

IMMOBILI AD USO ALBERGHIERO UBICATI A ROMA

PROTOS S.P.A.

PIMM. INT'L S.R.L.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E VERIFICA
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**
Roma, Italia

APPRAISAL & TECHNICAL ADVISORY

Gennaio 2021

PROTOS S.p.A

ROMA (direzione) Via Livorno 3, 00198

T 06 8440891 **F** 06 85352269

CF 02495120376 **PI** 05122981003

CCIAA RM02495120376

MILANO Via Vittor Pisani 27, 20124

T 02 67074380 **F** 02 66986215

E protos@protos-spa.it

W www.protos-spa.it

ALLEGATO 2 - SCHEDA VALUTATIVA – CASTELLO DELLA CASTELLUCCIA

DATI GENERALI

Proprietario	Pimm Int'I Srl
Valutatore	Protos Spa

Tipo di valutazione	Full
Data della valutazione	12 gennaio 2021
Data del sopralluogo	12 gennaio 2021

UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Area	Centro
Regione	Lazio
Provincia	Roma
Comune	Roma
Località/ Frazione	Giustiniana

Indirizzo	Via Carlo Cavina n. 40
CAP	00123
Contesto zona	Residenziale perif.
Posizione	Extraurbana

Offerta commerciale in zona	Debole
Domanda commerciale in zona	Bassa
Grado di commerciabilità	Mediocre
Assorbimento	> 18 mesi

Densità abitativa	Scarsamente popolata
Sviluppo area	Poche nuove costruzioni
Accessibilità	Buona

Ubicazione e Descrizione della Zona

Il complesso immobiliare in esame è ubicato in zona periferica a nord del territorio comunale di Roma (RM), in località Giustiniana, a ridosso ed esterna al Grande Raccordo Anulare. L'area, a prevalente vocazione agricola, è caratterizzata da un tessuto edilizio limitrofo di tipo estensivo, con la presenza di ville e villini. La zona risulta adeguatamente servita da tutti i principali servizi, posti nel vicino nucleo urbano della Giustiniana (a circa 1,5 km), ed infrastrutture di prima necessità.

L'asset dista circa 17 km dal centro di Roma, i collegamenti con i mezzi privati sono assicurati da un reticolo di strade urbane, la strada statale Via Cassia consente di raggiungere agevolmente sia il centro storico cittadino che le zone semicentrali e periferiche del tessuto urbano cittadino.

I collegamenti con i mezzi pubblici sia per la presenza sulla principale strada della località di molte linee di autobus (201, 223, 907), sia per la vicina fermata della Stazione La Giustiniana della linea FL3 del servizio regionale del Lazio, che mette in collegamento Viterbo-Porta Fiorentina con Roma Tiburtina, dove si attestano i convogli dell'alta velocità sia per Milano che per Napoli. L'aeroporto di Fiumicino dista circa 36 km.

Inquadramento geografico

Vista su scala provinciale



Vista su scala comunale

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Destinazione d'uso prevalente	Ricettivo	Tipo di struttura	muratura
Stato di occupazione	Occupato	Tipo di copertura	a falde
Titolo di occupazione	Occupato da Utilizzatore	Grado di finiture	Ottimo
Tipo di complesso	Intero Edificio	Anno di costruzione	XII - XIII secolo
Stato lavori	-	Anno ampliamenti	-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una struttura ricettiva denominata "Castello della Castelluccia", di categoria 4 stelle, con una capacità ricettiva di n°24 camere, pari a n°56 posti letto.

La struttura, realizzata in epoca medievale sulle rovine di una villa romana di età imperiale e ristrutturata nel 2001, si sviluppa su di un lotto di circa 16.000 mq e comprende un fabbricato principale (Edificio A) ad uso albergo *relais* con piccolo centro wellness, bar, ristorante e tre sale ricevimenti, oltre ad ulteriori tre corpi di fabbrica, di cui si dirà meglio sotto, ed una cappella privata consacrata. La struttura è dotata di scoperto esclusivo adibito a giardino, piscina, passaggi pedonali e carrabili, oltre a zone a parcheggio.

La capacità ricettiva è di totali n°24 camere, di cui 2 singole, 13 doppie, 8 triple e 1 quadrupla, suddivise nelle seguenti tipologie:

- Deluxe;
- Classic;
- Junior suite;
- Suite.

Il fabbricato del Castello si articola su sei livelli fuori terra ed un livello seminterrato (fuori terra sul lato posteriore per la presenza di un dislivello), e risulta distribuito come di seguito:

- al piano seminterrato sono ubicate sei camere con relativo servizio, disposte attorno ad un cortile interno, la cucina, una sala ristorante, servizi annessi, spogliatoi, cantina, sala audio TV e palestra;

- al piano terra sono presenti la reception e la hall-bar, una sala ristorante e due camere con servizi;

- al piano primo hanno sede quattro camere con terrazzo/solarium;

- al piano secondo sono presenti nove camere ed una suite (quest'ultima sviluppata sui tre livelli della torre, con terrazzo praticabile di copertura).

Due camere ad uso suite sono allocate in un fabbricato minore (Edificio B), sviluppato su un piano fuori terra, posto all'estremità sud del lotto.

Sul fronte posteriore del Castello, lato piscina, in corrispondenza dell'ex terrazzo, è situata una struttura (Gazebo), realizzata in un periodo successivo (2002), destinata a sala polifunzionale.

Il terreno si presenta in pendenza, con il fabbricato del Castello (Edificio A) sulla sommità e tutta una serie di terrazzamenti degradanti verso la parte bassa dove è situata la piscina lunga 25 m, con due fabbricati a pianta circolare adibiti a spogliatoi (Edificio C) e un edificio a pianta quadrata destinato a servizi igienici (Edificio D).

Infine, nel salto di quota del terreno, prossimo alla piscina, è situato un edificio a pianta rettangolare destinato a magazzini.

STATO MANUTENTIVO

In data 12/01/2021 Protos ha svolto un sopralluogo presso la proprietà oggetto di valutazione nel corso del quale è stato verificato lo stato manutentivo delle parti edilizie* dell'immobile. Le risultanze delle verifiche svolte sullo stato manutentivo a livello edilizio dell'immobile è rappresentato in dettaglio in allegato alla presente (cfr. Allegato Stato manutentivo).

In estrema sintesi, l'esame visivo condotto nel corso del sopralluogo ha evidenziato uno stato manutentivo delle parti edilizie buono.

* Forluse le parti strutturali ed impiantistiche. Esclusi gli aspetti ambientali.

DESCRIZIONE CATASTALE

La proprietà è censita:

- al CF del Comune di Roma (RM), al Foglio 112, p.lla 39 graffata alle p.lle 43, 383, 384, 385, 386, sub. 501 (Cat. D/8) e Fg. 112 p.la 96 (Cat. B/7);

- al CT del Comune di Roma (RM) al Fg. 112 p.lle 39, 41, 42, 43, 96, 383, 384, 385 e 386 (Enti Urbani).

REGOLARITA' EDILIZIA

Titoli edilizi:

Titolo Edilizio	n°	Data	Oggetto
Concessione edilizia in sanatoria	257066	20/03/2001	Ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso commerciale di mq 1.482,43. E' stato reso disponibile il titolo edilizio ma non il progetto allegato.
DIA	27355	31/05/2001	Realizzazione di opere consistenti nel cambio di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria (ricettivo). E' stato reso disponibile il progetto allegato ma non il titolo edilizio.
Integrazione alla DIA prot. n. 27355	31168	21/06/2001	Deposito di documentazione a completamento della pratica DIA prot. n. 27355 del 31/05/2001. E' stato reso disponibile l'atto di deposito ma non il progetto allegato.
DIA	50338	02/11/2001	Lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di tramezzature interne. Il titolo edilizio ed il relativo progetto allegato non risultano disponibili.
Integrazione alla DIA prot. n. 27355 e succ. integrazione prot. n. 31168	56255	15/10/2002	Installazione di una intelaiatura di ferro a sostegno di una tenda posizionata in parte del giardino. E' stato reso disponibile il progetto allegato ma non il titolo edilizio.

Note:

Premesso che:

- la proprietà insiste su zona soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico (PTP) di Roma n.4 Arrone-Galeria;
- sulla base di quanto riportato nella documentazione fornita (cfr. Referto di stima redatto a cura dell'ing. De Dominicis datato il 26/04/2010), il complesso è sottoposto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici di Roma a vincolo diretto, di cui alla Legge 1497/39, oggi Testo Unico dei Beni culturali e ambientali (Legge n°42/2004).

Ciò premesso, si riportano di seguito gli esiti dell'analisi svolta in merito alla conformità edilizia della proprietà:

EDIFICIO PRINCIPALE - EDIFICIO A

Ai fini delle verifiche volte ad accertare la regolarità edilizia dell'Edificio A si è fatto riferimento al progetto allegato alla DIA prot. n° 27355 del 31/05/2001, di cui sopra in tabella (i progetti allegati all'integrazione del giugno 2001 ed alla DIA del novembre 2001 non sono stati resi disponibili).

All'esito del sopralluogo svolto presso la proprietà, si evidenziano alcune difformità tra lo stato attuale dell'Immobile ed i documenti di progetto assentito (DIA prot. n° 27355 del 31/05/2001), in particolare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, in maniera diffusa su tutti i livelli;
- Diversa geometria della scala di collegamento della sala ristorante (piano servizi) al piano superiore (piano terra);
- Presenza di una finestra non rappresentata nell'elaborato di progetto (piano terra - camera ospite, oggi adibita a magazzino);
- Presenza di una sola finestra in luogo di due finestre rappresentate nell'elaborato di progetto (piano secondo - camera n°321).

Si precisa che di tale DIA è stato reso disponibile solamente un elaborato grafico (riportante la stampigliatura del Comune), mentre non sono stati consegnati ne' il modello di richiesta con gli allegati ne' la Comunicazione di fine lavori. **Tale carenza documentale, oltre a non consentire la verifica dell'intero titolo, non permette di verificare nemmeno l'avvenuto ottenimento di nulla osta da parte della Soprintendenza - propedeutico al titolo in quanto relativo ad un immobile sottoposto a vincolo. Pertanto non è possibile avere certezza del rilascio di detto nulla osta, ne' di esprimersi in merito alla conformità delle opere con eventuali prescrizioni avanzate dalla Soprintendenza.**

Inoltre, nella indisponibilità dell'oggetto del vincolo a cui è sottoposto il complesso, non è possibile nemmeno esprimersi in merito alla possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante titolo edilizio in sanatoria, ovvero alla modalità di regolarizzazione da un punto di vista edilizio.

EDIFICI B, C, D, Magazzini e Piscina

Relativamente a questi edifici/manufatti non è stato fornito alcun titolo edilizio legittimante lo stato dei luoghi. Infatti, il progetto fornito, allegato alla DIA prot. n° 27355 del 31/05/2001, sopra richiamata, ha ad oggetto il solo edificio principale (cfr. sopra).

Pertanto, nella indisponibilità di documentazione a supporto al momento non è possibile esprimersi favorevolmente in ordine alla regolarità edilizia di questi edifici/manufatti (Edifici B, C, D, Magazzini e Piscina), anche in considerazione dei vincoli gravanti sulla proprietà (vincolo paesaggistico e vincolo diretto sottoposto dalla Soprintendenza).

GAZERO

Ai fini delle verifiche volte ad accertare la regolarità edilizia del Gazebo si è fatto riferimento al progetto allegato all'Integrazione del 15/10/2002 alla DIA prot. n° 27355 del 31/05/2001, di cui sopra in tabella.

All'esito del sopralluogo svolto presso la proprietà, si evidenziano delle sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito (Integrazione del 15/10/2002 - prot. n° 56255). Infatti, il progetto ha ad oggetto la realizzazione di una struttura leggera composta da una intelaiatura di ferro a sostegno di una tenda retrattile, mentre l'esame visivo in loco ha evidenziato la realizzazione di un volume chiuso, formato da pareti vetrate poggianti su muretto perimetrale e una copertura fissa.

Per quanto sopra, sulla scorta della documentazione fornita, il manufatto a Gazebo non risulta regolare da un punto di vista edilizio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Strumento Urbanistico Vigente	Il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 e con successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.
Destinazione Urbanistica	<p>Sulla base del PRG Vigente, la proprietà ricade nell'ambito dell' "Agro Romano - Aree agricole" normato dagli artt. da 74 a 81 delle NTA del PRG.</p> <p>Il complesso è inoltre sottoposto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici di Roma a vincolo diretto di cui alla Legge 1497/39, ora Testo Unico dei Beni culturali e ambientali.</p> <p>L'edificio ricade anche nella Carta per la qualità G1 come "Morfologie degli impianti urbani - morfologie dei tessuti di origine medievale - tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana" e "preesistenze archeologiche monumentali - Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale".</p> <p>Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli 74, 76 e 77 delle NTA del Comune di Roma, le stesse sono riportate per intero nell'Allegato Urbanistica.</p> <p>Art.74. Norme generali</p> <p>1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.</p> <p>2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT n. 227/2001 e dal D.LGT n. 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.</p> <p>3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente</p> <p>Capo 2°.</p> <p>4. Gli obiettivi di cui ai commi 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.</p>

Destinazione Urbanistica

Art.76. Disciplina della nuova edificazione

1. Nell'Agro romano sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole", nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezzamento minimo pari a 10 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati.

5. Mediante presentazione e approvazione del PAMA, di cui all'art. 79, possono essere consentite le seguenti deroghe alla disciplina di cui ai precedenti commi:

- a) gli interventi di cui ai commi 1 e 3 possono essere realizzati, con i medesimi parametri, anche su appezzamenti che alla data del 29.5.97 risultino di dimensioni inferiori a 10 Ha, e comunque superiori o uguali a 1 Ha alla data della presentazione del progetto d'intervento;
- b) per appezzamenti superiori a 10 Ha, le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice ET pari a 0,008 mq/mq, di cui una quota non superiore a 0,002 mq/mq può essere destinata a "abitazioni agricole" di dimostrata funzionalità e integrazione con le attività di produzione agricola e zootecnica; tale quota, calcolata quale più remunerativa destinazione d'uso, è sottoposta al contributo straordinario di cui all'art. 20, da scomputare tramite la realizzazione o il finanziamento di interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10, commi 2, 3, 4 e 5, e di infrastrutture pubbliche o di uso collettivo al servizio della produzione agricola, anche in aree esterne all'appezzamento edificato;
- c) le strutture di cui al comma 3 possono essere realizzate oltre gli indici di copertura ivi previsti;
- d) l'area di concentrazione di cui al comma 4 può essere incrementata fino al 2%;
- e) qualora le dimensioni del fondo superino 25 Ha, e per multipli di questi, è possibile la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.

Art.77. Disciplina dell'edificazione esistente

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, come definiti dall'art. 9, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni previste dall'art. 76, ovvero con mantenimento dei parametri e delle destinazioni esistenti, se legittimamente realizzate o successivamente legittimate.

2. Gli interventi di categoria RE3 o DR sono consentiti nel rispetto delle disposizioni costruttive previste dall'art. 78.

3. I manufatti agricoli ricadenti in appezzamenti di dimensione inferiore a 10 Ha possono essere oggetto di interventi di categoria RE3 ed AMP una tantum fino al 20% della SUL legittimamente realizzata, nei limiti dell'indice di edificabilità stabilito per le citate aree, senza necessità di ricorso al PAMA.

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di un atto d'obbligo registrato e trascritto in cui sia specificato l'avvenuto asservimento all'ampliamento.

4. È ammesso, tramite interventi di categoria RC ed RE1 su edifici esistenti alla data del 29 maggio 1997, il cambio di destinazione d'uso anche verso le funzioni abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), previa approvazione del PAMA, purché si realizzi una sola unità immobiliare per unità edilizia, ovvero più unità non inferiori a mq 110 di superficie utile ciascuna. In questo caso la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a mq 10.000 per la prima unità immobiliare, ovvero non inferiore a mq 20.000 per ogni ulteriore unità immobiliare originata da frazionamento. In ogni caso l'area di pertinenza non dovrà essere inferiore a 10 volte la superficie coperta ed il progetto dovrà prevedere interventi REA, MIA e VLA o altri, ove necessari, di cui all'art. 10.

5. Le disposizioni di cui al comma 4 non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi né cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del PAMA, di cui al successivo art. 79.

Note:

SITUAZIONE LOCATIVA

Il bene in analisi risulta nella disponibilità della Società Compagnia Italia Alberghi e Turismo '93 (legale rappresentante sig. Stefano Palenca) in forza di un contratto di locazione stipulato il 15/06/2019, tra il gestore Compagnia Italia Alberghi e Turismo '93 e la proprietà Pimm Int'l Srl (legale rappresentante sig. Stefano Palenca). Di seguito si riportano i principali termini contrattuali:

- > Oggetto: immobile sito a Roma in via Carlo Cavina n. 40 località Giustiniana con esclusiva destinazione all'esercizio di attività ricettiva;
- > Durata: 9 anni e rinnovabile tacitamente per altri 9 anni;
- > Prossima scadenza: 14/06/2037;
- > Canone Lordo Annuo - CLA: canone minimo garantito pari a € 120.000,00 + IVA ed un canone variabile pari al 10% del MOL (margine operativo lordo) generato dall'attività alberghiera nel corso di un anno. Il canone verrà aggiornato a partire dal secondo anno sulla base della variazione ISTAT in misura pari al 75%;
- > Recesso: nel primo novennio è escluso il recesso per entrambi le parti. Decorsi i primi 18 anni ciascuna parte può disdire il contratto con un preavviso di 12 mesi prima della scadenza;
- > Costi: sono a carico della locatrice le spese di manutenzione straordinaria sull'immobile, invece, per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie rimangono a carico della conduttrice.
- > Cessione e sublocazione: la conduttrice ha facoltà di cedere, sublocare, mettere a disposizione l'immobile in tutto o in parte, in favore di soggetti ed enti facenti parte del Gruppo Palenca. Si esclude la messa a disposizione dell'immobile a terzi.

DETTAGLIO DELLE CONSISTENZE

Plano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
S1	Camere	203,38	100%	203,38
	Distributivo verticale	283,58	0%	0,00
	Depositi	78,67	30%	23,60
	Locali tecnici	22,12	0%	0,00
	Servizi comuni (ristorante, cucina, spa)	415,36	100%	415,36
	Servizi igienici/spogliatoi	83,24	100%	83,24
	Terrazze	1.106,95	10%	110,69
	Gazebo	403,75	30%	121,12
	Chiesa	51,53	100%	51,53
	Edificio B (camere)*	103,72	100%	103,72
	Edificio C (spogliatoi piscina)*	72,72	100%	72,72
	Edificio D (servizi igienici piscina)*	24,63	100%	24,63
	T	Camere	68,08	100%
Distributivo verticale		251,31	0%	0,00
Servizi comuni (ingresso, hall, reception, bar, ristorante)		572,98	100%	572,98
Servizi igienici/spogliatoi		38,35	100%	38,35
Terrazze		105,23	10%	10,52
P1	Camere	107,46	100%	107,46
	Distributivo verticale	131,50	0%	0,00
	Terrazze	97,77	20%	19,55
	Uffici	19,17	100%	19,17
P2	Camere	361,44	100%	361,44
	Distributivo verticale	84,61	0%	0,00
	Distributivo orizzontale	47,50	0%	0,00
	Terrazze	105,73	20%	21,15
P3	Camere	19,82	100%	19,82
	Distributivo verticale	19,43	0%	0,00
	Servizi comuni (bar)	11,87	100%	11,87
	Terrazze	137,28	20%	27,46
P4	Camere	20,71	100%	20,71
	Distributivo verticale	12,39	0%	0,00
	Depositi	7,16	30%	2,15
P5	Camere	25,47	100%	25,47
	Distributivo verticale	6,41	0%	0,00
P6	Distributivo verticale	6,94	0%	0,00
	Terrazze	19,63	20%	3,93
Totale		5.127,91		2.540,11

Note:

All'esito delle verifiche a campione svolte nel corso del sopralluogo, fatto salvo le difformità riscontrate (vedi Note nella sezione "Regolarità edilizia"), si evidenzia una sostanziale coerenza tra lo stato dei luoghi (Edificio principale) e le consistenze riportate nell'elaborato di progetto assentito (progetto edilizio allegato alla DIA prot. n° 27355 del 31/05/2001).
 Le consistenze relative all'edificio principale (Edificio A) sono state calcolate sulla base del progetto allegato alla DIA prot. n° 27355 del 31/05/2001.
 Le consistenze relative agli altri edifici (contrassegnati con l'asterisco), nell'indisponibilità dei relativi elaborati grafici progettuali, sono state ricavate tramite misurazione planimetrica in Google Maps.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

METODO DCF	
Destinazione	Ricettiva
Sup. lorda (mq)	5.127,91
Sup. commerciale (mq)	2.540,11
VALORE DI MERCATO STATO DI FATTO - "AS IS" (€)	3.500.000,00
VALORE DI PRONTO REALIZZO (€)	2.450.000,00

Note valutative**Criteri valutativi**

Nell'effettuare la Valutazione Protos ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati.

- Metodo Comparativo (Market Comparison Approach o MCA). Tale metodo si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da compravendere con immobili simili compravenduti di recente ad un prezzo noto, rilevante ai fini della stima. Il MCA è una procedura di comparazione con beni con caratteristiche tecnico-economiche similari, pertanto l'applicazione del metodo prevede degli aggiustamenti dei prezzi in base alle diverse caratteristiche tecnico-economiche rilevate rispetto al bene oggetto di stima.
- Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - sulla determinazione, per un periodo di n anni, del reddito netto futuro derivanti dalla locazione della proprietà;
 - sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

Hotel performance

La sostenibilità del canone di locazione in essere è stata condotta sulla base di un Profit & Loss gestionale costruito considerando le potenzialità in termini di ricavo delle attività svolte all'interno della struttura, i dati di mercato in termini di flussi del Comune di riferimento e i parametri di ordinarietà desunti dall'analisi di altri alberghi tenendo conto delle peculiarità del contesto geografico in cui la struttura si localizza.

Ai fini dell'analisi è stata considerata un'apertura annuale di 365 giorni.

Si specifica che a causa dell'impatto di un grave evento imprevisto quale è la pandemia COVID-19, alle proiezioni gestionali abbiamo applicato dei ragionevoli fattori di rettifica sul totale ricavi operativi previsti (anni 2021-2024), tali da riflettere l'attuale circostanza e le conseguenti possibili implicazioni su orizzonti di medio periodo.

PROFIT&LOSS

Nell'impostare il prospetto di gestione alberghiera sono state effettuate le seguenti assunzioni:

TOC: pari al 65%

ADR: € 100 successivamente aumentato del 1,5% annuo che tiene conto dell'inflazione.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO DI FATTO – "AS IS"**Considerazioni valutative**

Il Valore di Mercato della proprietà in oggetto è stato determinato con il "Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati" (DCF - Discounted Cash Flow) sulla base del contratto di locazione in essere alla data della stima, delle consistenze (fornite dalla Committenza) e dei dati tecnico-economici rilevati dalle nostre indagini.

Ricavi

Sono stati considerati i termini di decorrenza e durata del contratto di locazione comunicati dal Cliente, prevedendo una rinegoziazione del Canone di Locazione (mediante l'inserimento del Canone di Mercato) alla data della seconda scadenza contrattuale (14/06/2037).

Il Canone Minimo Garantito indicato nel Cash-Flow al primo anno è pari € 120.495 (flusso che tiene conto delle mensilità riferite alla data di valutazione rispetto alla data di decorrenza e di adeguamento all'indice ISTAT); il Canone Variabile al primo anno (Integrazione al Canone Minimo Garantito), è pari a € 0, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria.

L'ipotesi prevede che alla seconda scadenza contrattuale, la proprietà debba reperire sul mercato un nuovo conduttore considerando pertanto una percentuale annua variabile di sfritto.

Il Canone di Locazione lordo annuo di mercato, calcolato nel periodo di stabilizzazione gestionale, è pari a € 535.975.

Alla scadenza del contratto in essere sono stati inoltre previsti anche dei costi per la ristrutturazione degli spazi.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare, vista la particolare congiuntura economico/finanziaria, abbiamo considerato:

- aumento del canone di locazione, derivante dal contratto di locazione in corso, in linea con l'inflazione programmata, ovvero un aumento dello 0,7% annuo per il primo periodo, dell'1,10% annuo per il secondo periodo e dell'1,50% annuo per quelli successivi, in base ai parametri previsionali indicati per l'Area Euro dagli organi competenti (RCF);
- l'indicizzazione del canone è stata così considerata:
 - contratto in essere: 75% dell'Indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
 - contratto rinegoziato: come il contratto in essere.
- una percentuale per rischio sfritto e inesigibilità da applicare ai ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione locativa ed alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo. Tale percentuale, su base annua, è stata assunta pari a:
 - 1% per il contratto in essere nella prima fase (fisiologica), fatta eccezione al primo periodo assunta pari al 30%;
 - 1% per il contratto in essere successivamente all'ultima rinegoziazione e fino all'uscita (vacancy finale);
 - 50% in fase di rinnovo contrattuale.

Costi (a carico della proprietà)

- Spese d'amministrazione e Spese di registro sui contratti di locazione: 1,00% dei ricavi lordi effettivi;
- Assicurazione dell'immobile: 0,12% del costo di ricostruzione a nuovo;
- Riserve per manutenzioni straordinarie: 0,50% del costo di ricostruzione a nuovo, aggiornate annualmente ad un tasso dell'0,70% annuo per il primo periodo, dell'1,10% annuo per il secondo periodo e del 1,50% annuo per quelli successivi;
- IMU/TASI: fornita dal Cliente e pari ad € 26.470 annui. Tale importo è stato mantenuto costante per i primi tre periodi e successivamente indicizzato annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (1,5%);
- Spese di miglioria (Capex): È stato previsto all'anno di rinegoziazione (18° periodo) di sostenere costi per la ristrutturazione parziale dell'immobile stimati pari a circa 8.000 Euro/camera;
- Il Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) stimato si basa su parametri unitari che fanno riferimento a fonti istituzionali di settore come il "Prezzario delle Tipologie Edilizie", opportunamente riconsiderati e ricalibrati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. Il CRN è stimato pari a circa 3.180.000 €, opportunamente adattato ai costi prevalenti nell'area in oggetto ed arrotondato.

Si è considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 21 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso (5,87%) determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (1,5% pari all'inflazione programmata a regime), aumentato di un risk out pari allo 0,00% e deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2% del prezzo di vendita.

Tasso di attualizzazione Canone Minimo Garantito

Protos alla base del calcolo del tasso di attualizzazione ha considerato i seguenti "risk free":

- BTP a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 1,230%
- EURIRS a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): -0,103%

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 7,00%. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all'ubicazione, alla durata del contratto di locazione, al "rating" dei conduttori e alla situazione urbanistica, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare. La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 40% di mezzi propri ed il 60% mezzi di terzi.

Tasso di attualizzazione Canone Variabile (Integrazione al Canone Minimo Garantito)

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto pari al 8,00% ovvero considerando uno spread maggiore sui mezzi propri rispetto al tasso utilizzato per il Canone Minimo Garantito così da riflettere la maggiore rischiosità nel percepire flussi variabili.

Sulla base di quanto precedentemente indicato, il Valore di Mercato "As Is" della struttura ricettiva è pari a Euro 3.500.000,00.

La presente è stata condotta sulla base del contratto di locazione in essere, come richiesto dal Cliente. Nel caso di eventuale variazione dello stesso la presente potrebbe subire una sensibile variazione.

VALORE DI PRONTO REALIZZO

Gli standard di valutazione internazionali (IVS-RICS) non contemplano tra le "basi di Valore riconosciute" valori che riflettano una limitazione alla commerciabilità corrente dovuta a limiti temporali e/o a situazioni specifiche del venditore.

Le "basi di Valore riconosciute" sono:

- Il Valore di Mercato;
- Il Valore di Investimento;
- Il Fair Value.

In nessuna di queste basi di valore è prevista una limitazione alla commerciabilità del bene che ne possa inficiare il Valore di Mercato.

Tuttavia gli standard prevedono che in condizioni particolari possano essere esplicitate "assunzioni speciali". Tali assunzioni possono dare indicazioni su come il Valore di Mercato del bene venga condizionato da specifici assunti/eventi. Tra tali assunzioni si evidenzia la seguente "una situazione in cui il bene/interesse oggetto della valutazione non possa essere offerto liberamente e apertamente sul mercato" (vedasi RED Book RICS versione italiana del luglio 2017 punto 9,4 VPS 4 – 9 Assunzioni Speciali).

A tale fattispecie possono essere ricondotte tutte quelle casistiche che si riscontrano nelle richieste normalmente formulate dai redattori e asseveratori di Piani di Ristrutturazione, richieste di indicazioni consulenziali che si sommano al Valore di Mercato per supportare i Piani anche in condizioni di stress finanziario e di non ordinarietà del percorso di dismissione degli asset.

Lo stesso Red Book (nel paragrafo VPS 4 - 4 Valutazioni che riflettono una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista e vendite forzate) indica una serie di prescrizioni al Valutatore nell'rispettamento di consulenze aventi tale tematica.

Nel caso in questione, a Protos è stato espressamente richiesto di analizzare il probabile Valore di vendita in tempi brevi. Tale Valore non codificato dagli standard internazionali, può essere sostanzialmente visto come una indicazione dell'impatto sul Valore di Mercato derivante da una particolare situazione.

Nel presente rapporto Protos esprime tale "Valore speciale" esclusivamente ad integrazione del Valore di Mercato. Pertanto il Valore di Pronto Realizzo qui in seguito riportato va inteso come un mero giudizio commerciale basato sul valore di investimento per un particolare soggetto acquirente e/o venditore (paragrafo 36 dell'IVS Framework: Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato ad un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo.).

Al fine di supportare il Cliente nel definire il Valore di Pronto Realizzo, Protos ha impostato l'analisi volta ad esprimere il valore teorico dell'ammontare che potrebbe ragionevolmente essere ricevuto dalla vendita di una Proprietà in un arco di tempo più breve (nella presente analisi, un arco temporale compreso tra 6 e 12 mesi) rispetto al periodo di commerciabilità "ordinaria" (identificabile in un lasso temporale normale che è stato stimato nel caso specifico in 18 - 24 mesi) cui la definizione di Valore di Mercato fa riferimento.

Il Valore di Pronto Realizzo è stato determinato sulla base di un giudizio espresso per punti di merito, in relazione ad una serie di parametri quali Location, Destinazione d'Uso, Dimensione, Grado di Fungibilità e Mercato Immobiliare. Sommando i vari punteggi per ciascun parametro considerato, è stato attribuito un punteggio totale che ha concorso all'aggiudicazione della percentuale di sconto da applicare al Valore di Mercato.

In relazione a tali assunzioni, si è ritenuto congruo attribuire una scontistica pari al 30% al Valore di Mercato della proprietà nell'attuale stato di fatto.

Pertanto, il Valore di Pronto Realizzo della proprietà immobiliare è pari a Euro 2.450.000,00.

La Pandemia Globale di COVID-19 proclamata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020 e le misure adottate per contrastarla continuano a generare ripercussioni sui mercati finanziari globali e circostanze di mercato senza precedenti, inducendo rilevanti fattori di incertezza nell'ambito dei giudizi di valore.

Alla data della valutazione, si ritiene si possa fare minore affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi. Come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global Standards, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

In ragione dell'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare si suggerisce di sottoporre la presente valutazione a frequenti aggiornamenti.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/11/2019

Data: 26/11/2019 - Ora: 12.09.55 Fine
Visura n.: T146637 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 112 Particella: 39 Sub.: 501										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	112	39	501	Cens.	Zona	D/B				Euro 33.657,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2002 protocollo n. 253100 m.ami dal 20/03/2002 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 151311/2002)
Indirizzo		VIA CASSIA PIANO T-1-2-3-4-5 n. 1415 piano 51										
Amministrativo		Trasmissione proposta con decreti e termini di cui al per 1 comma 1 (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.		DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1		PRIMI INT. L. S.R.L. con sede in ROMA						03797710997		11 Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/10/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti del 05/10/2019 Repertorio n. 115483 Regione: FABRO CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE DI SOCIETA' A FAVORE DI SOCIETA' PREESISTENTE (n. 20473/1/2019)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 112 - Particella 39

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 per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 10.49.48 Fine
Visura n.: T90576 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)											
		Provincia di ROMA											
Catasto Fabbricati		Foglio: 112 Particella: 96											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	112	96		Cens.	Zona	B/7	3		276 m²	Totale: 42 m²	Euro 171,05 L. 331.200	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CASSIA piano 1:											
INTESTATO													
N.		DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1		PRIMI INT. L. S.R.L. con sede in ROMA						03797710997		11 Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/10/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti del 05/10/2019 Repertorio n. 115483 Regione: FABRO CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE DI SOCIETA' A FAVORE DI SOCIETA' PREESISTENTE (n. 20473/1/2019)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 112 - Particella 96

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.43.50 Fine
Visura n.: T242953 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501D)									
		Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)									
Catasto Terreni		Foglio: 112 Particella: 39									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Decor.	Rendite		
1	112	39			ENTE URBANO	ha az ca. 61 30			Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica		Partita									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - Sec/urb - Foglio 112 - Particella 39

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.07.57 Fine
 Visura n.: T223924 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 112 Particella: 41

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo mappale del 19/03/2001 protocollo n. 227487 in atti dal 19/03/2001 (n. 2144.1/2001)
								Dominicale	Agrario	
1	112	41			ENTE URBANO	39 64				
Notifica						Partita				

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.09.04 Fine
 Visura n.: T224498 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 112 Particella: 42

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo mappale del 19/03/2001 protocollo n. 227487 in atti dal 19/03/2001 (n. 2144.1/2001)
								Dominicale	Agrario	
1	112	42			ENTE URBANO	42 54				
Notifica						Partita				

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 112 - Particella 42

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.11.14 Fine
 Visura n.: T225530 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D) Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 112 Particella: 43

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo mappale del 19/03/2001 protocollo n. 227487 in atti dal 19/03/2001 (n. 2144.1/2001)
								Dominicale	Agrario	
1	112	43			ENTE URBANO	16 19				
Notifica						Partita				

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 112 - Particella 43

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.12.14 Fine
Visura n.: T226036 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501D)									
Catasto Terreni		Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)									
		Foglio: 112 Particella: 383									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destin.	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	112	383			ENTE URBANO	00 26				Tipo mappale del 19/03/2001 protocollo n. 227487 in atti del 19/03/2001 (n. 2144.1/2001)	
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - Sez.Urb - Foglio 112 - Particella 383

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.13.31 Fine
Visura n.: T226675 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501D)									
Catasto Terreni		Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)									
		Foglio: 112 Particella: 384									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destin.	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	112	384			ENTE URBANO	00 26				Tipo mappale del 19/03/2001 protocollo n. 227487 in atti del 19/03/2001 (n. 2144.1/2001)	
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - Sez.Urb - Foglio 112 - Particella 384

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.14.27 Fine
Visura n.: T227157 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501D)									
Catasto Terreni		Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)									
		Foglio: 112 Particella: 385									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destin.	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	112	385			ENTE URBANO	00 46				Tipo mappale del 19/03/2001 protocollo n. 227487 in atti del 19/03/2001 (n. 2144.1/2001)	
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - Sez.Urb - Foglio 112 - Particella 385

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.15.42 Fine
Visura n.: T227775 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA) Foglio: 112 Particella: 386

Area di enti urbani e promiscui

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	112	386			ENTE URBANO	00 16		Dominicale Agrario	Tipo mappa del 1983/2001 provinciale n. 227497 in atti dal 1983/2001 (n. 2144.1/2001)
Notifica				Partita					

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - Sez/urb - Foglio 112 - Particella 386

Unità immobiliari n. 1 Tributi ceriali: Euro 0,90



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 15.16.52 Fine
Visura n.: T228358 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA) Foglio: 112 Particella: 96

Area di enti urbani e promiscui

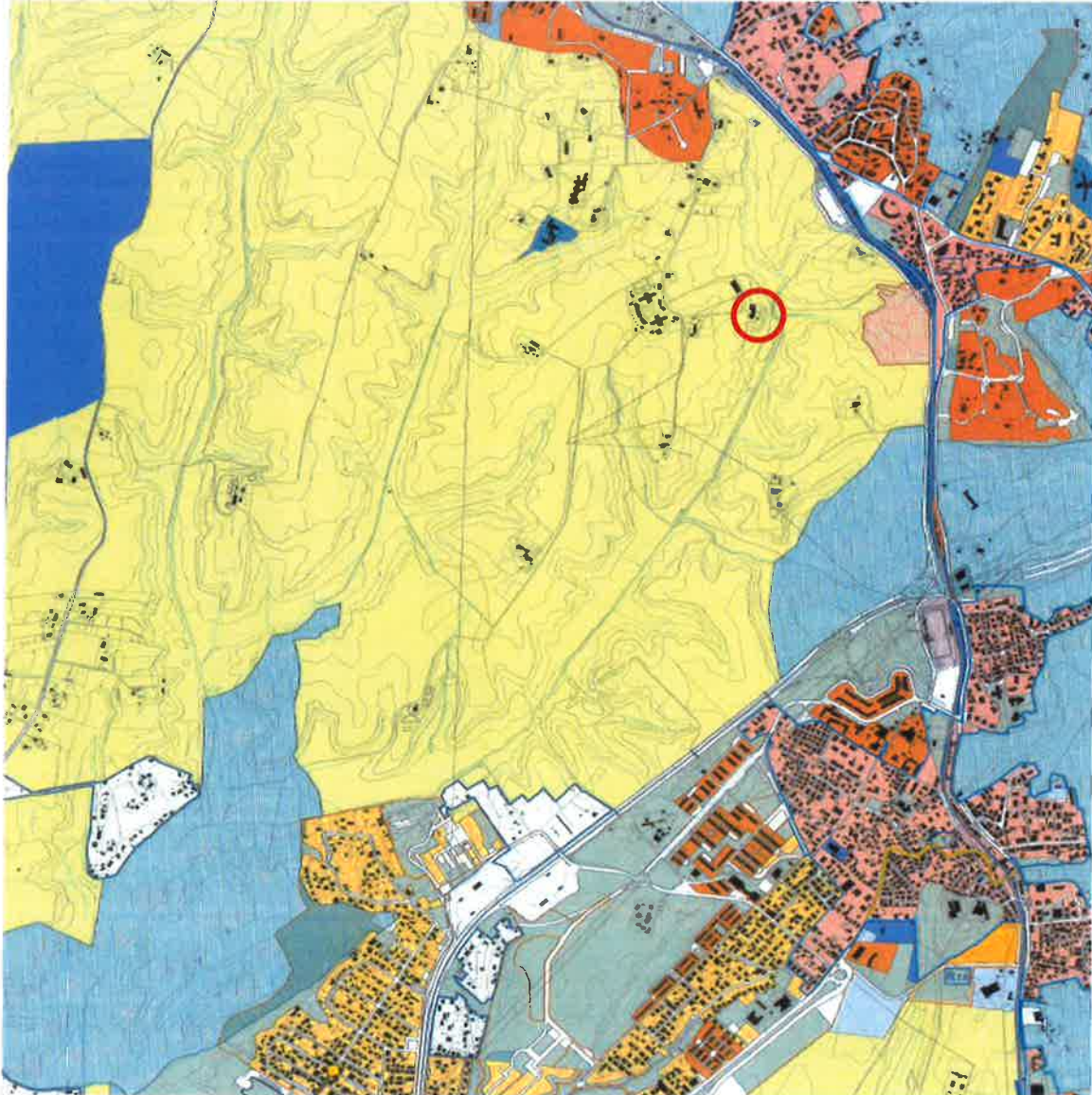
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	112	96			ENTE URBANO	00 76		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica				Partita					

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H501 - Sezione - Sez/urb - Foglio 112 - Particella 96

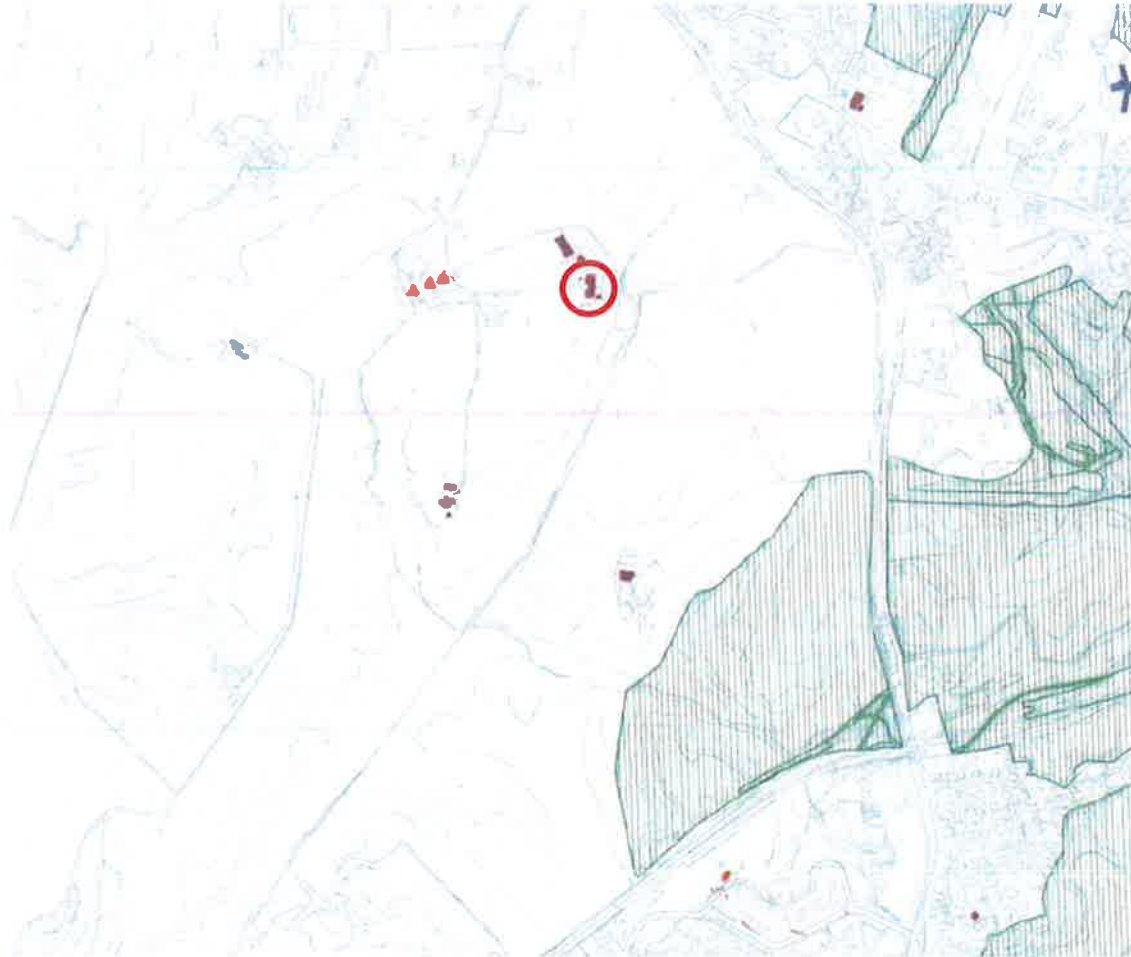
Unità immobiliari n. 1 Tributi ceriali: Euro 0,90

Visura telematica





Sistema ambientale	
ACQUE	
	Fiumi e laghi
AREE NATURALI PROTETTE	
	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
AGRO ROMANO	
	Aree agricole



MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

Morfologie dei tessuti di origine medievale

Tessuti medievali condizionati da preesistenze edifici speciali di epoca romana

Tracciati rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica

Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare

Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti urbani moderni

Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti

Comprensori a carattere estensivo, di case urbane isolate o aggregate

Nuclei isolati di interesse storico-ambientale

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

Preesistenze visibili

Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri

Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri

Preesistenze visibili certe da penetrare

Ingressi a ipogei e catacombe

Catacombe dati forniti da Pontificia Commissione di Archeologia Sacra

Preesistenze certe nel sottosuolo dati forniti da Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Umbria e Lazio, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale

Preesistenze certe nel sottosuolo da penetrare

dati forniti da Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Umbria e Lazio, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale

Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale

Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale

Preesistenze da accertare (documenti conservati nell'allegato 2 al "Piano delle Costruzioni" delibera n. 32 del 29-05-97, da localizzare e fotografare)

Centro Archeologico Monumentale

Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

completamento delle attività estrattive autorizzate, ovvero previa rinuncia espressa all'esercizio delle attività estrattive, da parte del proprietario e dell'esercente, fatto salvo e impregiudicato il potere del Comune di acquisire e trasformare le aree al verificarsi delle condizioni di pubblica utilità, urgenza, indifferibilità.

4. Le trasformazioni urbanistiche di cui al comma 3 sono condizionate alla previa modifica, da parte del Consiglio regionale, del PRAE-Piano stralcio delle Attività estrattive del bacino Rio Galeria-Magliana. La cessazione dell'attività estrattiva deve essere certificata dal Comune.

5. Sempre nei casi di cui al comma 3, alla cessazione delle attività estrattive, i titolari delle autorizzazioni, sono obbligati, sulla base della convenzione di cui al comma 2, al ripristino dei luoghi mediante interventi ambientali di cui all'art. 10, o alla sistemazione e preparazione degli stessi in modo da realizzare al minor costo le infrastrutture o gli interventi urbanistici, come definiti nei Progetti o nei Piani attuativi approvati dall'amministrazione comunale.

6. Gli interventi diretti o indiretti di iniziativa privata ricadenti nel Sistema insediativo sono consentiti a condizione della **previa o contestuale riqualificazione ambientale delle cave dismesse**, fatti salvi gli oneri e le obbligazioni a carico degli esercenti le attività estrattive.

7. Ai fini della riqualificazione ambientale e del riuso delle cave dismesse ricadenti in Agro romano, di cui al Capo 2°, il Comune può procedere tramite **Programma integrato**, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 14. Il Programma integrato può prevedere il trasferimento nei siti dismessi di attività o usi non ammessi dalle norme sulle aree agricole, quali a titolo indicativo: piste per corse di motoveicoli; campi per il tiro sportivo; rimessaggio di veicoli o di materiali extra-agricoli a cielo aperto; impianti sportivi; attività produttive; impianti e infrastrutture tecnologiche. Per tali usi è consentito un indice di edificabilità ET pari a 0,015 mc/mq.

8. Nell'ambito del Programma integrato, ove consentito dalle norme e dai piani regionali, le obbligazioni di cui al comma 5 possono essere convertite, in tutto o in parte, e previo accordo con i proprietari, nella cessione delle aree e nella corresponsione al Comune di un contributo finanziario, secondo il principio dell'equivalenza economica con il costo del recupero ambientale. Il valore delle aree cedute è calcolato secondo l'indennità di esproprio, a prescindere dalle destinazioni d'uso che il Comune, tramite il Programma integrato, vorrà consentire.

Capo 2° Agro romano

Art.74. Norme generali

1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extramurano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività

di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT n. 227/2001 e dal D.LGT n. 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

4. Gli obiettivi di cui ai commi 2 e 3 sono perseguiti tramite **intervento diretto** o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, **fatte salve quelle legittimamente in atto**, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- usi del suolo e impianti;
- nuova edificazione;
- recupero del patrimonio edilizio.

Art.75. Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi

1. Nell'Agro romano sono ammessi gli usi del suolo e le relative trasformazioni, come individuati nella seguente tabella e nelle note corrispondenti (per usi e impianti non riportati in tabella, si procederà per analogia):

64

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione

USI del SUOLO e impianti ammessi nell'Agro romano	
Uso del suolo e impianti	Metri
A1a Coltivazione agricola di pieno campo	(1)
A1b Coltivazione in serra	(2)
A2a Allevamento estensivo e biologico	(3)
A2b Allevamento intensivo	
A3 Attività silvicolturale	(4)
A4 Strutture complementari all'ospitalità agroturistica	(5)
A5 Ricettività aria aperta	(6) (12)
A6 Attività ricreativo-culturale e sportivi a cielo aperto	(7)
A7 Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale	
A8 Giardino botanico	(12)
A9 Laghetti irrigui e antiriscaldamento per attività agricola o silvicolturale	
A10 Laghetto sportivo	(12)
A11 Laghetti c/o stagni per fanalana	(12)
A12 Laghetti di biosedimento	(12)
A13 Impianti di depurazione e smaltimento acque di scarico	(8)
A14 Discariche inerti	(9)
A15 Strade interpoderali	
A16 Reti tecnologiche	
A17 Impianti di produzione di energia elettrica	(13)
A18 Siti ricreativo-sociali	(14)
A19 Attività estrattive	(10)
A20 Siti, manufatti e impianti relativi al Servizio idrico integrato	(11)
A21 Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo	(15)

- (1) Si intende la coltivazione tradizionale, integrata e biologica (reg. CE 2002/90 e s.m.i.), su suolo di fertilità moderata.
- (2) La realizzazione di serre è disciplinata dal successivo art. 76.
- (3) Casi come definiti dal "Codice della buona pratica agricola" (leg. 399/2002) e del reg. 1831/2003/CE e s.m.i., e comunque non superiori a 150 UBA.
- (4) Nel rispetto della L. n. 39/2002.
- (5) Specifici del fondo agricolo attrezzate per attività ricreative e sportive complementari all'attività agrituristica, in essere o con la gestione regionale in regime di agriturismo.
- (6) Superfici del fondo agricolo, attrezzate per il campeggio in tenda o in roulotte o campo di orientamento con la laghetti in regime di agriturismo e di servizio turistico e di orientamento dell'art. 89.
- (7) Attività connesse di fruizione della natura, quali percorsi a piedi, percorsi orientamento, escursioni, equitazione e passeggiate a cavallo, appostamenti, mammaluk, arding, picnic sportivo, percorsi verdi, piazzole di sosta attrezzate, la realizzazione di eventuali attrezzature, attrezzature o tali attività è disciplinata dal successivo articolo 5.
- (8) Comprende anche stagni di lagunaggio e finalizzazione.
- (9) Tali discariche, autorizzate ai sensi della LR n. 29/79 dal competente ufficio comunale, possono essere dotate di impianti di fitodepurazione o di recupero di materiale inerte, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia.
- (10) Le attività estrattive sono disciplinate dall'art. 73.
- (11) A titolo esemplificativo e non esaustivo, impianti di trattamento, impianti di depurazione, serbatoi e cunei idrici, manufatti di captazione acque potabili, impianti assinalabili, ecc.
- (12) Gli usi e impianti di tipo A5 (realizzati in attuazione dell'art. 81); A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 (se realizzati con laghetti artificiali), possono essere subordinati, dal Comune, alla definizione di criteri disciplinatori o di queste manufatti (non superiori al 15%), ripartite alle esistenze di questi interventi.
- (13) Riguardano gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili previsti dal D.L. n. 387/2003 di cui con la direttiva 2001/77/CE.
- (14) Sono intesi all'interno delle aziende agricole e delle aree agricole di proprietà pubblica e assegnati a soggetti privati, enti o associazioni, per erogare le aree agricole più degenerate e per finalità ricreative, sociali, educative, sono soggetti ad apposita regolamentazione.

(15) Comprende anche impianti di compostaggio di solo stuoie verdi in eventuale miscelazione con altri materiali di estrazione vegetale-collimica, impianti di recupero di recupero di inerti di estrazione temporanea, purché connessi a discariche per rifiuti inerti o attività estrattive (a seconda di riferimento o servizio ambientale comprendente la deviazione di opere).

2. Nelle Aree naturali protette di cui all'art. 69, fino all'adozione dei relativi Piani di assetto, nelle aree dei Parchi agricoli di cui all'art. 70, nelle aree agricole ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72, non sono consentiti i seguenti usi e impianti (ad eccezioni di quelli esistenti legittimi): A1b, con serre non stagionali di superficie superiore a mq 2.000; A2b, allevamenti zootecnici intensivi; A14, discariche di inerti, salvo che non siano finalizzate al ripristino e recupero ambientale.

3. Gli usi e impianti di tipo A4 e A6 e da A9 fino ad A20, sono consentiti purché accompagnati da interventi ambientali di categoria MIA, come definiti dall'art. 10. In caso di cessazione degli usi e delle attività o di dismissione degli impianti, sono obbligatori gli interventi di categoria BIA, come definiti dall'art. 10.

4. Gli usi e gli impianti di tipo A2b, A6 e da A10 ad A20, sono subordinati alla Valutazione ambientale preliminare di cui all'art. 10, commi 10 e 11. Sono subordinati alla stessa procedura gli impianti di tipo A1b, nel caso di serre non stagionali con superficie coperta maggiore di un quinto della superficie totale dell'appezzamento o con superficie coperta maggiore di mq 2.000, nonché gli impianti di tipo A13, se di estensione superiore a 10.000 mq.

5. Per gli usi di tipo A6, qualora l'area interessata abbia una superficie superiore ad 1 Ha, in assenza di manufatti da recuperare, è possibile realizzare piazzole attrezzate e/o manufatti provvisori, connessi ai luoghi, di altezza massima di m. 3,50 e di SUE pari a 30 mq, nell'ambito di progetti unitari di organizzazione e sistemazione dei luoghi e di verifica di compatibilità ambientale, qualora le attività consistano in maneggi per la pratica dell'equitazione e delle passeggiate a cavallo, e conseguentemente necessario ricoveri per cavalli, è ammessa una SUE aggiuntiva di 100 mq purché si tratti di manufatti provvisori in legno.

Art.76. Disciplina della nuova edificazione

1. Nell'Agro romano sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole", nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezamento minimo pari a 10 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati.
2. L'appezamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.
3. Dai limiti di edificabilità di cui al comma 1, e quindi dai relativi asservimenti e dai limiti dimensionali dell'appezamento, sono esclusi i silos, i fienili e le botteghe aperte sui quattro lati

strumentali all'uso agricolo, con un indice massimo di copertura IC - per l'insieme di dette strutture - pari allo 0,2% della superficie totale dell'appezzamento; sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura IC pari al 20% della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso. Per i silos o i fienili e per le tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a m. 10.

4. I manufatti di cui al comma 1, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'1% dell'appezzamento.

5. Mediante presentazione e approvazione del PAMA, di cui all'art. 79, possono essere consentite le seguenti deroghe alla disciplina di cui ai precedenti commi:

- a) gli interventi di cui ai commi 1 e 3 possono essere realizzati, con i medesimi parametri, anche su appezzamenti che alla data del 29.5.97 risultino di dimensioni inferiori a 10 Ha, e comunque superiori o uguali a 1 Ha alla data della presentazione del progetto d'intervento;
- b) per appezzamenti superiori a 10 Ha, le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice ET pari a 0,008 mq/mq, di cui una quota non superiore a 0,002 mq/mq può essere destinata a "abitazioni agricole" di dimostrata funzionalità e integrazione con le attività di produzione agricola e zootecnica, tale quota, calcolata quale più remunerativa destinazione d'uso, è sottoposta al contributo straordinario di cui all'art. 20, da scomputare tramite la realizzazione o il finanziamento di interventi di categoria ambientale, di cui all'art. 10, commi 2, 3, 4 e 5, e di infrastrutture pubbliche o di uso collettivo al servizio della produzione agricola, anche in aree esterne all'appezzamento edificato;
- c) le strutture di cui al comma 3 possono essere realizzate oltre gli indici di copertura ivi previsti;
- d) l'area di concentrazione di cui al comma 4 può essere incrementata fino al 2%;
- e) qualora le dimensioni del fondo superino 25 Ha, e per multipli di questi, è possibile la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.

6. Per gli impianti di golf già realizzati, anche non ricadenti nell'agro stesso, per i quali si richiede ampliamento delle attrezzature sportive e conseguente ampliamento delle dotazioni di servizio collegate, fermo restando l'obbligo di contestuale realizzazione degli interventi ambientali di cui all'art. 10, è possibile utilizzare l'edificabilità prevista nella quantità affidente alla superficie lorda dell'area complessiva dell'impianto per realizzare servizi generali quali: ristorazione, foresteria e locali di servizio legati al tipo di attività (quali depositi attrezzature, palestra, rimessaggi veicoli speciali, spogliatoi, alloggio custode, presidio sanitario ecc.). Qualora l'area complessiva dell'impianto sia superiore ai 100 Ha, l'indice di edificabilità potrà essere incrementato, come previsto al successivo art. 80. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di quanto previsto dal presente comma è subordinato alla sottoscrizione di

atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegna all'esecuzione a sua cura e spese di tutti gli interventi di compensazione ambientale; tale incremento è consentito anche per impianti di estensione complessiva superiore a 30 Ha, in regime di convenzione con il Comune con prezzi o tariffe concordati.

7. Fatte salve norme più restrittive di carattere igienico-sanitario, i fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a: m. 100 dalle singole case di abitazione esistenti, salvo che le stesse case non siano parte integrante dell'azienda agraria; a m. 500 dagli insediamenti residenziali esistenti o già pianificati o dal perimetro delle componenti del Sistema insediativo, a parziale o prevalente destinazione residenziale, non ancora pianificate; a m. 500 dal perimetro del centro abitato; a m. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti. In caso di allevamenti avicoli o suinicoli, la distanza minima dalle singole abitazioni è portata a m. 200, le altre distanze sono portate a m. 2.000.

8. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita di recinzioni e opportune schermature vegetali entro cui è possibile ricomprendere gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

Art.77. Disciplina dell'edificazione esistente

1. Sugi edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MD, MS, RC, RE, DR, AMP, come definiti dall'art. 9, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni previste dall'art. 76, ovvero con mantenimento dei parametri e delle destinazioni esistenti, se legittimamente realizzate o successivamente legittimate.

2. Gli interventi di categoria RE3 o DR sono consentiti nel rispetto delle disposizioni costruttive previste dall'art. 78.

3. I manufatti agricoli ricadenti in appezzamenti di dimensione inferiore a 10 Ha possono essere oggetto di interventi di categoria RE2 ed AMP una tantum fino al 20% della SUE legittimamente realizzata, nei limiti dell'indice di edificabilità stabilito per le citate aree, senza necessità di ricorso al PAMA. L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di un atto d'obbligo registrato e trascritto in cui sia specificato l'avvenuto asservimento all'ampliamento.

4. È ammesso, tramite interventi di categoria RC ed RE1 su edifici esistenti alla data del 29 maggio 1997, il cambio di destinazione d'uso anche verso le funzioni abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), previa approvazione del PAMA, purché si realizzi una sola unità immobiliare per unità edilizia, ovvero più unità non inferiori a mq 110 di superficie utile ciascuna. In questo caso la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a mq 10.000 per la prima unità immobiliare, ovvero non inferiore a mq 20.000 per ogni ulteriore unità immobiliare originata da frazionamento. In ogni caso l'area di pertinenza non dovrà

essere inferiore a 10 volte la superficie coperta ed il progetto dovrà prevedere interventi REA, MIA e VLA o altri, ove necessari, di cui all'art. 10.

5. Le disposizioni di cui al comma 4 non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi né cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del PAMA, di cui al successivo art. 79.

Art.78. Norme generali per l'edilizia rurale e per gli spazi aperti di pertinenza

1. Nell'Agroromano gli interventi di categoria NE, DR, nonché di RE di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- a) i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- b) dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno e persiane alla romana);
- c) la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

3. Potranno essere ammesse soluzioni progettuali diverse da quelle indicate al comma 1, a condizione che il "Comitato per la qualità urbana e edilizia" si pronuncerà positivamente circa il corretto inserimento delle stesse nel contesto paesistico-ambientale.

4. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;
- b) i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia o pavimentazioni erbose carreggiabili, con l'esclusione di coperture asfaltate;
- c) è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'ingresso sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
- d) è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a 60 cm.

5. Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo, essi verranno autorizzati previa redazione di un PAMA, di cui al successivo art. 79.

6. Per modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo si intendono:

- levariazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i 5,5 m;
- la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;
- la rimozione degli elementi della vegetazione, quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a 10 m; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui al D.LGT n. 42/2004 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
- la variazione dei tracciati di fossi e canali;
- la manomissione dei manufatti caratteristici dell'Agroromano, quali fontanelle, portali, tucchi in pietra.

7. I movimenti terra, e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'insnesco di fenomeni erosivi e di smottamento.

8. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza massima del ciglione 120 cm e con profondità massima dello stesso di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

Art.79. Piano ambientale di miglioramento agricolo

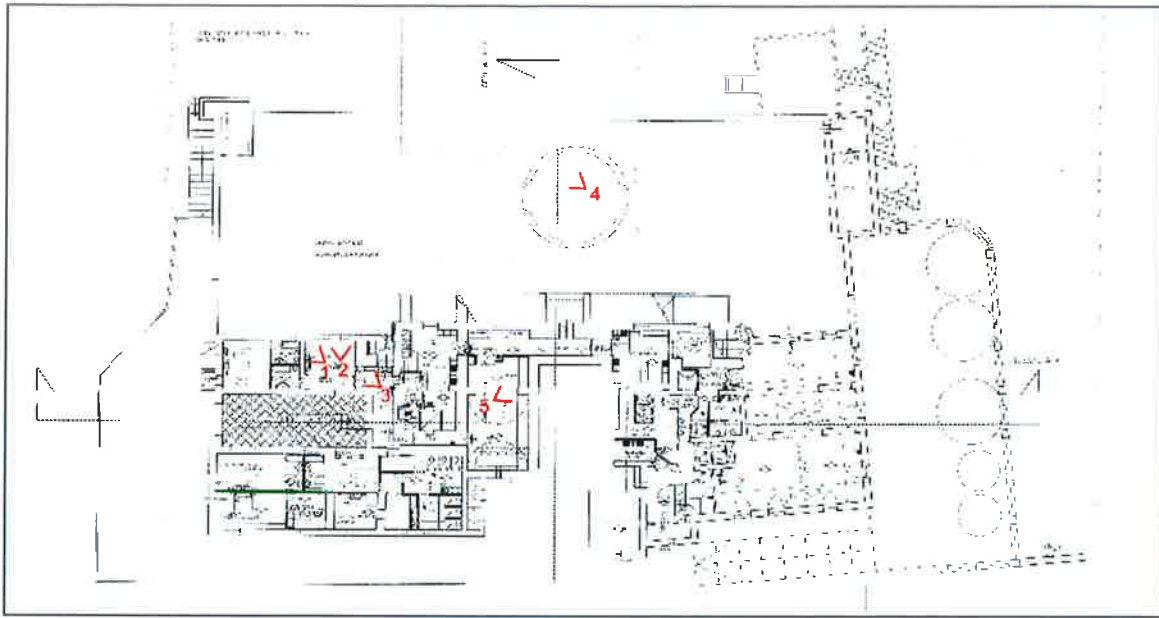
1. Nell'Agroromano, sono soggetti a Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA):

- a) gli interventi di cui all'art. 72, comma 7, lett. b);
- b) gli interventi di cui all'art. 76, comma 5;
- c) gli interventi di cui all'art. 77, commi 4 e 5;
- d) gli interventi di cui all'art. 78, comma 5;
- e) gli interventi di cui all'art. 80;
- f) gli interventi di nuova edificazione che riguardino appezzamenti superiori a 25 Ha.

2. Il PAMA ha le finalità, i contenuti e gli effetti del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, l.R. n. 18/1999.

3. Il PAMA è presentato dal proprietario del fondo o dal conduttore dell'azienda agricola, o dal legale rappresentante di cooperative agricole e associazioni di imprenditori agricoli - costituite ai sensi della legislazione vigente - o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola

Analisi Stato manuntentivo



Descrizione Macchie di umidità, rigonfiamento e distacco di intonaco.

Ubicazione Piano seminterrato - camera attualmente adibita a deposito

Localizzazione in pianta 1



Descrizione Macchie di umidità, rigonfiamento e distacco di intonaco.

Ubicazione Piano seminterrato - camera attualmente adibita a deposito

Localizzazione in pianta 2



Analisi Stato manutentivo

Descrizione Macchie di umidità nel controsoffitto.

Ubicazione Piano seminterrato - corridolo di accesso alla camera ad uso deposito

Localizzazione in pianta 3



Descrizione Umidità di risalita dal terreno.

Ubicazione Piano seminterrato - pavimentazione del gazebo realizzato sul fronte est del castello.

Localizzazione in pianta 4



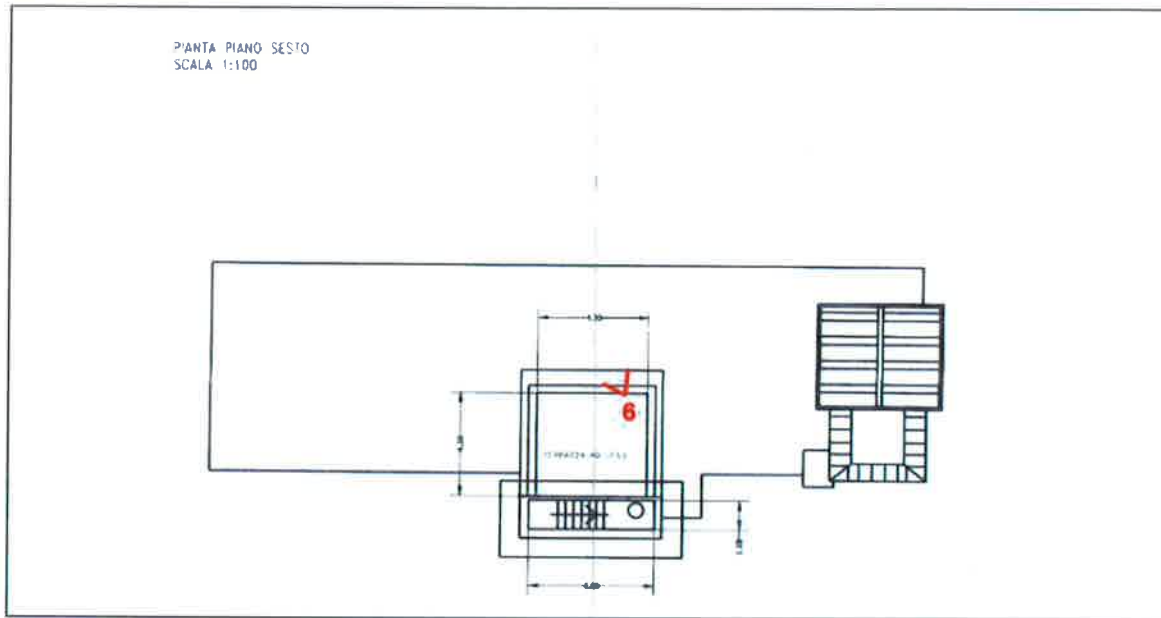
Descrizione Umidità di risalita dal terreno, con conseguente ammaloramento dell'intonaco.

Ubicazione Piano seminterrato - area spa

Localizzazione in pianta 5



Analisi Stato manutentivo



Descrizione	Il tendone di copertura del gazebo risulta ammalorato a causa dell'acqua piovana.
Ubicazione	Copertura del gazebo realizzato sul fronte est del castello.
Localizzazione in pianta	6





Allegato Fotografico



