numerosi altri beni.

Osservazioni

Al riguardo si osserva quanto segue, rimettendo al Curatore ogni valutazione di ordine giuridico:

- l'ipoteca è stata iscritta contro la dante causa in epoca anteriore alla scissione del 2014 e segue pertanto i beni presso l'attuale titolare; l'iscrizione risulta tuttora efficace, non essendo decorso il ventennio di cui all'art. 2847 c.c. (scadenza 17 aprile 2033, salva rinnovazione);
- trattandosi di ipoteca gravante su una pluralità di beni, l'importo effettivamente garantito non è imputabile alle sole unità in oggetto: ai fini del riparto occorrerà acquisire l'estratto della posizione debitoria residua e valutare l'eventuale restrizione di ipoteca;
- il pignoramento risulta trascritto in epoca anteriore all'apertura della liquidazione giudiziale: la relativa esecuzione individuale non può essere proseguita sui beni compresi nella procedura ai sensi dell'art.

150 CCII, restando la liquidazione del compendio riservata alla procedura concorsuale;

- la presente stima è formulata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e si intende riferita a beni liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, destinate ad essere cancellate con decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII; le formalità sopra elencate non incidono pertanto sul valore stimato, bensì sul riparto del ricavato.

La relazione ipocatastale conferma dunque la titolarità, in capo alla società in liquidazione giudiziale, della piena proprietà dei sette subalterni oggetto di stima, che risultano integralmente acquisibili all'attivo della procedura. Il valore da porre a base d'asta, stimato al precedente paragrafo pari a **210.000,00 €**, resta pertanto confermato, riferito a bene libero da vincoli.

9. Sintesi e considerazioni conclusive

Il valore di mercato complessivamente realizzabile con l'intervento di ricostruzione (Vm), riferito alla vendita del prodotto edilizio finito, risulta pari a circa 1.477.500 € (di cui 1.397.000 € per la quota residenziale e 80.500 € per la quota a deposito), corrispondente a un valore medio di circa 657 €/m³ di volumetria ovvero 1970 €/m² di SUL convenzionale.

In base ai presupposti e ai parametri assunti, il valore stimato della volumetria complessiva di 2250 m³ (di cui 1905 m³ residenziali e 345 m³ a deposito), localizzata in Via Tiberina — zona Cimitero di Prima Porta, Roma, risulta pari a circa **235.421 €,** corrispondente a un valore unitario indicativo di circa 105 €/m³ di volumetria ovvero 314 €/m² di SUL convenzionale.

Il risultato è coerente con l'ordine di grandezza dei valori fondiari riscontrabili nelle aree periferiche del settore Roma Nord con analoghe caratteristiche di accessibilità e dotazione infrastrutturale, e va inteso come valore di riferimento suscettibile di affinamento in funzione di: mix distributivo e tagli degli alloggi, qualità architettonica e prestazionale (classe energetica), tempi effettivi di realizzazione e commercializzazione, condizioni di mercato al momento dell'intervento e specifici vincoli urbanistici, ambientali o di rispetto cimiteriale eventualmente gravanti sull'area.

A tale valore andranno detratti i costi di demolizione e trasporto a discarica, che possono essere stimati in prima ipotesi pari a 25.000,00 €.

Il valore finale del bene da porre a base d'asta risulta pari a:

€ (235.421 – 25.000) = 210.421,00€, valore arrotondato ad **€ 210.000,00.**

Il sottoscritto resta a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento.

Latina, 05/09/2026.

Il Tecnico

(Ing. Roberto Polese)

(N° A/855 Albo di Latina)

