

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 648/2017
Produzioni Industriali Holding spa in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Fabio De Palo
Curatore Avv. G. Ciancimino

PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE SITO IN GROTTAFERRATA (RM)
Via Tuscolana n. 242

TECNICO INCARICATO
Arch. Massimo Alessandrini

Giugno 2019

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Quesiti esposti dal GD	pagg. 4-5
3. Lavoro svolto	pagg. 5-6
4. Individuazione dei beni	pagg. 6-7
5. Descrizione dell'intorno e degli edifici	pagg. 7-15
6. Proprietà dei beni e visure ipotecarie	pagg.16-18
7. Confini	pag. 18
8. Catasto	pagg. 18-19
9. Destinazione urbanistica(certificato)	pag. 20
10 . Accertamento della conformità urbanistica	pagg. 20-22
11 . Opere di completamento – edif. B	pagg. 23
12. Consistenza e tabelle	pagg. 23-27
13. Argomentazioni sul criterio di stima e stima imm.re	pagg. 28-31
14. Lista e stima opere completamento – edif B	pagg. 31-32
15. Terreno di pertinenza	pag. 33
16. Riepilogo economico	pag. 33
17. Sintesi	pagg. 33-37
18. Abstract	pagg. 38-39

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 648/2017
Produzioni Industriali Holding spa in liquidazione

Giudice Delegato Dott. Fabio De Palo
Curatore Avv. G. Ciancimino

PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE SITO IN GROTTAFERRATA (RM)
Via Tuscolana n. 242

I. Premessa

In seguito all'istanza del Curatore Avv. Gennaro Ciancimino (**allegato a**) confermata in data 26 ottobre 2018 dal Giudice Delegato Dott. Luigi Argan (oggi sostituito dal Dott. Fabio De Palo), il sottoscritto Arch. Massimo Alessandrini nato a [REDACTED] il [REDACTED] - LSS MSM 56C23 H501 T - con studio in Roma Via Montaggio 57 tel. [REDACTED] - 06.2040184 - mail arch-alessandrini@libero.it - iscritto all'Albo degli Architetti al n. 13749 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Roma, è stato incaricato dallo stesso Tribunale di redigere il presente documento riguardante la stima degli immobili seguenti, acquisiti alla massa attiva dal **Fallimento n. 648/2017 di Produzioni Industriali Holding spa in liquidazione.**

Dagli atti trattasi di:

- **Unità Immobiliare sita in Grottaferrata (RM) via Tuscolana n. 242 identificata in Catasto Fabbricati – sez. urbana al Foglio 18 particella 553 sub 501**
- **Terreno di pertinenza sito in Grottaferrata (RM) via Tuscolana n. 242 - identificata in Catasto Terreni al Foglio 18 particella 1705.**

(NB: per una corretta individuazione delle particelle e dei subalterni interessati, confrontare quanto esposto in proposito circa le identificazioni aggiornate riportate in catasto che tengono conto di formalizzazioni successive a quelle citate in atti).

2. Quesiti esposti dal GD

Esaminati gli atti ed i documenti della procedura concorsuale, acquisita la necessaria documentazione presso i competenti uffici e compiute le operazioni utili per lo svolgimento dell'incarico,

1. Descriva il C.T.U. nominato gli immobili, indicando la località in cui insistono, l'indirizzo, la tipologia, la consistenza, le caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico costruttive sulla base anche dei necessari sopralluoghi, accessi, rilievi topografici, metrici e fotografici.

2. Indichi il C.T.U. nominato i dati catastali degli immobili, dei confini ed ogni altro dato necessario alla identificazione degli stessi con produzione di estratto della mappa censuaria e copia della relativa planimetria.

a. Qualora gli immobili non risultino censiti, il C.T.U. provveda ad indicare gli estremi della denuncia al N.C.E.U.

b. Esegua altresì il C.T.U., nel caso in cui rilevi variazioni o cambi d'uso, tutte le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto acquisendo certificato storico catastale e predisponendo la modulistica per la esecuzione di voltura catastale.

3. Accerti il C.T.U. nominato la effettiva proprietà, nuda, piena o per quota degli immobili acquisita presso i competenti uffici la relativa documentazione, le visure catastali ed ipotecarie in continuità per l'ultimo ventennio nonché i titoli di proprietà degli immobili con indicazione dei nominativi degli eventuali comproprietari all'atto della dichiarazione del Fallimento e delle loro quote di proprietà specificando se gli immobili sono gravati da servitù, usufrutto o altri diritti reali ed indicando il titolare di tali diritti ed il relativo titolo.

4. In ordine allo stato di possesso accerti il C.T.U. nominato se gli immobili sono liberi ovvero occupati da terzi indicando, in tale ultimo caso, il titolo legittimante l'occupazione.

Qualora gli immobili risultino condotti in locazione accerti il C.T.U. nominato se il contratto è stato sottoposto a registrazione, la durata e la scadenza della locazione, il canone pattuito, la data per la intimazione della disdetta, lo stato dell'eventuale giudizio promosso per il rilascio.

5. Accerti il C.T.U. nominato ed indichi dettagliatamente tutti gli atti pregiudizievoli che gravano i beni immobili (iscrizioni, trascrizioni) provvedendo ad acquisire presso i competenti uffici la relativa documentazione ed indicando l'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico dai quali discenda diritto di prelazione opponibile alla procedura concorsuale.

6. Accerti il C.T.U. nominato la conformità degli immobili oggetto di valutazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia acquisendo il certificato di agibilità/abitabilità nonché le certificazioni di conformità degli impianti eventualmente esistenti se costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 46/1990 nonché ogni altra relativa documentazione tecnico-amministrativa reperibile e/o necessaria.

a. Ove fosse rilevata la presenza di opere realizzate abusivamente, indichi il C.T.U. nominato se tali abusi siano condonabili o sanabili, accertando presso i competenti uffici se risultino presentate domande di sanatoria o condono ed indicando i costi necessari alla sanatoria o condono degli abusi.

7. Provveda il C.T.U. nominato alla stima degli immobili oggetto di valutazione determinando il valore di mercato di essi, tenuto conto di tutti i dati acquisiti, della incidenza di eventuali diritti reali o del godimento concesso a terzi in virtù di contratto di locazione.

a. In particolare indichi il C.T.U. nominato gli elementi ed i criteri adottati per la stima nonché le fonti di informazione utilizzate esponendo mediante tabella per ciascun immobile il calcolo delle superfici, la superficie commerciale, il valore al metro quadro, il valore totale nonché i correttivi di stima applicati distinguendoli in relazione allo stato di possesso ed allo stato di uso e manutenzione.

b. Qualora si tratti di bene indiviso, indichi il C.T.U. nominato se lo stesso possa essere utilmente diviso in lotti precisando, in tal caso, i singoli valori e le modalità di vendita.

3. Lavoro svolto

Per poter ottemperare a quanto richiesto nei quesiti, il sottoscritto ha effettuato in data **16 febbraio 2019** un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima accompagnato dal Curatore Avv. G. Ciancimino e dalla propria collaboratrice Arch. ~~XXXXXXXXXX~~.

Per quanto invece potuto successivamente constatare circa i contenuti delle documentazioni tecniche depositate presso gli Uffici Comunali, relative ai permessi di costruzione, si è reso necessario effettuare un secondo sopralluogo in data **09 marzo 2019** finalizzato alla verifica in campo delle superfici e dei volumi realmente edificati rispetto a quanto formalmente assentito.

In tali date sono stati effettuati quindi sia i rilievi metrici di rito sia il servizio fotografico qui allegato (b).

Giova ricordare che i beni, insistenti su un unico lotto di terreno avente accesso su via Tuscolana 242, risultano oggi costituiti da :

- 1- un fabbricato **preesistente** completato ed agibile
- 2- un fabbricato di **recente edificazione** non completato.

Nelle vie generali sono state registrate:

- le condizioni degli edifici in relazione alle facciate esterne e la diversa tecnologia edilizia adottata per la costruzione; le caratteristiche distributive degli ambienti interni, le destinazioni d'uso delle aree, lo stato di conservazione delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche poste in opera.

Il verbale delle operazioni peritali del primo accesso, redatto in loco, è allegato (c) al presente documento.

Sono state successivamente:

- condotte ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, il Progettista e D.L. nonché l'impresa esecutrice dei lavori impiantistici;
- svolte indagini di mercato per la valutazione del bene;
- effettuate le elaborazioni per la predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente agli allegati nominati.

4. Individuazione dei beni

I beni sono siti nel Comune di Grottaferrata (RM) via Tuscolana n. 242 – loc. Quarto della Pedica e consistono in:

- 1- un fabbricato (che definiremo **edif. A**) preesistente tipologicamente definito "a villino" su due piani fuori terra ed uno interrato destinato agli uffici di rappresentanza della Società (ad oggi occupato dalla famiglia del custode).
- 2- un fabbricato di recente edificazione (che definiremo **edif. B**) su due-tre livelli che occupa l'area sud del lotto e presenta in quota un tetto giardino in continuità con la sistemazione esterna del villino di cui sopra.

Tale edificio, in parte non completato, si compone di:

- un livello del tutto interrato già completato e destinato a garage e magazzino;

- un livello seminterrato parzialmente completato con destinazione uffici - laboratori - depositi - area open lavoro e macchinari;
 - un ultimo livello (terra rispetto all'edificio preesistente ma primo rispetto a se stesso) non completato e limitato, nella zona nord, ad una superficie regolare di forma quadrata ruotata di 45° rispetto al corpo principale, con destinazione prevista ad uffici.
- 3- un terreno/lotto di pertinenza di circa mq. 7.000 al lordo dell'area di sedime dei fabbricati.

5. Descrizione dell'intorno e degli edifici

Gli edifici in esame sono localizzati in un lotto di terreno ricadente a margine dell'area più densamente urbanizzata del settore est della cittadina di Grottaferrata tra le località Quarto della Pedica e Acqua Algidosa, in cui il tessuto urbano inizia a diradarsi dando sempre più spazio ad ampie zone verdi. Solo qualche decina di metri dopo il cancello di accesso al lotto si diparte, a sinistra, la strada pubblica che porta al Tuscolo e quindi al Parco dei Castelli Romani.

La tipologia edilizia dell'intorno presenta edifici isolati del tipo a villino destinati a residenza e spesso perimetrati da aree a giardino e/o parcheggio, con un numero di livelli contenuto tra i due e i tre.

Su Via Tuscolana, prosiegua di via Anagnina - ambedue a doppio senso di marcia - giungendo da Roma si apre, a destra (civ. 242), il cancello di ingresso carrabile alla proprietà da cui si accede all'area più prossima all'edificio preesistente, che si trova sulla destra di chi entra, attualmente utilizzata come parcheggio auto. Un parco di ottima qualità con alberi d'alto fusto, anche se bisognoso di lavori di manutenzione ordinaria, connota l'intero lotto di terreno.

Consolidato e definito da tempo, sia per gli aspetti urbanistici che edilizi, l'intorno più prossimo presenta caratteristiche estetiche di buona qualità che contraddistinguono in generale anche il periodo storico delle realizzazioni avvenute intorno agli anni '50 - '60.

Tutti i servizi di base (scuole, uffici postali, mercato, banche, farmacie, luoghi di culto, bar, ristoranti, alberghi, ecc.) sono localizzati nel centro storico della cittadina che dista circa 1500 mt. dall'area in esame.

I due edifici sono facilmente riconoscibili dalla foto aerea sia per la tecnologia adottata nella costruzione sia per la morfologia dell'intorno.

Nello specifico:

1- l'edificio A preesistente a "villino" realizzato secondo la tecnologia edilizia tradizionale presenta la seguente distribuzione interna:

- **piano interrato:** isolato da una intercapedine perimetrale si compone di quattro ambienti comunicanti disposti a forma di L con servizio igienico e scala di comunicazione con il piano terra. Le destinazioni d'uso attuali non corrispondono con ogni evidenza (cfr. servizio fotografico) a quelle assentite che di contro prevedono superfici destinate ad archivi.

Tali ambienti sono areati ed illuminati da finestre poste nella parte alta delle pareti e corrispondono all'esterno a delle aperture situate lungo lo zoccolo dell'edificio.

Un terrapieno invade parzialmente l'area di sedime sul lato sud della costruzione.

Nei progetti proposti tale area avrebbe dovuto essere parzialmente investita da un passaggio ipogeo pedonale verso il nuovo corpo di fabbrica per permetterne il collegamento diretto, ma l'ipotesi non si è concretizzata.

- **piano terra:** è quello di rappresentanza; organizzato con una distribuzione semplice e razionale delle superfici interne che prevedono, dopo lo spazio di accoglienza-ingresso dal porticato (area nord), una serie di uffici disposti intorno alla sala centrale, di maggior pregio ed anch'essa destinata alle attività d'ufficio, da cui si diparte la scala a giorno che serve il piano sovrastante.

Gli ambienti di lavoro occupano i quattro angoli del rettangolo su cui è impostata la composizione architettonica dell'edificio e beneficiano quindi di luce ed aerazione naturali dirette.

Dotazione servizi con due ambienti wc di cui uno realizzato sopra la scala di servizio del piano interrato ed accessibile dopo una breve rampa di scale.

La sala centrale è in affaccio diretto su un terrazzo che permette di raggiungere il giardino dopo essere discesi su una scala a doppia rampa semicircolare.

- **piano primo:** raggiungibile dalla scala posta (sulla destra di chi entra) nella sala centrale di cui sopra, si compone di altri tre ambienti, di cui un disimpegno. E' dotato di servizio igienico e terrazza con affaccio sopra all'ingresso - lato nord - ed alla strada di accesso principale.

Anche qui ambienti illuminati ed areati naturalmente in maniera diretta con distribuzione dello spazio razionale e rispondente alle destinazioni.

Per le finiture invece si elencano quelle più significative:

- struttura verticale portante in muratura;
- tamponatura esterna in muratura intonacata e tinteggiata;
- tavolati interni e controfodera in muratura intonacata e tinteggiata;
- infissi esterni in legno protetti da persiane;
- infissi interni in legno e vetro;
- pavimentazione interna piani terra e primo in listoni di parquet;
- pavimentazione piano interrato in cotto;
- pavimentazione esterna e dei terrazzi in cotto con soglie in peperino;
- servizi igienici con rivestimenti in maioliche ad altezze differenziate;
- scala interna rivestita nelle alzate e nelle pedate in legno;
- riscaldamento autonomo con piastre radianti a parete integrate, per alcuni ambienti, da impianti a pompa di calore locali;
- copertura a falda composita con coppi.
- sono presenti le forniture di tutte le reti di servizio cittadine (energia – gas - acqua - telefono- tv - citofono)

Per una visione completa delle planimetrie e delle distribuzioni interne degli ambienti è utile confrontare l'elaborato allegato alla documentazione catastale.

2- il fabbricato **B** di recente edificazione (lavori eseguiti intorno agli anni 2009-2011) ma non ancora del tutto completato, sia per alcune opere interne di finitura sia per il comparto impiantistico, occupa l'area sud del lotto e si inserisce con modesto impatto edilizio entro lo sbancamento ottenuto tra il piano di campagna originario e la quota più bassa dell'area interrata destinata a parcheggio e magazzino.

Riconducibile ad una figura geometrica rettangolare presenta il lato lungo verso valle con affacci diretti degli ambienti al piano terra mentre è dotato sul lato corto di sinistra di un ulteriore primo piano (porzione) destinato nel progetto al nucleo degli uffici.

Più in dettaglio, leggendo la planimetria e lo stato dei luoghi all'attualità si distinguono i seguenti livelli utili:

- **piano interrato**, raggiungibile tramite rampa carrabile sul lato destro prevede gli stalli per i parcheggi delle auto; nell'area immediatamente successiva (a sinistra della planimetria) è invece previsto un magazzino con alcune piccole superfici di servizio (impianti – altro).

E' servito da un ascensore interno che sbarca al piano immediatamente superiore (terra) e da due scale di servizio; una interna verso il terrapieno e l'altra esterna localizzata nella chiostrina lato nord.

- **piano terra** raggiungibile attraverso due soluzioni:

a- a piedi dal giardino attraverso il sentiero sul retro (fronte nord dal villino) con una rampa di scale esterna;

b- con auto la cui sosta avviene subito di fronte al portico che occupa il lato sud e che prevede un doppio ingresso in corrispondenza del rientro triangolare della facciata.

A questo livello è presente la grande sala destinata alle aree dei laboratori che ne occupano l'80 % della superficie ed il primo nucleo di uffici (non completati) nella parte di sinistra.

La grande sala è illuminata naturalmente sul fronte principale sud da una serie di infissi e, sulla verticale, da sei grandi lucernari che diffondono luce zenitale nella parte interna verso il terrapieno. Il solaio di copertura prevede all'esterno un tetto giardino in continuità con il parco che cinge le proprietà.

- **piano primo** che occupa solo una porzione a pianta quadrata (sinistra in planimetria) dell'edificio ove sono presenti aree non terminate che, a finire, saranno organizzate in uffici e servizi secondo le previsioni assentite. Sono stati ricavati a questo livello tre terrazzi a forma triangolare grazie alla rotazione di 45° planimetrica che l'edificio ha subito. Una scala a chiocciola a giorno posta sul fronte sud collega questo livello con quello sottostante.

La costruzione prevede a tetto una grande copertura a padiglione internamente ben visibile dal servizio fotografico.

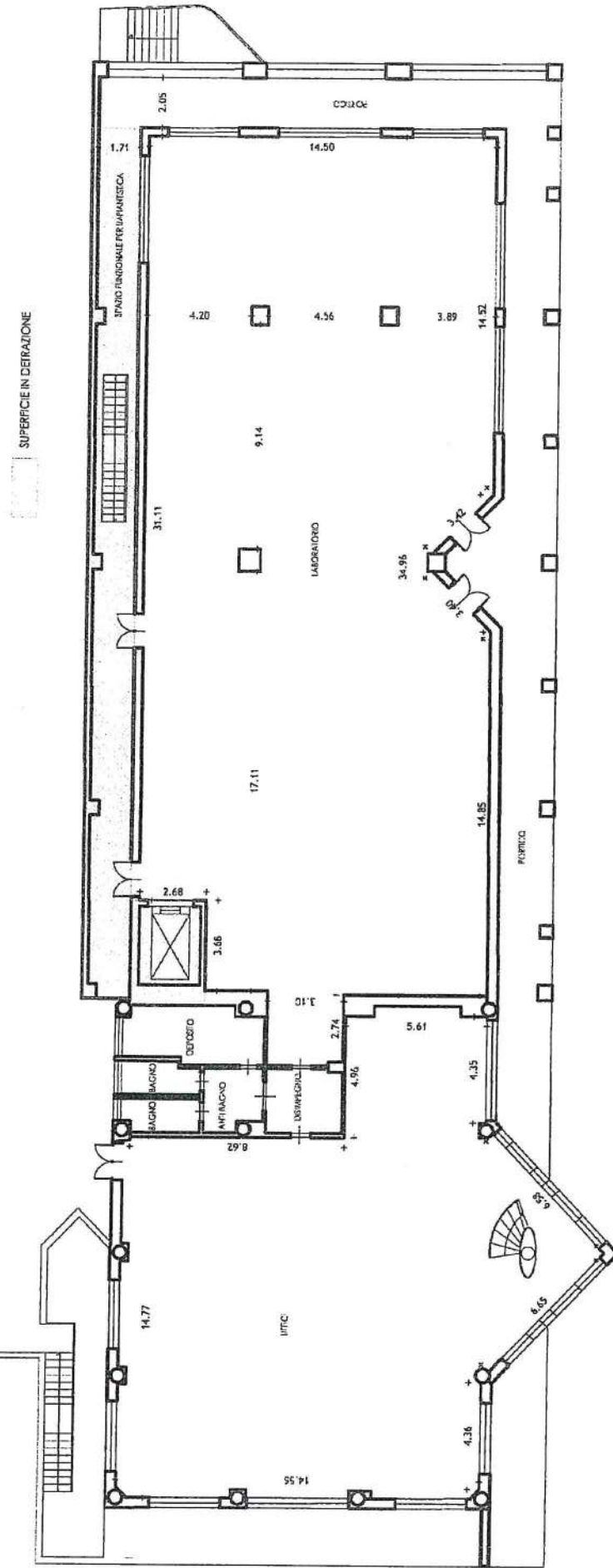
La tecnologia adottata nella realizzazione delle opere prevede:

- struttura in elevazione ed orizzontale in cemento armato;
 - tamponature in muratura a cassetta intonacate e tinteggiate
 - infissi interni ove presenti in acciaio (porte tagliafuoco) ed a perimetro sud in alluminio e vetro;
 - infissi e facciate esterne in alluminio preverniciato;
 - pavimenti sala open- laboratorio in gres porcellanato
 - impianto condizionamento:
 - a- per le aree uffici del tipo misto con aria primaria e fan-coils; regolazione locale mediante termostato ambiente.
 - b- per i laboratori del tipo a fan-coils con regolazione locale come sopra.
- Produzione caldo/ freddo mediante due gruppi frigo a pompa di calore installati all'aperto; due coppie di elettropompe per le pressurizzazioni dei fluidi-termovettori.

Per una lettura planimetrico/distributiva dell'edificio si confrontino le planimetrie che seguono alle pagine successive.

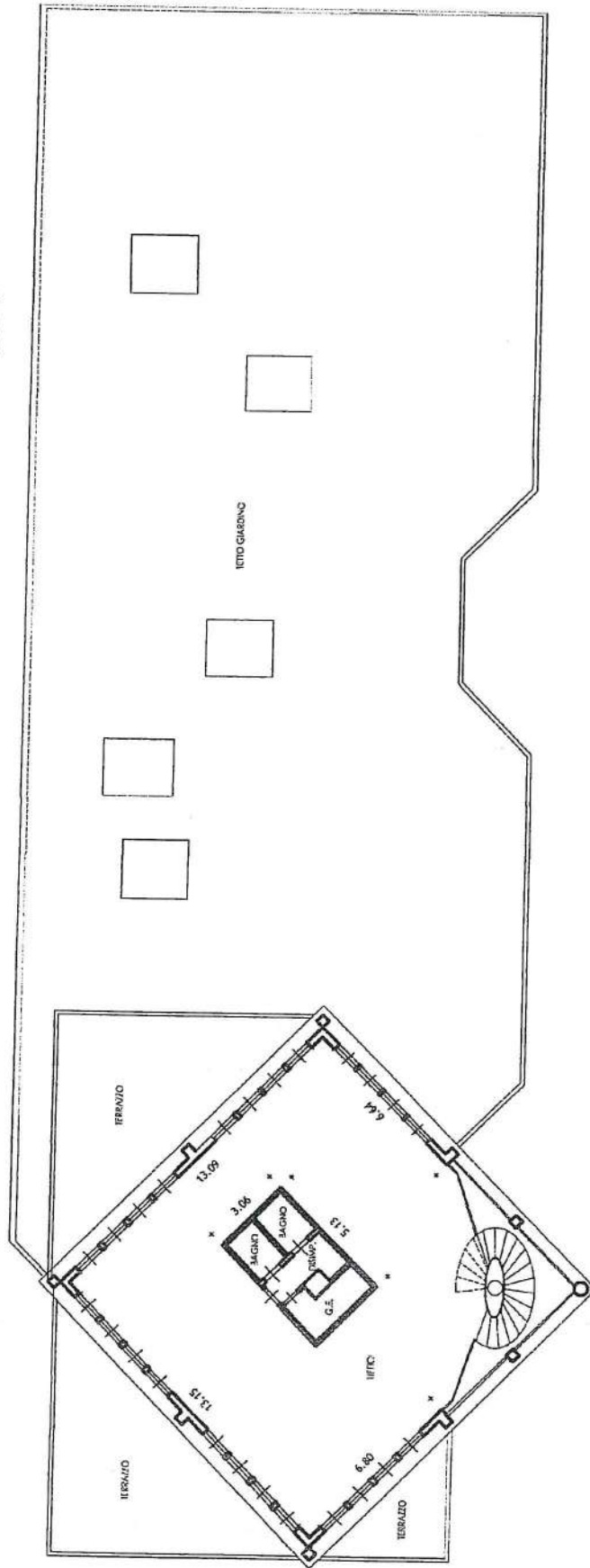
PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE DEL NUOVO CORPO DI FABBRICA - EDIFICIO "B"

Planimetria piano terra



PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE DEL NUOVO CORPO DI FABBRICA - EDIFICIO "B"
 Planimetria piano primo

SUPERFICIE IN DETRAZIONE



Dal punto di vista del mercato immobiliare sia la localizzazione favorevole, pur con le dovute cautele derivanti dall'attuale crisi generalizzata del settore, sia la condizione di conservazione e di complessivo livello qualitativo del bene, ne determinano fattori di sicuro interesse.

6. Proprietà dei beni e visure ipotecarie

Visura eseguita presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2

- Immobile sito ai piani S1-T-1 cat. A/10, consistenza pari a 13 vani catastali
- Terreno Ente Urbano, consistenza pari ad are 45,57

DATI CATASTALI:

- NCEU Foglio 18 part.553 sub 502 ex 501 ex part.553 senza sub (l'immobile cat. A/10 – come da VCA)
- NCEU Foglio 18 part.2039 ex part.1705 ex part.553 ex part.18 e 1583 (il terreno ente urbano – come da VCA)

PROPRIETA':

Per atto di CPV notaio dott. C. MARINI 25/05/1990 rep. 83287, reg. Roma 29/05/1990 n. 26373 serie IV, TR 26/05/1990 n. 21173/14833 a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(In Grottaferrata, Via Tuscolana n.242 casa di civile abitazione con annessi cantine, corte, garage e terreno circostante della superficie complessiva tra scoperto e coperto di mq 7.037, distinti in catasto al NCT foglio 18 part.35 e NCEU foglio 18 part.55 e 685)

Per SUCCESSIONE apertasi il 07/04/1991 in morte di [REDACTED], den. n.44 vol. 13802 del 07/10/1991 (NON TRASCRITTA), e successiva RETTIFICA den. n.28 vol. 13935 del 20/12/1991 (NON TRASCRITTA) e ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' atto autenticato nelle firme notaio dott. C. CERINI 25/02/1992 rep. 138959 e 25/02/1992 rep. 138961, TR 14/10/1994 n. 35766/23535 a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

~~in Crottaferrata, Via Tuscolana n. 242~~ casa di civile abitazione con annessi cantine, corte, garage e terreno circostante della superficie complessiva tra scoperto e coperto di mq 7.037, distinti in catasto al NCT foglio ~~18 part. 35~~ e NCEU foglio ~~18 part. 35~~

Per ATTO INTEGRATIVO notaio dott. ~~CERINI~~ 06/04/1992 rep. 140112, TR 05/05/1992 n. 21229/14326 a:

- ~~FEDERICO MARIO ROMANO e DI MARIO RICCARDO e DI MARIO MASSIMILIANO S.p.A.~~ -
ROMA - ~~CF: 02089761003~~

~~in Crottaferrata, Via Tuscolana n. 242~~ casa di civile abitazione con annessi cantine, corte, garage e terreno circostante della superficie complessiva tra scoperto e coperto di mq 5.387, distinti in catasto al NCT foglio ~~18 part. 35~~ e NCEU foglio ~~18 part. 35~~

Per ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE autenticato nelle firme notaio dott. ~~POCATERA~~ 30/12/1993 rep. 158099, reg. Roma 18/01/1994 n. C/3160, TR 28/10/1994 n. 37772/24650 a:

- ~~FEDERICO MARIO ROMANO e DI MARIO MASSIMILIANO S.p.A.~~ - ROMA - CF: ~~02089761003~~

Per ATTO DI CPV notaio dott. ~~POCATERA~~ 26/07/2001 rep. 42782, TR 30/07/2001 n. 30436/20640 ~~FEDERICO MARIO ROMANO e DI MARIO MASSIMILIANO S.p.A.~~ vende a:

- ~~INTECO LEASING S.p.A. - ROMA - CF: 02089761003~~

(NCEU foglio ~~18 part. 35 sub. 30~~)

E successivo ATTO DI RETTIFICA notaio dott. ~~POCATERA~~ 14/04/2008 rep. 52811, TR 23/04/2008 n. 25021/13833 ~~FEDERICO MARIO ROMANO e DI MARIO MASSIMILIANO S.p.A.~~ vende a:

- ~~INTECO LEASING S.p.A. - ROMA - CF: 02089761003~~

(NCEU foglio ~~18 part. 35 sub. 30~~ e NCT foglio ~~18 part. 35~~)

Per ATTO di CPV notaio dott. ~~POCATERA~~ 15/07/2008 rep. 53092, TR 23/07/2008 n. 43917/25145 a:

- ~~ALTA HOLDING S.p.A. - CROTTOFERRATA - CF: 02089761003~~

(NCEU foglio ~~18 part. 35 sub. 30~~ e NCT foglio ~~18 part. 35~~)

Si segnala la mancata volturazione di intestazione dei suddetti beni da parte della ALTAY HOLDING S.p.a. a seguito del cambio di denominazione di quest'ultima in PRODUZIONI INDUSTRIALI HOLDING S.P.A. (poi in liquidazione ed oggi in fallimento).

GRAVAMI VIGENTI

- **IPOTECA a favore** di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. per € 4.520.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di € 2.260.000,00 contro ALTAY HOLDING Spa, atto notaio dott. A. GAMBERALE 10/05/2010 rep. 63174/24560, IS 11/05/2010 N. 29586/6892 in anni 15, gravante su:

NCEU foglio 18 part. 553 sub 501 e NCT foglio 18 part. 1705

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore** di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa per € 412.680,44 a garanzia di € 206.340,22 contro ALTAY HOLDING Spa, enunciabile anche come ALTAY, atto derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa 25/10/2016 rep.6815/9716, IS 26/10/2016 N. 49014/8371 gravante su:

NCEU foglio 18 part. 553 sub 502 e NCT foglio 18 part. 2039

Si rileva inoltre:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** atto notaio dott. L. POCATERRA 16/07/2008 rep. 53095, TR 23/07/2008 N. 43918/25146 contro ALTAY HOLDING Spa e a favore di COMUNE DI GROTTAFERRATA relativamente a NCEU foglio 18 part. 553 sub 501 e NCT foglio 18 part. 1705

7. Confini

Il lotto di interesse confina a **nord** con via Anagnina; a **sud** con la particella 1338; ad **est** con la particella 1488; ad **ovest** con la 1584 e con la strada vicinale Agnolosia.

8. Catasto (allegato d)

La situazione catastale qui riportata si riferisce agli ultimi aggiornamenti che sono stati effettuati considerando che:

1-il villino preesistente (edificio A) corrisponde all'Unità Immobiliare identificata al

NCEU del Comune di Grottaferrata (RM), Via Tuscolana n.242 piano S1-T-1, Foglio 18 particella 553, sub 502*, cat. A/10, classe U, consistenza 13 vani, sup. catastale 401 mq, rendita € 5.371,15.

(* In precedenza sub 501 -cfr. pag. 3- che si modifica in sub 502 per effetto della modificata destinazione d'uso da commerciale (D8) a uffici privati (A10) dal 10.06.2010)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/08/2016 protocollo n. RM0517194 in atti dal 26/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.157035.1/2016)

INTESTATARI:

ALTAY HOLDING SOCIETA' PER AZIONI con sede in Grottaferrata, C.F.: 05297831009 (proprietà per 1/1)

2- il terreno è identificato al CT del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 18 particella 2039 * qualità classe Ente Urbano sup. mq. 45 are 57ce -

(* In precedenza part. 1705 -cfr. pag. 3- che si modifica in sub 2039 per effetto dell'inserimento della nuova costruzione in mappa dal 22.06.2011).

Dati derivanti da: Tipo mappale protocollo n. RM0758511 in atti dal 22.06.2011 per nuova costruzione.

INTESTATARI:

ALTAY HOLDING SOCIETA' PER AZIONI con sede in Grottaferrata, C.F.: 05297831009 (proprietà per 1/1)

N.B. Altay H. spa è la precedente ragione sociale della odierna fallita Produzioni Industriali Holding spa per atto del 13.10.2004 dott. Alex Gamberale Notaio in Marino n. 47784/15779 registrato in Albano Laziale il 26.10.2004.

Sarà necessaria la regolarizzazione formale, presso gli Uffici preposti, dell'accatastamento del nuovo edificio (edif. B) secondo le distribuzioni interne che saranno presenti all'atto della chiusura dei lavori.

9. Destinazione Urbanistica

Allegato e) certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Grottaferrata il 10 aprile 2019 – che testimonia della situazione vincolistica e delle ricadute sulle zone di PRG.

10. Accertamento della conformità dei beni alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Grottaferrata (nel testo G.) – Ufficio Urbanistica - è stato possibile recuperare la documentazione di cui al seguente elenco cronologico:

1997 - Comune di G. autorizza l'agibilità del villino originario (per noi edificio A) in seguito al cambio di destinazione d'uso per ristrutturazione **da residenziale a commerciale** con Concessione n.13 del 3 febbraio 1997. Opera conforme al progetto approvato il 9 dicembre 1996 e successive comunicazioni art. 26 L. 47/85 del 27 febbraio 1997 prot. 6330.

2004 -

Comune di G. con delibera di Giunta C. n. 16 del 3 febbraio 2004 ritiene realizzabile l'intervento proposto dalla Soc. Altay International r.l. esprimendo parere positivo al progetto preliminare presentato a firma dell'Ing. M. Tallarico che prevede l'ampliamento e la ristrutturazione del villino preesistente (per noi edificio A) e la costruzione di un nuovo edificio (per noi edificio B) con variante urbanistica nell'indice di fabbricabilità che si modifica da mc/mq. 0,55 a mc/mq. 0,80. La delibera citata è confermata nella successiva n. 42 del 24 maggio 2004 del Comune e dalla delibera del C. P. n. 5 del 5 agosto 2004 per la variante del PRG.

2008 -

1- Atto d'obbligo del 16 luglio 2008 tra la Altay Holding Spa e la Altay Scientific Spa di asservimento dell'area necessaria alla costruzione del progetto; di vincolo della superficie destinata a parcheggi; di vincolo della destinazione d'uso per uffici e laboratori di ricerca per anni 15; di inserimento negli atti di trasferimento di clausole riferite a detti obblighi.

2- Comune di G. rilascia il **Permesso di Costruire n. 108 del 7 agosto 2008** (prot. 33500 – prat. Edil. 285/2007) per l'ampliamento e la ristrutturazione di un edificio da destinare ad uffici e laboratori di ricerca in variante al PRG in conformità al progetto redatto dall'Ing. M. Tallarico

2009 -

Presentata comunicazione di inizio lavori prot. 28661 Comune di G. in data 20 luglio 2009.

2010 -

In data 11 maggio 2010 l'Altay richiede al Comune di G. il certificato di agibilità riferito all'edificio esistente (nel ns. caso A).

In data 10 giugno il progettista ing. M. Tallarico, come da richiesta comunale, invia copia variazione catastale avvenuta da commerciale ad ufficio dell'edificio esistente.

In data 25 giugno 2010 il Comune di G. autorizza l'agibilità dell'edificio esistente con comunicazione prot. 24733 - n. 6 del registro certificati agibilità anno 2010.

2011 -

Il 29 marzo 2011 l'ing. M. Tallarico in qualità di Direttore dei Lavori deposita la relazione di FINE STRUTTURE relative alle opere di "ampliamento e ristrutturazione edificio destinato ad uffici e laboratori" (prot. Comunale 12349). Certificato collaudo pos. n. 83842 del 7 giugno 2011.

2012 -

Gennaio – febbraio 2012 : si propone al Comune di G. di utilizzare l'intera struttura (edificio A e B) come Centro Diagnostico sanitario e presidio ambulatoriale da parte della **Società G&G Diagnostica srl** su progetto dell'arch. M. Silvaroli.

(n.b. L'ipotesi verrà riproposta durante il mese di gennaio 2015)

05 luglio 2012 richiesta di proroga al Comune di G., da parte di Altay con perizia asseverata dell'ing. Tallarico, ai tempi di scadenza del Permesso di Costruzione o in sub-ordine nuovo P. di C.

16 luglio 2012 risposta del Comune di G. alla richiesta precedente sulla non ricorrenza dei termini di cui al DPR 380/2001- art. 15. Un nuovo permesso di Costruzione è possibile ma oneroso.

2013 -

Comune di G. il 21 gennaio 2013 prot. 295 comunica il **NON** accoglimento della proposta della Società G&G Diagnostica.

E' agli atti un fitto scambio di richiesta chiarimenti sul tema della compatibilità della nuova destinazione d'uso proposta (centro diagnostico) con le previsioni urbanistiche di piano.

L'ultimo atto del Comune -prot. 11841 del 19 marzo 2013- riporta testualmente "**..... si ritiene che il passaggio dell'uso da uffici e laboratori di ricerca a centro diagnostica sia compatibile con la destinazione urbanistica dell'area di interesse classificata come Zona F1 - Servizi privati di settore terziario e con le destinazioni d'uso in essa previste che prevedono laboratori ed attività terziarie**".

2015 -

Riproposizione della variante della ██████ già presentata nel gennaio - febbraio 2012.

9 febbraio 2015 il Comune di ██████ comunica che, per poter procedere secondo la pratica edilizia di variante di cui sopra, richiede documentazione integrativa art. 20 DPR 380/2001.

2018 -

20 dicembre 2018 il Comune di ██████ informa del mancato pagamento relativo al contributo del costo di costruzione (€ 73.931,52 + eventuale sanzione del mancato pagamento per € 29.572,61).

Commento

In considerazione delle documentazioni analizzate, si ritiene la costruzione conforme agli strumenti urbanistici, anche se occorre precisare che **non sono stati assolti** gli obblighi di cui al CAPO III - all'art 23 c. 7 - Testo Unico Edilizia - DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i. - relativi a quanto di seguito elencato:

- Certificazioni energetiche
- Accatastamento nuovo edificio
- Agibilità nuovo edificio

Per i tre argomenti elencati è evidente che le relative formalizzazioni dovranno essere rimandate alla condizione di completamento delle opere dopo aver ottenuto un nuovo titolo esecutivo.

E' stato redatto, si ricorda, il solo certificato di collaudo finale a firma del progettista (██████████) delle sole strutture dell'edificio B.


Si segnalano infine alcune difformità rispetto al progetto approvato che riguardano:

- il prospetto sud dell'edificio B, che non è allineato al progetto, per la differente partitura degli infissi (corpo del porticato) e della mancanza delle quattro arcate (corpo ruotato a 45°), sostituite in costruzione da una facciata continua a tutta altezza.
- le distribuzioni interne del corpo più elevato che differiscono per le diverse partiture dei tavolati e per l'assenza della canna dell'ascensore.

Tali opere, ad avviso del sottoscritto, si considerano però "sanabili" senza particolari difficoltà contestualmente alla richiesta del nuovo titolo realizzativo che dovrà investire l'intero edificio.

11. Opere di completamento edif. B

Per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti esposti è necessario, alla luce dell'attuale situazione edilizia, riguardante alcune **opere impiantistiche e civili** di completamento, stabilirne i costi per poter stimare quale sia l'importo lavori necessari a permettere la funzionalità delle aree. Tale valore dovrà essere infatti detratto dal valore generale immobiliare individuato.

Per questo sono stati presi in considerazione, come riferimento obbligato, i progetti autorizzati e da questi estratte le opere da realizzare, così come riportato negli elaborati reperiti presso il Comune di 

Una ulteriore ed importante precisazione di carattere specificatamente tecnico che potrebbe comportare un'alea di scostamento sensibile dalla stima individuata, riguarda la situazione della funzionalità del **comparto impiantistico**. Aspetto, questo, da considerare con molta attenzione alla luce sia del tempo trascorso dalle installazioni (6 - 7 anni) sia dal fatto che le macchine di trattamento preposte (gruppi frigo ed elettropompe) e le distribuzioni delle linee non hanno subito alcun tipo di collaudo tecnico. Si segnalano anche le scadenze, con molta probabilità già avvenute, delle garanzie delle macchine installate.

Per quanto possibile in questa sede verrà stimato un importo "**a forfait**" relativo ad alcuni interventi di malfunzionamento che si dovessero presentare all'atto della messa in funzione dell'impianto, essendo oggi non valutabile economicamente l'ipotesi del NON funzionamento generale dei macchinari, dei componenti e delle reti già in opera.

12. Consistenza

Ai fini della determinazione della consistenza in termini di superficie commerciale occorre tenere conto che, nel caso in esame, l'immobile per le caratteristiche proprie di cui si compone, può essere considerato come un **edificio strutturato** e

secondo i presupposti del DPR 138/98 si può considerare di CLASSE A in quanto presenti tutti i requisiti di seguito riportati:

- Pianta flessibile
- Climatizzazione
- Parcheggi
- Controsoffitto
- Sicurezza

Anche le dotazioni esterne di ornamento (aree a parcheggio privato – aree esterne) e quelle interne accessorie (depositi – archivi - spazi personale ecc.) sono da considerare in linea con i requisiti di un edificio di **classe A**.

L'edificio così come inteso ha quindi la superficie commerciale definita da:

- La somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali di ogni piano relativamente ai locali aventi funzione principale.
- La superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
- La quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio.
- La superficie dei vani scala e dei pianerottoli conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.

Non vengono invece considerati nel computo.

- I terrazzi non soggetti al calpestio
- La superficie occupata da impianti tecnici
- Le rampe e gli ascensori
- Gli scivoli di ingresso ai garage

- **Superfici omogeneizzate**

Per la omogeneizzazione delle superfici viene considerato il criterio previsto dal DPR 138/98° - Categ. Gruppo T (terziario):

a- Pertinenze esclusive di ornamento – dotazioni esterne:

- la superficie dell'area scoperta viene ponderata nella misura del 10%. In particolare verrà così computata la superficie relativa a lotto di pertinenza fino alla concorrenza della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dei principali. La rimanente superficie sarà considerata al 2 % come da criterio specifico. Altre note modalità di calcolo, presenti in bibliografia, non producono risultati accettabili dal punto di vista commerciale quindi a parere del sottoscritto quanto contenuto del DPR citato risulta idoneo allo scopo della presente trattazione.

b- Pertinenze esclusive accessorie a servizio – dotazioni interne:

-50% della superficie se comunicante con i locali principali

-25% della superficie qualora **non** comunicanti

- **Dettaglio delle superfici**

Alla luce dei computi analitici ricavati dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo; dalla lettura a tavolino dei progetti ed omogeneizzando le superfici relative si avranno pertanto i totali di piano (superficie commerciale) riportati nelle **schede riepilogative** (superfici nette e lorde) di cui alle pagine successive.

TABELLA A : Calcolo superfici LORDE

DESCRIZIONE SUPERFICIE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENT. OMOGENEIZ.	SUPERF. RAGG. (mq)	VALUTAZIONE UNITARIA (€/mq) *	VALORE €	NOTE
VILLINO - USO UFFICIO - EDIFICIO A							
Appartamento uso ufficio	Rialzato	233,50	100%	233,50	€ 2.200,00	€ 513.700,00	
Portico esterno	Rialzato	23,65	10%	2,37	€ 2.200,00	€ 5.203,00	
Terrazzo	Rialzato	27,00	10%	2,70	€ 2.200,00	€ 5.940,00	
Appartamento uso ufficio	Primo	86,00	100%	86,00	€ 2.200,00	€ 189.200,00	
Terrazzo	Primo	56,60	10%	5,66	€ 2.200,00	€ 12.452,00	
Terrazzino	Primo	2,70	10%	0,27	€ 2.200,00	€ 594,00	
Archivio	Seminterrato	157,70	50%	78,85	€ 2.200,00	€ 173.470,00	
TOTALE				409,35	€ 2.200,00	€ 900.559,00	

NUOVO CORPO DI FABBRICA - USO UFFICI E LABORATORI - EDIFICIO B							
Autorimessa + magazzino	Interrato	847,68	50%	423,84	€ 2.600,00	€ 1.101.984,00	
Uffici + laboratorio	Terra	857,20	100%	857,20	€ 2.600,00	€ 2.228.720,00	
Portico esterno	Terra	62,00	10%	6,20	€ 2.600,00	€ 16.120,00	
Uffici	Primo	192,75	100%	192,75	€ 2.600,00	€ 501.150,00	
Terrazzi	Primo	110,25	10%	11,03	€ 2.600,00	€ 28.665,00	
TOTALE				1491,02	€ 2.600,00	€ 3.876.639,00	

REFERIMENTO NORMATIVO : DPR 138/98 Classe A - gruppo T

NOTA GENERALE : superfici di spazi tecnici o destinati ad impianti, intercapedini, ascensori e rampe accesso NON comprese nel computo

* valori di vendita listini immobiliari

TERRENO DI PERTINENZA			
superficie lorda TOTALE			
mq. 7.037 (a)			
sup.vani princip (b)	percent. applicat.	valutazione unitaria	valutazione parziale
1900	10%	2.400,00 €/mq. **	€ 456.000,00
residuo sup. (a - b)	percent. applicat.	valutazione unitaria	valutazione parziale
5137	2%	2400,00 €/mq. **	€ 246.576,00
TOTALE			€ 702.576,00

Nota ** media valore immobili

TABELLA B : Calcolo superfici NETTE							
DESCRIZIONE SUPERFICIE	PIANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENT. OMOGENEIZ.	SUPERF. RAGG. (mq)	VALUTAZIONE UNITARIA * (€/mq)	VALORE €	NOTE
VILLINO - USO UFFICIO - EDIFICIO A							
Appartamento uso ufficio	Rialzato	200,00	100%	200,00	€ 8,90	€ 1.780,00	
Portico esterno	Rialzato	22,57	10%	2,26	€ 8,90	€ 20,09	
Terrazzo	Rialzato	25,80	10%	2,58	€ 8,90	€ 22,96	
Appartamento uso ufficio	Primo	61,50	100%	61,50	€ 8,90	€ 547,35	
Terrazzi	Primo	54,50	10%	5,45	€ 8,90	€ 48,51	
Archivio	Seminterrato	94,40	50%	47,20	€ 8,90	€ 420,08	
TOTALE				318,99	€ 8,90	€ 2.838,98	
NUOVO CORPO DI FABBRICA - USO UFFICI E LABORATORI - EDIFICIO B							
Autorimessa + magazzino	Interrato	784,08	50%	392,04	€ 10,52	€ 4.124,26	
Uffici + laboratorio	Terra	793,22	100%	793,22	€ 10,52	€ 8.344,67	
Portico esterno	Terra	59,00	10%	5,90	€ 10,52	€ 62,07	
Uffici	Primo	167,75	100%	167,75	€ 10,52	€ 1.764,73	
Terrazzi	Primo	96,00	10%	9,60	€ 10,52	€ 100,99	
TOTALE				1368,51	€ 10,52	€ 14.396,73	

RIFERIMENTO NORMATIVO : DPR 138/98 Classe A - gruppo T

NOTA GENERALE : superfici di spazi tecnici o destinati ad impianti, intercapedini, ascensori e rampe accesso NON comprese nel computo

* valori di locazione listini immobiliari

13. Argomentazioni sul criterio di stima e stima valore imm.re

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni, prevede l'utilizzo dei due metodi :

- **1. sintetico su quotazioni listini immobiliari**
- **2. della capitalizzazione del reddito**

Per redigere tali stime ci si è avvalsi:

- del listino dell'Agenzia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari che pubblica i valori al mq. per zona e stato di conservazione (allegato f);
- di informazioni pervenute da agenti immobiliari operanti in zona (servizi immobiliari Rossi case);
- delle ricerche sulle quotazioni riferite ad immobili comparabili attualmente in vendita in zona **che però non hanno prodotto risultati significativi**. La situazione attuale nella zona ma anche in tutto il territorio comunale è di estrema prudenza e di molta incertezza, con molti beni immessi sul mercato ma invenduti da anni in particolare quelli di grande superficie.

Le considerazioni economiche che sono derivate da questi confronti e dalla situazione generale del mercato immobiliare, in particolare della località in essere, nonché la contingente crisi economica in atto, permettono di poter definire il periodo attuale come di forte contrazione con tendenza, in alcuni casi, ad un significativo ribasso.

Alla luce di quanto sopra, viste le caratteristiche specifiche del bene, le potenzialità future dello stesso, l'attuale stato di conservazione e le quotazioni dei listini immobiliari, si passa ad esaminare l'aspetto economico attraverso i due metodi esposti trattando separatamente i due edifici ed infine il lotto di terreno interessato.

Edificio A – (villino preesistente)

1. Il **metodo sintetico comparativo**, che si riferisce a quanto sopra riportato circa la lettura critica dei dati immobiliari di zona ci permette di ragionare su una variabilità di valori che, per quanto riferito alla tipologia di riferimento, si attesta tra **un minimo di €/mq. 2.100,00 ed un massimo di €/mq. 3.000,00** con quindi una sensibile forbice di variabilità.

La tipologia dell'immobile in essere è comunque tale da far considerare come valori pertinenti quelli che si avvicinano alla media con però decisa tendenza verso il basso considerando comunque l'immobile come bisognoso di interventi di riqualificazione energetica ed impiantistica e, seppur in aree circoscritte, di talune operazioni di manutenzione ordinaria (es: persiane esterne, interventi umidità seminterrato, revisione impianti ecc.).

L'analisi che ne deriva, tenuto in debito conto sia il momento di grande criticità che il settore immobiliare attraversa ormai da tempo, sia la ridotta quota di attrattiva della domanda - specialmente per immobili della tipologia in esame considerata più penalizzata ed oltremodo onerosa dal punto di vista fiscale - si ritiene opportuno applicare alle superfici in esame il valore di mercato di **€/mq. 2.200,00** individuato come il parametro più rispondente alle peculiarità oggettive all'attualità dei beni e quello di maggior interesse per la vendita.

Si fa notare infine che nelle indagini di cui alla pubblicità in zona, non sono state rilevate offerte di interesse comparabili con la tipologia in esame.

Non trattandosi quindi di un caso, ma di una situazione contingente legata all'attuale periodo storico, questo rilievo convince sul fatto che i beni potrebbero attualmente risultare di non facile collocazione.

Con la sigla **Vm** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto attraverso il prodotto €/mq. 2.200 x 409,35 sup. commerciale come da specchietto citato che ci permette di avere:

$$\mathbf{Vm = \text{€ /mq. 2.200} \times 409,35 \text{ sup.} = \text{€ 900.559,00}}$$

(novecentomila559/00 euro)

2- Il metodo della capitalizzazione del reddito invece permette le seguenti operazioni per determinare il valore commerciale **Vc** :

$$V_c = R - S / i$$

Dove **R** è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto
(nel caso in esame - cfr. tabella - € 2.838,98 x 12) = € 34.067,76

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate
nel caso in esame al 23 % di R. = € 7.835,58

i è il tasso di capitalizzazione medio per edifici per uffici assunto = 0,04

$$V_c = € 34.067,76 - € 7.835,58 / 0,04 = € 655.804,50$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$VAI = V_m + V_c / 2$$

$$VAI = € 900.559,00 + € 655.804,50 / 2 = € 778.181,75$$

(settecentosettantottomila181/75 euro)

Edificio B – (nuovo edificio)

- 1- Nel confermare in generale la premessa relativa all'edificio A, il **metodo sintetico comparativo**, ci permette di ragionare, anche per quanto riferito all'edificio B, nuovo edificio non completato, sulla medesima variabilità di valori tra **il minimo di €/mq. 2.100,00 ed il massimo di €/mq. 3.000,00.**

La tipologia e la morfologia dell'immobile in essere, in quanto edificio di recente realizzazione, individua dotazioni e requisiti tali da ritenere applicabile il valore di mercato di **€/mq. 2.600,00** individuato come il parametro più cogente. Questo perché i valori massimi esposti dai listini sono notoriamente sovrastimati rispetto alle realtà del mercato specialmente nell'attuale periodo.

Con la sigla **Vm** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto attraverso il prodotto €/mq. 2.600 x 1.491,02 sup. commerciale come da specchietto citato che ci permette di avere:

$$\mathbf{Vm = \text{€ /mq. } 2.600 \times 1.491,02 \text{ sup. = € 3.876.639,00}}$$

(tremilionioctocentosettantaseimila639/00 euro)

- 2- Il **metodo della capitalizzazione del reddito** invece permette le seguenti operazioni per determinare il valore commerciale **Vc** :

$$\mathbf{Vc = R - S / i}$$

Dove **R** è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto
(nel caso in esame – cfr. tabella - € 14.396,73 x 12) = € 172.760,76

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate
nel caso in esame al 23 % di R. = € 39.734,97

i è il tasso di capitalizzazione medio per edifici per uffici assunto = 0,04

$$\mathbf{Vc = \text{€ } 172.760,76 - \text{€ } 39.734,97 / 0,04 = \text{€ } 3.325.644,70}$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$\mathbf{VAI = Vm + Vc / 2}$$

$$\mathbf{VAI = \text{€ } 3.876.639,00 + \text{€ } 3.325.644,70 / 2 = \text{€ } 3.601.141,80}$$

(tremilioniseicentounomila141/80 euro)

14 - LISTA E STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO – edif. B

Questa categoria di lavoro riguarda, nei valori economici assoluti, soprattutto il comparto impiantistico, ma sono altresì presenti una serie di lavorazioni ancora da programmare e porre in opera, relative alle opere civili.

Per quanto possibile si elencano nel prosieguo tali opere.

Opere impiantistiche:

- collegamenti elettrici ed idraulici a servizio delle pompe di calore esterne;
- alimentazioni elettriche generali (revisione e completamento)
- completamento impianto elettrico per infilaggio e montaggio frutti e corpi illuminanti;
- completamento impianto aeraulico per montaggio e collegamento fan-coils;
- impianti idrico-sanitari per blocchi servizi;
- allacci reti urbane.

Opere civili:

- fornitura e posa in opera pavimenti galleggianti area uffici per due livelli;
- fornitura e posa in opere controsoffitti piano primo uffici con revisione e completamento piano terra;
- fornitura e posa in opera pavimentazioni e rivestimenti dei servizi igienici per due blocchi servizi;
- tinteggiature esterne ed interne generali;
- opere di finitura varie (controfodere interne pareti nucleo uffici, f.p.o. delle porte interne; tavolati distribuzione interna; opere da fabbro ecc.)
- sistemazioni esterne generali secondo progetto (sede viabile, parcheggi, verde ecc.)

Una stima attendibile che possa individuare con certezza i costi delle operazioni elencate presuppone indagini, progetti ed approfondimenti tecnici molto onerosi specialmente se riferiti al comparto impiantistico sia per i motivi di cui si è dato cenno in precedenza sia perché l'attuale condizione del mercato edilizio risulta molto fluttuante nei prezzi offerti dalle imprese che operano nel settore.

Viceversa possiamo qui forfettariamente determinare un tetto massimo di spesa suddiviso secondo i due capitoli evidenziati che si attesta su un valore complessivo di **€ 110.000,00** così distribuito:

- **opere impiantistiche € 75.000,00**
- **opere civili € 35.000,00**

15 - TERRENO DI PERTINENZA

Per ciò che riguarda il terreno di pertinenza delle due unità la valutazione relativa è in dettaglio riportata nella tabella allegata di cui sopra ove vengono evidenziate le incidenze delle aliquote che interessano il metodo di stima.

Sinteticamente registriamo qui il valore finale di **€ 702.576,00** che si intende comprensivo della potenzialità volumetrica già assentita (attribuita all'edificio A) attraverso il Permesso di Costruire n. 108 del 7 agosto 2008 citato.

(arr.to € 703.000,00)

16 - RIEPILOGO ECONOMICO

Per quanto sopra esposto si riepilogano i valori della stima complessiva dei beni:

- **edificio A** (villino preesistente) destinazione uffici – stima immobiliare **€ 778.000,00**
- **edificio B** (nuova realizzazione) destinazione uffici – laboratori – autorimessa - magazzino – stima immobiliare **€ 3.601.000,00**
- **terreno** di pertinenza dei due edifici A e B stima immobiliare **€ 703.000,00**

Stima forfettaria **a deduzione** per completamento lavori **edificio B** : - **€ 110.000,00**

Ne consegue che la stima complessiva dei beni è di

€ 4.972.000,00

(quattromilioninovecentosettantaduemila,00 euro)

17. SINTESI

Si ricordano i quesiti esposti:

1. *Descriva il C.T.U. nominato gli immobili, indicando la località in cui insistono, l'indirizzo, la tipologia, la consistenza, le caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico costruttive sulla base anche dei necessari sopralluoghi, accessi, rilievi topografici, metrici e fotografici.*

Cfr. Cap. 4-5 pagg. 6-15

2. Indichi il C.T.U. nominato i dati catastali degli immobili, dei confini ed ogni altro dato necessario alla identificazione degli stessi con produzione di estratto della mappa censuaria e copia della relativa planimetria.

Cfr. Cap. 8 pagg.18-19

- a- Qualora gli immobili non risultino censiti, il C.T.U. provveda ad indicare gli estremi della denuncia al N.C.E.U.
- b- Esegua altresì il C.T.U., nel caso in cui rilevi variazioni o cambi d'uso, tutte le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto acquisendo certificato storico catastale e predisponendo la modulistica per la esecuzione di voltura catastale.

Cfr. descrizione cap. 8 pagg. 18-19

3. Accerti il C.T.U. nominato la effettiva proprietà, nuda, piena o per quota degli immobili acquisita presso i competenti uffici la relativa documentazione, le visure catastali ed ipotecarie in continuità per l'ultimo ventennio nonché i titoli di proprietà degli immobili con indicazione dei nominativi degli eventuali comproprietari all'atto della dichiarazione del Fallimento e delle loro quote di proprietà specificando se gli immobili sono gravati da servitù, usufrutto o altri diritti reali ed indicando il titolare di tali diritti ed il relativo titolo.

Cfr. cap. 6 pagg. 16-18

4. In ordine allo stato di possesso accerti il C.T.U. nominato se gli immobili sono liberi ovvero occupati da terzi indicando, in tale ultimo caso, il titolo legittimante l'occupazione.
Qualora gli immobili risultino condotti in locazione accerti il CTU nominato se il contratto è stato sottoposto a registrazione, la durata e la scadenza della locazione, il canone pattuito, la data per la intimazione della disdetta, lo stato dell'eventuale giudizio promosso per il rilascio.

Gli immobili risultano:

- **edificio A (villino preesistente) occupato dal custode incaricato della ALTAY (contratto comodato del 16.05.2013 registrato Ag. Entrate Direz. Provinciale di Frascati n. 6757, Serie 3 del 20.11.13)**

- **edificio B (nuovo edificio) libero**

5. Accerti il C.T.U. nominato ed indichi dettagliatamente tutti gli atti pregiudizievoli che gravano i beni immobili (iscrizioni, trascrizioni) provvedendo ad acquisire presso i competenti uffici la relativa

documentazione ed indicando l'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico dai quali discenda diritto di prelazione opponibile alla procedura concorsuale.

Cfr. cap. 6 pagg.16-18

6. Accerti il C.T.U. nominato la conformità degli immobili oggetto di valutazione alla vigente normativa urbanistico - edilizia acquisendo il certificato di agibilità/abitabilità nonché le certificazioni di conformità degli impianti eventualmente esistenti se costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 46/1990 nonché ogni altra relativa documentazione tecnico-amministrativa reperibile.

Cfr. descrizione cap.9-10 pagg. 19-22

- a. Ove fosse rilevata la esistenza di opere realizzate abusivamente, indichi il C.T.U. nominato se tali abusi siano condonabili o sanabili, accertando presso i competenti uffici se risultino presentate domande di sanatoria o condono ed indicando i costi necessari alla sanatoria o condono degli abusi.

Cfr. descrizione cap.10 pag.22

7. Provveda il C.T.U. nominato alla stima degli immobili oggetto di valutazione determinando il valore di mercato di essi, tenuto conto di tutti i dati acquisiti, della incidenza di eventuali diritti reali o del godimento concesso a terzi in virtù di contratto di locazione.

Cfr. cap.13 pagg.28-31

- a. In particolare indichi il C.T.U. nominato gli elementi ed i criteri adottati per la stima nonché le fonti di informazione utilizzate esponendo mediante tabella per ciascun immobile il calcolo delle superfici, la superficie commerciale, il valore al metro quadro, il valore totale nonché i correttivi di stima applicati distinguendoli in relazione allo stato di possesso ed allo stato di uso e manutenzione.

Cfr. cap.13 pagg.28-31

- b. Qualora si tratti di bene indiviso, indichi il C.T.U. nominato se lo stesso possa essere utilmente diviso in lotti precisando, in tal caso, i singoli valori e le modalità di vendita.

Qualora il mercato non recepisce la possibilità di alienare il bene nella totalità della sua consistenza, così come qui descritto, causa l'attuale stagnante condizione economica che si sta attraversando, è parere dello scrivente che un frazionamento dello stesso bene in due distinte unità immobiliari trattate singolarmente (edif. A – edif. B) potrebbe renderlo commercialmente più interessante se non altro per la parzializzazione dell'investimento nell'immediato.

In questo caso occorrerà tenere presente però che saranno necessari ed imprescindibili i seguenti passaggi:

- **incarico a professionista di fiducia;**
- **studio fattibilità per ottenimento del frazionamento presso gli Organi Comunali locali con verifica urbanistica ed edilizia in relazione sia all'avvenuta modifica delle volumetrie assentite (indice di fabbricabilità aumentato - anno 2004) sia alla congruità del frazionamento;**
- **qualora nulla-osta al punto precedente seguirà presentazione della pratica presso lo SUE;**
- **dopo l'avvenuta approvazione Comunale si procederà all'aggiornamento dell'accatastamento;**
- **rimodulazione della stima in base al frazionamento territoriale del lotto.**

Tutte le descritte procedure saranno a nome ed a carico del Fallimento.

Per le tempistiche necessarie si stima circa 12-16 mesi per l'ottenimento delle approvazioni dello SUE Comunale mentre per i costi una stima di larga massima può variare tra i 5.000,00 ed i 7.000,00 Euro.

In considerazione degli indicati tempi necessari all'espletamento delle suddette procedure, nonché della necessità di attivare un sub-procedimento diretto ad ottenere il suddetto Nulla Osta, con conseguente previsione di un margine di incertezza, il sottoscritto C.T.U. stima che la

eventuale divisione dei beni immobili in due lotti separati potrebbe risultare di utilità solo nel caso di mancata acquisizione di offerte di acquisto, a seguito di svolgimento di procedure competitive, che siano pari al 40% del suddetto valore di stima.

Tutto quanto sopra relazionato s'intende confermabile nell'ipotesi documentata dal servizio fotografico (cfr. allegato **b**) e nei limiti della documentazione esaminata e della particolare condizione dei beni all'attualità.

Vista la mole delle documentazioni elencate si informa che la presente relazione contiene solamente quelle considerate più sensibili per le finalità della stessa, mentre restano a disposizione presso l'ufficio dello scrivente tutte quelle citate relative alle procedure edilizie, alle progettazioni ed alle visure ipocatastali.

Concludendo che nessuna stima, per quanto scrupolosamente eseguita è certa e che la scelta del metodo adottato prevede una sensibile alea di variabilità del +o-5% da ricondurre al particolarissimo momento di mercato, il sottoscritto con la consegna del presente elaborato, che si compone di n. 37 pagine e di n. 06 allegati (da **a** ad **f**), intende espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Roma 17 giugno 2019

il CTU

Arch. Massimo Alessandrini



Abstract

Comune di Grottaferrata (RM)

A - Edificio uso uffici su tre livelli (semint-terra-primo) a "villino" superficie lorda mq. 580 circa. Stato di conservazione: buono – Edificio abitabile.

- **piano seminterrato:** isolato da una intercapedine perimetrale si compone di quattro ambienti comunicanti, servizio igienico e scala di comunicazione interna.

- **piano terra:** piano di rappresentanza; organizzato con una distribuzione semplice e razionale delle superfici interne che prevedono, dopo lo spazio di accoglienza-ingresso dal porticato, una serie di uffici disposti intorno alla sala centrale, di maggior pregio ed anch'essa destinata alle attività d'ufficio, da cui si diparte la scala a giorno che serve il piano superiore.

Gli ambienti di lavoro occupano i quattro angoli dell'edificio e beneficiano quindi di luce ed aerazione naturali dirette.

Dotazione servizi con due ambienti wc di cui uno realizzato sopra la scala di servizio del piano interrato ed accessibile dopo una breve rampa di scale.

La sala centrale è in affaccio diretto su un terrazzo che permette di raggiungere il giardino esterno dopo essere discesi su una scala a doppia rampa semicircolare.

- **piano primo:** raggiungibile dalla scala posta nella sala centrale di cui sopra, si compone di altri tre ambienti, di cui un disimpegno. E' dotato di servizio igienico e terrazza con affaccio sopra all'ingresso - lato nord - ed alla strada di accesso principale.

Ambienti illuminati ed areati naturalmente in maniera diretta.

B - Edificio uso uffici – laboratori, dotato di parcheggio e magazzino, su tre livelli (interrato-terra e primo) di recente edificazione (lavori eseguiti intorno agli anni 2009-2011) ma non ancora del tutto completato. Superficie lorda mq. 2.000 circa stato di conservazione delle aree completate: ottimo.

- **piano interrato:** raggiungibile tramite rampa carrabile, situata dopo il cancello di ingresso alla proprietà, prevede gli stalli per i parcheggi delle auto ed un grande

magazzino con alcune piccole superfici di servizio (impianti – servizi igienici – aree servizio)- Stato delle opere: completato.

Presente ascensore interno che sbarca al piano immediatamente superiore (terra) e due scale di servizio: una interna ed una esterna.

- **piano terra:** composto da una grande sala open destinata alle aree dei laboratori (completato nelle opere civili) che occupano quasi interamente la superficie, ed al primo nucleo di uffici e servizi (non completato).

Solaio di copertura con tetto giardino in continuità con il parco che cinge la proprietà.

- **piano primo:** porzione ovest dell'edificio ove sono presenti aree non terminate che prevedono, a finire, uffici e servizi. Tre terrazzi a forma triangolare sono presenti sui tre angoli del piano; una scala a chiocciola a giorno posta sul fronte sud collega questo livello con quello sottostante.

Ambienti illuminati ed areati naturalmente in maniera diretta per i due livelli terra e primo.

C - Terreno di pertinenza dei due fabbricati di cui sopra, di elevato valore ambientale. Si estende per circa mq. 7.000 lordi con presenza di alberi d'alto fusto (abeti, cipressi e pini), aree verdi e zone parcheggio.

La superficie immediatamente a ridosso dell'edificio **A** risulta completata mentre quella a perimetro dell'edificio **B** è attualmente in uno stato di incuria e dovrà essere investita da lavori di sistemazione esterna secondo il progetto approvato.

Allegati

- a) incarico e comunicazioni
- b) documentazione fotografica
- c) verbale di primo accesso
- d) catasto (visure e planimetrie)
- e) certificato urbanistico
- f) listini immobiliari

a) incarico e comunicazioni

STUDIO LEGALE ASSOCIATO CIANCIMINO - MICCICHÈ

AVV. GENNARO CIANCIMINO

AVV. ROSANNA MICCICHÈ

PATROCINANTI IN CASSAZIONE

Fallimento n. 648/2017 di Produzioni Industriali Holding s.p.a. in liq.ne
c/o Curatore Avv. Gennaro Ciancimino
Via Maestro Gaetano Capocci, 18 - 00199 Roma
Tel. 06 86217171 r. a. - Fax 06 86216895
P.E.C. procedura concorsuale: f648.2017roma@pecfallimenti.it

Roma, 27 settembre 2018

Via P.E.C. a:
ma.alessandrini@pec.archrm.it
e via e-mail a: arch-alessandrini@libero.it

Egregio Sig.
Arch. Massimo ALESSANDRINI
Via Montoggio, 57
00168 Roma (RM)

Fallimento n. 648/2017 di Produzioni Industriali Holding s.p.a. in liq.ne (c. f.: 05297831009)
Richiesta preventivo per C.T.U. anche estimativa di unità immobiliari site in Grottaferrata (RM).
Ns. Rif.: F/G/30.

Preg.mo Architetto,

come anticipato telefonicamente il Fallimento in oggetto ha acquisito all'attivo unità immobiliari, con annessa porzione di terreno, site in Comune di Grottaferrata (RM) con conseguente necessità di effettuare la relazione di C.T.U. anche estimativa propedeutica alla liquidazione delle unità immobiliari stesse. Tale operazione dovrà iniziare in breve tempo. A tal fine ho già provveduto ad eseguire personalmente sopralluogo.

Preciso che all'interno delle unità immobiliari sono stati rinvenuti beni mobili ed arredi usati. Tali beni saranno dunque oggetto di inventario con l'assistenza del Cancelliere e le relative operazioni potranno eventualmente essere svolte anche in concomitanza con la esecuzione dei Suoi rilievi peritali.

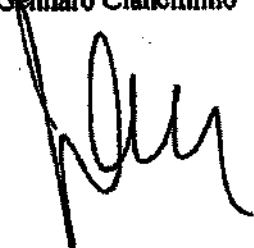
Avendo preso atto della manifestata Sua disponibilità ad assumere l'incarico di C.T.U. del Fallimento in oggetto per tutta l'attività tecnica funzionale e propedeutica all'inizio delle operazioni di vendita delle suddette unità immobiliari, invio in allegato appunto contenente i dati catastali delle unità immobiliari stesse nonché bozza dei quesiti ai quali il C.T.U. dovrà dare risposta affinché Lei possa sviluppare un preventivo dei compensi per l'opera professionale che vorrà trasmettermi prima possibile onde consentirmi di predisporre relazione al Giudice Delegato al quale vorrei proporre la Sua nomina.

Vorrà utilizzare per le comunicazioni il seguente indirizzo di P.E.C. appositamente attivato per la procedura in oggetto:

f648.2017roma@pecfallimenti.it

Con i migliori saluti.

IL CURATORE FALLIMENTARE
Avv. Gennaro Ciancimino



Da "f648.2017roma@pecfallimenti.it" <f648.2017roma@pecfallimenti.it>
A "ma.alessandrini@pec.archrm.it" <ma.alessandrini@pec.archrm.it>, "arch-alessandrini@libero.it" <arch-alessandrini@libero.it>
Cc "f648.2017roma@virgilio.it" <f648.2017roma@virgilio.it>
Data venerdì 28 dicembre 2018 - 19:54

Fallimento n. 648/2017 Produzioni Industriali Holding s.p.a. in liq.ne: comunicazione nomina per C.T.U. anche estimativa di unità immobiliari site in Grottaferrata (RM)

Egregio Sig.
Arch. Massimo ALESSANDRINI
Via Montoggio, 57
00168 Roma

Con riferimento alla precorsa corrispondenza, trasmetto in allegato mia istanza al G. D. nonché provvedimento in date 24-26.10.2018 con cui il G. D. Dott.ssa Daniela Cavaliere in temporanea sostituzione del G. D. Dott. Luigi Argan allora trasferito ad altro incarico ed oggi definitivamente sostituito dalla Dott.ssa Margherita Libri ha disposto la Sua nomina a C.T.U. della procedura concorsuale per l'attività tecnica e funzionale all'inizio delle operazioni di vendita delle unità immobiliari di proprietà della fallita in oggetto site in Grottaferrata (RM) Roma - a Via Tuscolana n. 242.

La contatterò dopo le festività in corso al fine di concordare un programma per la esecuzione dei rilievi tecnici funzionali all'espletamento dell'incarico affidatoLe.

Con i migliori saluti.

IL CURATORE FALLIMENTARE
Avv. Gennaro Ciancimino

N. B.: inviare tutte le comunicazioni relative al Fallimento in oggetto esclusivamente al seguente indirizzo:
f648.2017roma@pecfallimenti.it

Studio Legale Associato Ciancimino - Miccichè
Via Maestro Gaetano Capocci, 18
00199 Roma (RM)
Tel. 06 86217171 - Fax 06 86216895
e-mail: emlegal@uni.it

Al sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) si rende noto che le informazioni contenute nella presente comunicazione telematica sono di natura legale e come tali riservate ed inviate esclusivamente al destinatario indicato in epigrafe. La diffusione, la distribuzione e la riproduzione di quanto trasmesso, da parte di qualsiasi soggetto diverso dal suo destinatario, è proibita. Qualora per errore vi sia stato trasmesso il seguente documento vorrete cortesemente darcene immediata comunicazione, con lo stesso mezzo, e distruggere quanto ricevuto.

Allegato(i)

Istanza nomina CTU_PIH_Grottaferrata_Siecic.pdf (642 Kb)
Conferma nomina Alessandrini _26.10.2018.pdf (54 Kb)

b) documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobilabile sito in Grottaferrata, Via Anagnina n.242

Vista satellitare del complesso



Ingresso al complesso civ. 242



EDIFICIO A: foto esterne





Man



EDIFICIO A: foto giardino esterno



EDIFICIO A: foto interne piano terra



ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13749
PROVINCIA DI ...
Maur

EDIFICIO A: foto interne piano primo



Man

EDIFICIO A: foto interne piano S1



Stampa circolare: **ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA**
ARCHITETTO **MASSIMO ALESSANDRINI**
N° 19749
Firma manoscritta: *Massimo Alessandrini*

EDIFICIO A: foto terrazzi esterni



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 15749

Mari

EDIFICIO B: viste esterne



EDIFICIO B: foto interne piano S1



ARQUITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13746
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA
PROVINCIA DI VERONA

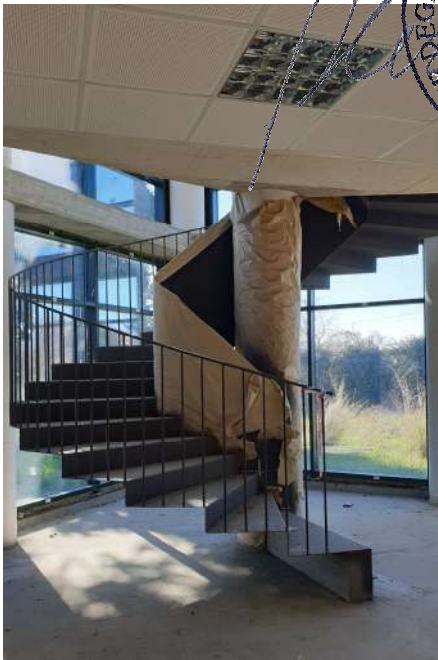
Man



ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13749
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA

Massimo Alessandrini

EDIFICIO B: foto interne piano terra



ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13749
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA

Man



Massimo Alessandrini



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13749

Man



EDIFICIO B: foto interne piano primo



Massimo Alessandrini



Massimo Alessandrini

EDIFICIO B: foto esterne terrazzi e tetto giardino



ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13743
CANTIERI DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA

Man



Massimo Alessandrini

ARCHITETTO
MASSIMO
ALESSANDRINI
N° 13749

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA

c) verbale di primo accesso

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SEZIONE FACCIENTARE

FALLIMENTO N. ~~1234~~ ~~1234~~ 1980

GIUDICE DELEGATO: ~~1234~~ ~~1234~~

CURATORE: ~~1234~~ ~~1234~~

VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 1980, il giorno 16 del mese di febbraio, alle ore 10,30 su ~~1234~~ ~~1234~~

~~1234~~ nell'immobile di proprietà della fallita in soprasto
posto presso: il Cantonellamento ~~1234~~
con l'assistenza delle collegate di studio ~~1234~~

nomate ~~1234~~, C.T.U. nominato
per le attività tecniche anche di stima dell'immobile
mobilito con l'assistenza dell'Arch. ~~1234~~
collaboratore. Il Curatore unitamente ai presenti

procede ad una sopravvisione sommaria dell'im-
mobile e del corp. oggetto dello stesso. Alle ore
11,05 si ha la presenza del sig. ~~1234~~,
custode nominato a titolo gratuito del mobile
immobile. Il Curatore invita il custode a

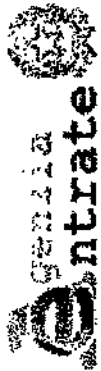
prestare assistenza al C.T.U. per lo svolgimento delle
operazioni tecniche. Il C.T.U. dà inizio alle ope-
razioni previste. Alle ore 11,15 il Curatore lascia
la missione ed il C.T.U. prosegue le operazioni tecniche.

Del de è redatto verbale chiuso alle ore 11,15 previa
lettura da parte del Curatore e sottoscrizione dei presenti.

~~1234~~ ~~1234~~ ~~1234~~

~~1234~~
~~1234~~
~~1234~~
~~1234~~

d) catasto – visure e planimetrie



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.59.51

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T84229 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Dati della richiesta		Comune di GROTTOFERRATA (Codice: E204)	
Catasto Terreni		Provincia di ROMA	
		Foglio: 18 Particella: 2039	

Area di enti urbani e promiscui dal 22/06/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Detruz	Reddito
1	18	2039		-	ENTE URBANO	45 57		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 22/06/2011 protocollo n. RM0758511 in atti dal 22/06/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 758511.4/2011)
Notificazioni		Partita		1					
Annotazioni		di immobile: sr							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 1705

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/07/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Detruz	Reddito
1	18	1705		-	VIGNETO 2	45 57		Dominicale Agrario Euro 36,48 L. 70.634	VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/07/2001 protocollo n. 725057 in atti dal 23/07/2001 (n. 1072.1/1995)
Modifica		Partita		1					
Annotazioni		sr							



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Area di enti urbani e promiscui dal 23/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1				-	ENTE URBANO	45 57		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti dal [redacted]
Notifica Annotazioni [redacted] SR									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

[redacted]

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 22/06/2011
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] Nota presentata con Modello Unico in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted]				

Situazione degli intestati dal 23/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/07/2008
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] Nota presentata con Modello Unico in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted]				

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Qualità Classe	Superficie(m²)		
1	[redacted]	[redacted]	ENTE URBANO	70 37	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 14/04/2008
2	[redacted]	[redacted]	ENTE URBANO	70 37	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 14/04/2008
VARIAZIONE GEOMETRICA del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti dal [redacted] Registrazione: ([redacted])						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1				-	ENTE URBANO	70 37		Dominicale Agrario	Tabella di variazione del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti dal [redacted]



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.59.51
Visura n.: T84229 Pag: 3

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Notifica		Partita		Partita		Partita		Partita	
Annotazioni		comprende le particelle: 35, 1583							
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:									
- foglio 18 particella 35 - foglio 18 particella 1583									
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Residuo	
1	18	553		-	ENTE URBANO	16 50		Domusiale	Agrario
Notifica		Partita		Partita		Partita		Partita	
Impianto meccanografico del 02/03/1985									

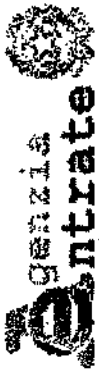
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.56.48 Segue

Visura n.: T82293 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFFERRATA (Codice: E204)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 18 Particella: 553 Sub.: 502

INTESTATO

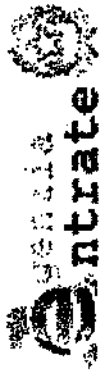
1	ALTAIY HOLDING SOCIETA' PER AZIONI con sede in GROTTAFFERRATA	05297831009*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 26/08/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1		18	553	502			A/10	U	13 vani	Totale: 481 m²	Euro 5.371,15	VARIAZIONE del 26/08/2016 protocollo n. RM0517194 in atti dal 26/08/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 157035 1/2016)
Indirizzo: VIA TUSCOLANA n. 242 piano: S1-T-1;												
A notezioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94); di studio; correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. rm0702431/2010												

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	553	502			A/10	U	13 vani		Euro 5.371,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. RM0715581 in atti dal 10/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65445.1/2011)
Indirizzo: VIA TUSCOLANA n. 242 piano: S1-T-1;												
A notezioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.56.48 Segue

Visura n.: 782293 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	
1	18	553	502		AV/10	U	13 vani			Euro 5.371,15	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/06/2010 protocollo n. RM0703431 in atti del 10/06/2010 COMMERCIALE-UFFICI PRIVATI (n. 73617/12010)
Indirizzo VIA TUSCOLANA n. 242 piano: S1-T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
A annotazioni											

Situazione degli intestati dal 10/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ALTAY HOLDING SOCIETA' PER AZIONI con sede in GROTTAFERRATA	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/06/2010 protocollo n. RM0703431 in atti del 10/06/2010 Registrazione: COMMERCIALE-UFFICI PRIVATI (n. 73617/12010)				
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/07/2002				

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	
1	18	553	501		D/6					Euro 11.819,00	VARIAZIONE del 03/07/2002 protocollo n. 589512 in atti del 03/07/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 37334/12002)
Indirizzo VIA TUSCOLANA n. 242 piano: S1-T-1; Med.58											
Notaifica 369530/2002 Partita -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	
1	18	553	501		D/6					Euro 6.445,38 L. 12.480,000	VARIAZIONE del 05/07/2001 protocollo n. 662763 in atti del 05/07/2001 RISTRUTTURAZIONE-ABITAZIONE- LOCALE AD USO COMMERCIALE (n. 28842/12001)
Indirizzo VIA TUSCOLANA n. 242 piano: S1-T-1; classamento proposto (D.M. 701/94)											
A annotazioni											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.56.49 Segue

Visura n.: T82293 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 15/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 10/06/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal [REDACTED] MONTECELIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 14/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 15/07/2008
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal [REDACTED] MONTECELIO Registrazione: COMPRAVENDITA Rettifica la [REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 14/04/2008

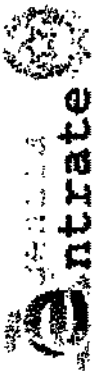
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/04/2008
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/04/2008
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/04/2008 Trascrizione in atti dal [REDACTED] MONTECELIO Registrazione: Sede: [REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 26/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/07/2001
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2001 Trascrizione in atti dal [REDACTED] Registrazione: COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n. [REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 05/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 26/07/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 26/07/2001
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] Registrazione: RISTRUTTURAZIONE- ABITAZIONE- LOCALE AD USO COMMERCIALE (n. [REDACTED])			



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.56.49 Segue

Visura n.: T82293 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/04/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	553				A/7	6	13,5 vani		L. 4.547.500	DENUNZIA INEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/04/1991 protocollo n. 401703 in atti dal 23/04/2001 SUCCESIONE (n. 12733.1/1992)
Indirizzo: VIA TUSCOLANA n. 242 piano: SI-T-I;												
Riserve: I. Atti passaggi intermedi non esistenti												

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	553				A/7	6	13,5 vani		L. 4.547.500	VARIAZIONE del 12/12/1995 in atti dal 17/05/1999 RISTRUTTURAZIONE (n. 112100.1/1995)
Indirizzo: VIA TUSCOLANA n. 242 piano: SI-T-I;												
Notifica: Partita 1011937 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	553				A/7	4	12,5 vani		L. 6.850	VARIAZIONE del 30/11/1989 in atti dal 17/05/1999 AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 111386.1/1989)
Indirizzo: VIA TUSCOLANA n. 242 piano: SI-T-I;												
Notifica: Partita 1011937 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		18	553				A/7	4	12,5 vani		L. 4.437.500	VARIAZIONE del 21/12/1995 in atti dal 17/02/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 117953.1/1995)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2018 - Ora: 10.56.49 Segue

Visura n.: T82293 Pag: 5

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Indirizzo		Partita		Mod.58	
Notifica		1011937		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1						A/7	4	12 vani			L. 6.576	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		Partita		Mod.58								
Notifica		9		-								

Situazione degli intestati dal 06/04/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 05/07/2001

Situazione degli intestati dal 07/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 06/04/1992
2	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 06/04/1992

Situazione degli intestati dal 20/06/1989

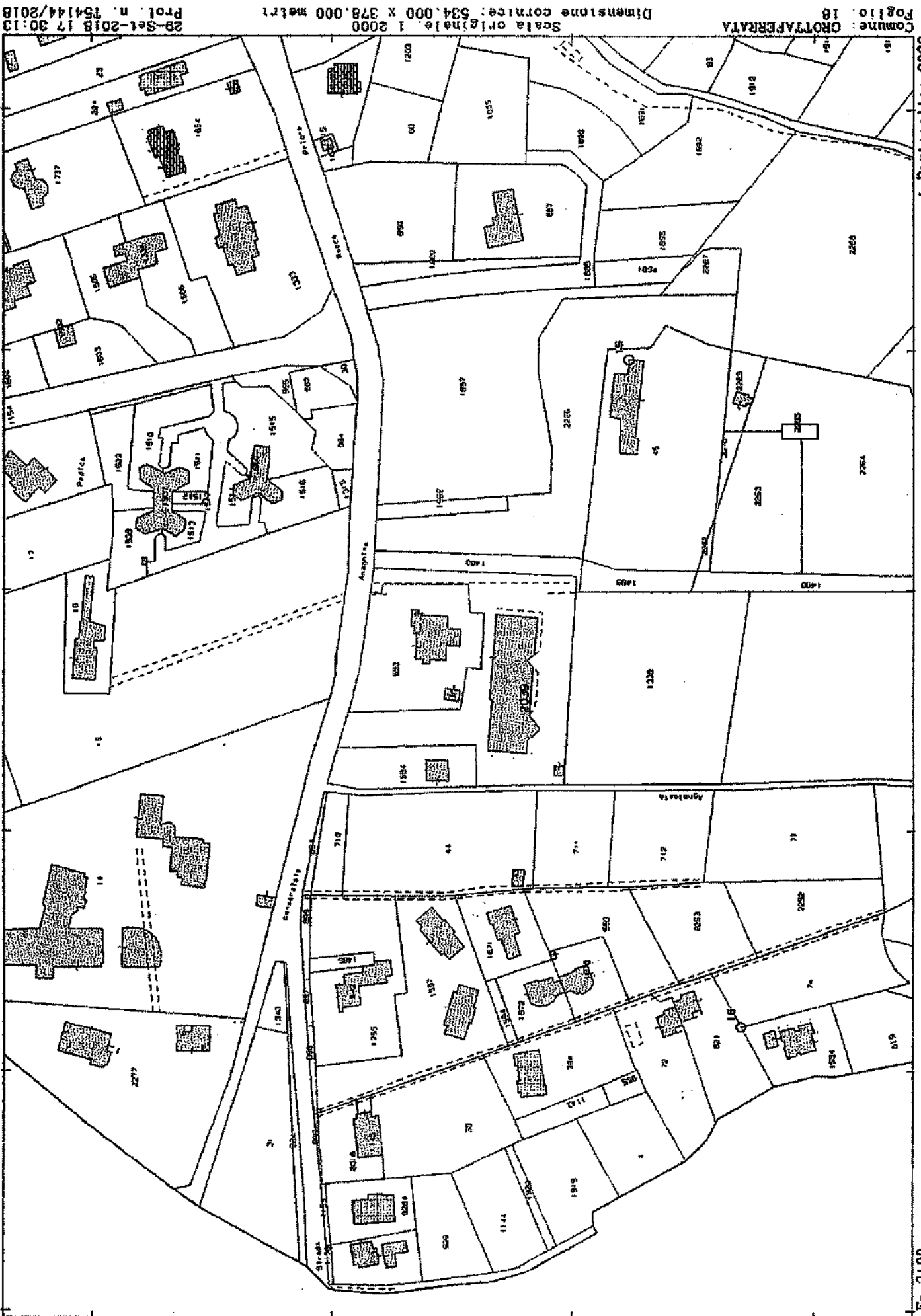
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/04/1991
2	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/04/1991

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		DIRITTI E ONERI REALI fino al 20/06/1989

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



29-set-2018 17:30:13
Prot. n. 75414/2018

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: GROTTAFERRATA
Foglio: 18

I Particella - 2039

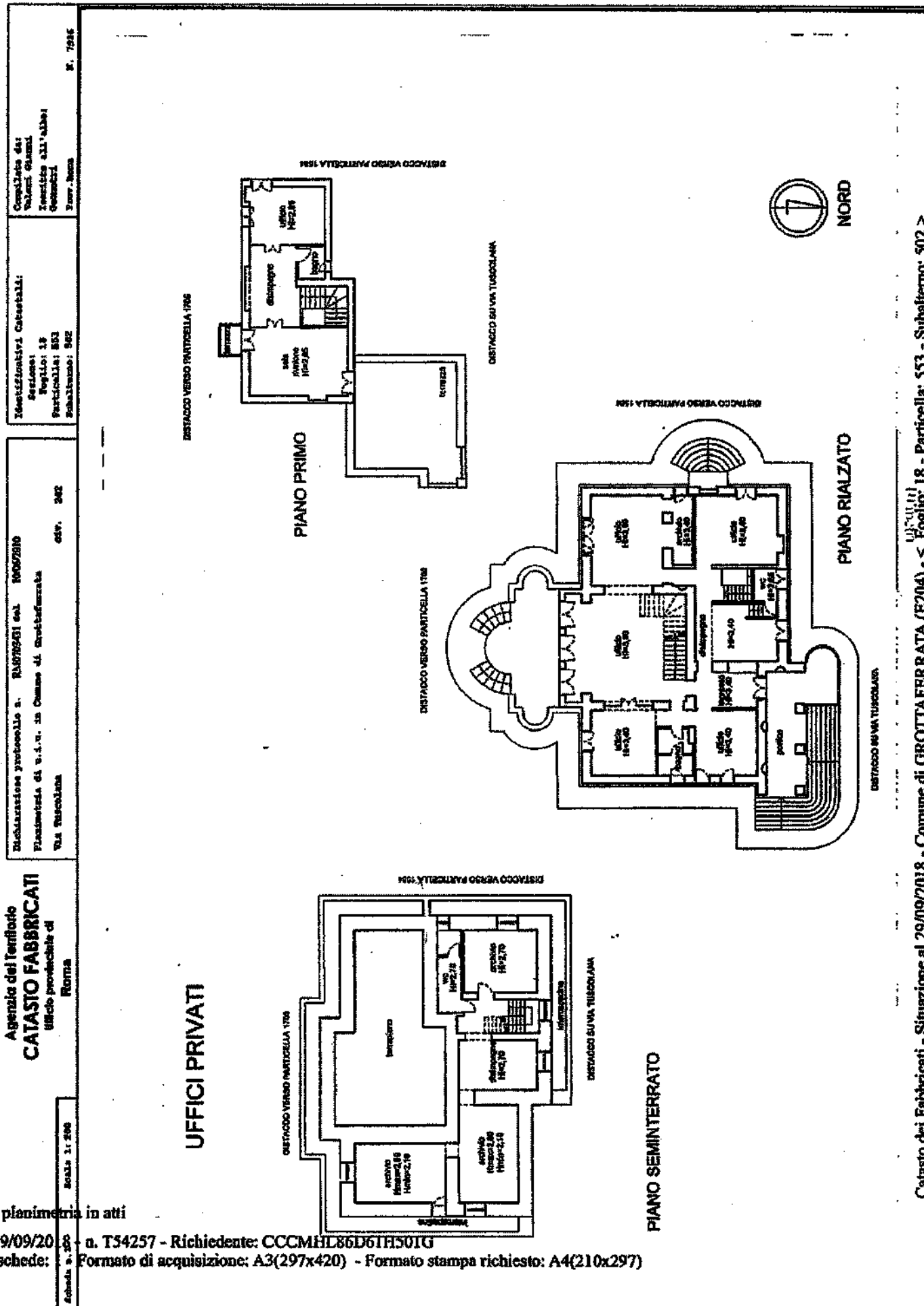
N=1100

N=1100

Macchinazione protocollo n. RA0762431 del 10/06/2010
 Finalizzata da v.i.n. in Comune di Groittaferrata
 VIA TUSCOLANA 659. 342

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 ROMA

Foglio 1: 200
 Foglio 15
 Particella: 803
 Subalterno: 542
 E. 7294



Ultima planimetria in atti

e) certificato urbanistico



COMUNE di GROTTAFERRATA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)
Piazzetta Eugenio Conti n. 1 - c.a.p. 00046



C.F. 02838140586

Partita I.V.A. 01124241009

Fax 06 943.15.355

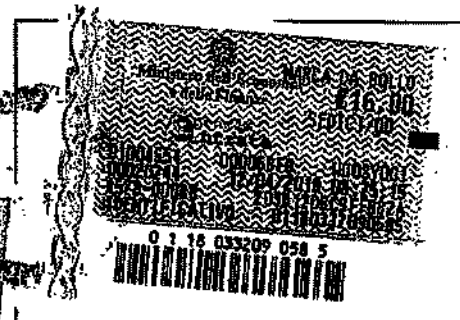
info@comune.grottaferrata.roma.it

www.comune.grottaferrata.rm.it

Settore 1° "Tecnico-Ambiente" - Servizio 2° "Edilizia e trasformazione del territorio"
S.U.E. - Sportello Unico dell'Edilizia

Prof. n. 13291 6/3/29

Li. 10 APR 2019



VISTA la richiesta del Sig. **Massimo Alessandrini**, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale, di un Certificato di destinazione Urbanistica, acquisita al protocollo generale del comune il **12-03-2019**, Prof. n. **9098/6/3**;

VISTO il Vigente Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 998 del 19 dicembre 1972, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 5 marzo 1973;

VISTO l'estratto di mappa allegato;

VISTO l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001;

VISTI gli atti d'Ufficio;

SI ATTESTA

che nel **VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**:

- il/i terreno/i distinto in Catasto al foglio di mappa

n. **18** particella/e n. **553** ricadono in :

Incluso per il 7,9 % nella Zona omogenea PRG Strade

Incluso per il 80,3 % nella Zona omogenea PRG Variante 19

Incluso per il 80,3 % nella Zona omogenea PRG Zona F1 Settore Terziario

Incluso per il 11,8 % nella Zona omogenea PRG Zona F1

VINCOLI:

interessato al vincolo **DM_02_04_1954**

interessato al vincolo **PTPR TAV B Art 38**

interessato al vincolo **PTPR TAV B Art.41**

interessato al vincolo **PTPR TAV A Art.21**

interessato al vincolo **PTPR TAV A Art.27**

interessato al vincolo **Classe Acustica 2**

interessato al vincolo **CGT_MS SA I**

interessato al vincolo **Vincolo Paesaggistico**

interessato al vincolo **PIANO PARTICOLAREGGIATO**

interessato al vincolo **Classe Acustica 4**

interessato al vincolo **ENAC_TAV_A_LIMITAZIONI_LIMITE**

interessato al vincolo **ENAC_TAV_C_LIMITAZIONI_LIMITE**

interessato al vincolo ENAC_TAV_C_LIMITAZIONI
n. 18 particella/e n. 2039 ricadono in :
incluso per il 2,4 % nella Zona omogenea PRG Strade
incluso per il 11,5 % nella Zona omogenea PRG Zona D1
incluso per il 70,7 % nella Zona omogenea PRG Variante 19
incluso per il 70,7 % nella Zona omogenea PRG Zona F1 Settore Terziario
incluso per il 15,4

VINCOLI:

interessato al vincolo DM_02_04_1954
interessato al vincolo PTPR TAV B Art 38
interessato al vincolo PTPR TAV B Art.41
interessato al vincolo PTPR TAV A Art.21
interessato al vincolo PTPR TAV A Art.27
interessato al vincolo Classe Acustica 2
interessato al vincolo PTPR TAV A Art.28
interessato al vincolo CGT_MS SA1
interessato al vincolo Vincolo Paesaggistico
interessato al vincolo PIANO PARTICOLAREGGIATO
interessato al vincolo Classe Acustica 4
interessato al vincolo ENAC_TAV_A_LIMITAZIONI_LIMITE
interessato al vincolo ENAC_TAV_C_LIMITAZIONI_LIMITE
interessato al vincolo ENAC_TAV_C_LIMITAZIONI

NORMATIVA:

(integralmente richiamate e qui di seguito riassunte)

PIANO REGOLATORE GENERALE:

PRG Strade:

STRADE

PRG Variante 19:

VARIANTE 19 - ALTAY PTCR

PRG Zona F1 Settore Terziario:

PRG Zona F1:

F1 - Verde Pubblico - art. 12 delle N.T.A.

Art. 12 - Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi, le alberature o spazi verdi che costituiscono ambienti definiti di uso pubblico e devono essere considerati elementi di bellezza del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati, distrutti o alterati. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione salvo piccoli edifici precari di pubblica utilità (chioschi, bar).

PRG Zona D1:

D1 - Estensiva - ART. 7 delle N.T.A.

Art. 7 - L'indice di fabbricabilità è di 0,55 mc per mq. Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/7.

DM_02_04_1954:

PIANO TERRITORIALE PESISTICO REGIONALE DM 02_04_1954

PTPR TAV B Art 38:

Art. 38 (protezione delle aree boscate)

PTPR TAV B Art.41:

Art.41 (protezione aree di interesse archeologico)

PTPR TAV A Art.21:

Art.21 (Paesaggio Naturale)

PTPR TAV A Art.27:

Art.27 (Paesaggio degli Insediamenti Urbani)

Classe Acustica 2:

Aree prevalentemente residenziali 55 - 45 dBA



CGT_MS SA1:

CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA

Zona 1 : Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali - Miscela di ghiaia, sabbia e limo, consistente, cenere e lapilli indifferenziati, spessori variabili.

Vincolo Paesaggistico:

Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 l.c.d. - D. Lgs. 42/2004.

PIANO PARTICOLAREGGIATO:

Zona soggetta a Piano Particolareggiato

Classe Acustica 4:

Aree con intensa attività umana 65 - 55 dBA

ENAC_TAV_A_LIMITAZIONI_LIMITE:

Area interessata da limitazione:

Tipologia di attività o costruzione da sottoporre a limitazione:

1. Discariche
2. Altre fonti attrattive di fauna selvatica.

ENAC_TAV_C_LIMITAZIONI_LIMITE:

Impianti eolici:

Area in cui è richiesta comunque una valutazione specifica di ENAC.

ENAC_TAV_C_LIMITAZIONI:

Impianti eolici:

Area di incompatibilità assoluta.

PTPR TAV A Art.28:

Art.28 (Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione)

- Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Ambito Territoriale n. 9;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.R.G. 556 del 25.07.2007 integrato e rettificato con D.R.G. 1025 del 21.12.2007.

Ai sensi art. 23 bis L.R. 24/98, così definite dall'art. 7 comma 4 N.T.A. dello stesso P.T.P.R., valgono le misure di salvaguardia del P.T.P.R. e dei piani paesistici vigenti e adottati.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi" (art. 40 comma 2 del D.P.R. n. 445/2000).

Il R.U.P. : Geom. Claudio Doganieri



tel. 06 945 401 449/470 - fax. 06 945 401 487

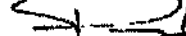
pec : ru@pac.comune.ortaferrato.rm.it

Gli atti sono conservati presso l'ufficio Comunale del 1° Settore - Servizio II°
Orario di apertura al pubblico: martedì 9.00 - 12.00 - giovedì 16.15 - 17.30
titolare del potere sostitutivo di cui all'art. 2, comma 9bis, L. 241/90 è la
Dott.ssa Stefania CALCARI.

Il Responsabile P.O. del 1° Settore "Tecnico - Ambiente"

1° 2° e 3° Servizio

Geom. Roberto Romel



Il Dirigente del 1° Settore "Tecnico-Ambiente"

Arch. Aldo Zichetto



(Diritti di segreteria € 51,00)

f) listini immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: GROTTAFERRATA

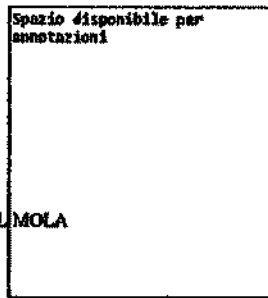
Fascia/zona: Periferica/COLLE DELLE GINESTRE - COLLE DELLE STREGHE - CASALMOLA

Codice zona: DI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2100	3000	L	8,5	11,8	L

Stampa

Legenda

