

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione XIV - Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Fallimento n. 705 / 2019 – [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini

INDICE

* * *

1. <u>Premessa</u>	pag. 1
2. <u>Operazioni peritali</u>	pag. 2
3. <u>Individuazione catastale e confini</u>	pag. 3
4. <u>Provenienza</u>	pag. 5
5. <u>Destinazione urbanistica</u>	pag. 6
6. <u>Descrizione e consistenza</u>	pag. 11
7. <u>Conformità urbanistico-edilizia</u>	pag. 17
8. <u>Conformità catastale</u>	pag. 20
9. <u>Indagine di mercato e stima</u>	pag. 21
10. <u>Conclusioni</u>	pag. 25

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione XIV - Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Fallimento n. 705 / 2019 – [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, [REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in intestazione, come da istanza del Curatore in data 27 luglio 2021 e successivo provvedimento del Giudice Delegato comunicato allo scrivente, allo scopo di procedere alla stima dei beni immobili all'attivo del fallimento, meglio specificati nel prosieguo della presente relazione e di seguito sinteticamente richiamati così come riportati nell'istanza citata:

Terreni:

- a) Roma – Via Cassinelle s.n.c. – foglio 747, particella 208:
 - seminativo (lotto interessato da processo edificatorio).
- b) Roma – foglio 747, particella 504:
 - seminativo.
- c) Roma – Via Cassinelle s.n.c. – foglio 747, particella 552:
 - seminativo (lotto interessato da processo edificatorio).
- d) Roma – Via Cassinelle s.n.c. – foglio 747, particella 1273:
 - seminativo (lotto interessato da processo edificatorio).

Fabbricati:

e) Roma – Via Fenestrelle n. 13 – foglio 747, particella 744, subalterno 2:

- magazzino al piano terra.

f) Roma – Via Fenestrelle n. 13 – foglio 747, particella 744, subalterno 3:

- magazzino al piano terra.

2. Operazioni peritali

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente procedeva all'acquisizione di documenti presso il tecnico incaricato della progettazione e Direzione dei Lavori degli edifici di cui alle particelle 208, 552 e 1273 del foglio catastale n. 747, Ing. [REDACTED], il Dipartimento IX di Roma Capitale e presso gli uffici del Catasto di Roma, come appresso specificato.

Ing. [REDACTED]:

- dicembre 2021 venivano acquisiti i fascicoli resi disponibili dal tecnico relativi alle pratiche in oggetto.

Dipartimento IX di Roma Capitale:

- dicembre 2021 venivano presentate le istanze per:
 - o visura progetto protocollo n. 17485/2012 (edifici A e B – p.lle 208 e 552); risultato irreperibile (All. 1);
 - o visura progetto protocollo n. 17506/2012 (edificio C – p.lla 1273); visionato in data 20 giugno 2022 (Cfr. All. 10);
 - o acquisizione di copia del Permesso di Costruire n. 351/2014 (edificio C- p.lla 1273 – All. 2).

Ufficio Catasto di Roma:

- ottobre 2021 venivano acquisiti i seguenti documenti:
 - o planimetrie catastali;

- visure storiche catastali;
- estratti di mappa.

Nel corso dello svolgimento delle ricerche, appena disponibili i documenti essenziali per il controllo di conformità, il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso gli immobili in questione (19 ottobre 2022), in occasione del quale eseguiva un rilievo fotografico (All. 3) ed i necessari rilievi metrici con la collaborazione di un proprio ausiliario.

Al termine degli accertamenti edilizio-urbanistici e catastali, il C.T.U. eseguiva le opportune indagini di mercato, sia direttamente, sia presso operatori del settore, potendo così procedere, con i limiti appresso evidenziati, alla stesura del presente elaborato peritale.

3. Individuazione catastale e confini

Dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, gli immobili in esame (quattro terreni e due magazzini) risultano attualmente censiti come riportato di seguito in ordine di particella (All. 4):

- nel Comune di Roma:

1. foglio 747, part. 208, qualità seminativo, classe 3, superficie 10 are e 73 centiare, reddito dominicale € 8,48 (£ 16.417), reddito agrario € 4,16 (£ 8.048); intestato a [REDACTED];
2. foglio 747, part. 504, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 16 are e 50 centiare, reddito dominicale € 27,27 (£ 52.800), reddito agrario € 8,95 (£ 17.325); intestato a [REDACTED];
3. foglio 747, part. 552, qualità seminativo, classe 3, superficie 10 are e 74 centiare, reddito dominicale € 8,49 (£ 16.432), reddito agrario € 4,16 (£ 8.055); intestato a [REDACTED];

4. foglio 747, part. 744, sub 2, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 82,12; via Fenestrelle n. 13, piano T, interno 1, intestato a [REDACTED];
 - planimetria catastale [foglio 747, particella 744, subalterno 2], presentata in data 25 marzo 1994 (prot. n. 26512).
5. foglio 747, part. 744, sub 3, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza 21 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 98,69; via Fenestrelle n. 13, piano T, interno 2, intestato a [REDACTED];
 - planimetria catastale [foglio 747, particella 744, subalterno 3], presentata in data 25 marzo 1994 (prot. n. 26512).
6. foglio 747, part. 1273, qualità seminativo, classe 3, superficie 9 are e 27 centiare, reddito dominicale € 7,32, reddito agrario € 3,59; intestato a [REDACTED].

Confini (salvo altri)

Gli immobili di cui sopra confinano, in ordine di particella, come segue:

particella n. 208: particella 928 (terreno edificato), particella 260 (terreno edificato), particella 552 (terreno con fabbricato in fase di realizzazione oggetto della presente procedura), via Cassinelle;

particella n. 504: particella 275 (altro foglio catastale – terreno edificato), particella 499 (terreno edificato), particella 744 (terreno edificato oggetto della presente procedura), particella 943 (terreno edificato), particella 507 (terreno edificato);

particella n. 552: particella 208 (terreno con fabbricato in fase di realizzazione oggetto della presente procedura), particella 260 (terreno edificato), particella 761 (terreno edificato), via Cassinelle;

particella n. 744, subalterno 2: subalterno 3 (magazzino oggetto della presente procedura), area esterna di pertinenza;

particella n. 744, subalterno 3: subalterno 2 (magazzino oggetto della presente procedura), area esterna di pertinenza;

particella n. 1273: particella 227 (terreno edificato), via Cassinelle, particella 205 (terreno edificato), particella 766 (terreno edificato).

4. Provenienza

La provenienza degli immobili oggetto della presente perizia, viene schematizzata come di seguito riportato per singola particella:

Foglio 747, particella 208 (terreno)

- 22 marzo 2000: atto di acquisto notaio [REDACTED] (rep. n. 44195) – Sig. [REDACTED];
- 9 gennaio 2012: permuta notaio [REDACTED] (rep. n. 473 – racc. 229) – [REDACTED].

Foglio 747, particella 259 (a seguito di frazionamento divenuta in parte particella 1273 – terreno)

- 29 maggio 2000: atto di acquisto notaio [REDACTED] (rep. n. 44391) – Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED];
- 23 ottobre 2007: successione – Sig.ra [REDACTED], Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED];
- 9 gennaio 2012: permuta notaio [REDACTED] (rep. n. 473 – racc. 229) – [REDACTED].

Foglio 747, particella 504 (terreno)

- 15 giugno 1992: atto di acquisto notaio [REDACTED] (rep. n. 24201) – Sig.ra [REDACTED], Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED];
- 4 luglio 2006: atto di donazione notaio [REDACTED] (rep. n. 24201) – Sig.ra [REDACTED], Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED];

- 15 dicembre 2006: atto di acquisto notaio [REDACTED] (rep. n. 44992) – Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED];
- 22 marzo 2012: permuta notaio [REDACTED] (rep. n. 579 – racc. 285) – [REDACTED].

Foglio 747, particella 552 (terreno)

- 14 aprile 1999: atto di acquisto notaio [REDACTED] (rep. n. 24201) – Sig. [REDACTED];
- 9 gennaio 2012: permuta notaio [REDACTED] (rep. n. 473 – racc. 229) – [REDACTED].

Foglio 747, particella 744, subalterni 2 e 3 (fabbricati – C/2)

- 19 luglio 1994: registrazione (Roma) della denuncia di successione n. 42 (vol. 15439) – Sig.ra [REDACTED] (2/36);
- 21 luglio 1994: atto di acquisto notaio [REDACTED] (rep. n. 31736 – racc. 5971) – Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] (34/36);
- 22 marzo 2012: permuta notaio [REDACTED] (rep. n. 579 – racc. 285) – [REDACTED].

5. Destinazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili in parola (foglio 747, particelle 208, 552, 1273, 504 e 744), in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma (All. 5), approvato con Deliberazione n. 18 del Consiglio Comunale in data 12 febbraio 2008, ricade in “*Sistemi e regole 1:10.000 – foglio 15 – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*”.

Dette aree non sono individuate nella cosiddetta *Carta per la qualità*.

All’articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (“*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*”), si legge: “1. *Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi ..., variamente denominati...*

2. *Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi...*”.

I lotti in questione risultano compresi all'interno del Piano Particolareggiato (All. 6), denominato "Piana del Sole" di cui alla D.G.R. n. 435 del 19 luglio 2006.

Nello specifico: le particelle 208, 552, 1273 del foglio catastale n. 747, ricadono in "Zona di conservazione/completam./nuova edific."; le particelle 504 e 744, costituenti il comprensorio soggetto a convenzione n. 31b, ricadono, rispettivamente, in zona destinata a "Viabilità e parcheggi pubblici" (particella 744) e "Aree fondiarie convenzionate" (particella 504).

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, in relazione alle diverse zone urbanistiche in questione, si legge quanto di seguito riportato.

"CAPO III – Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista

Art. 7 – Interventi edilizi – Destinazioni d'uso

in tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria*
- 2) manutenzione straordinaria*
- 3) restauro e risanamento conservativo*
- 4) ristrutturazione edilizia*
- 5) demolizione e ricostruzione*
- 6) completamento e/o nuova edificazione con destinazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,40 mc/mq.*

...

Al proprietario di aree, anche se non contermini, è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna su un'unica area a condizioni che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

...l'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

...

Art. 8 – Accorpamento delle cubature

in tutte le aree fondiarie ..., è consentito l'accorpamento delle volumetrie, senza aumento delle superfici lorde esistenti, di lotti ancorché discontinui tra loro ma interni al perimetro ..., purché la proprietà conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

...

Art. 10 – Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Tutte le aree interne ad appositi perimetri precisato sull'elaborato n. 6 - "Zonizzazione" e contraddistinti dai numeri 1, 2, 3, ..., fino a 44 formano comprensori soggetti a convenzione.

In ogni comprensorio soggetto a convenzione sono ricomprese sia aree pubbliche, ..., che aree fondiarie private.

...

I proprietari del comprensorio soggetto a convenzione potranno accorpare il volume edificabile sulle aree fondiarie private previste nel comprensorio previa cessione gratuita al Comune delle restanti aree pubbliche e previa assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione...

Art. 11 – Costruzioni in aderenza

In tale zona, per i lotti finitimi potranno essere consentite costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia del progetto dell'intero raggruppamento da redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 12 – Distacchi

In tutte le zone previste dalla presente variante, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie, i distacchi dalle aree di parcheggio pubblico, se ceduti gratuitamente, potranno essere inferiori, ma dovranno almeno rispettare i distacchi minimi previsti dal filo stradale o l'allineamento all'edificio più vicino preesistente...”.

Come specificato in precedenza, le particelle 504 e 744 costituiscono il comprensorio n. 31.b per il quale, nella tabella presente nelle citate N.T.A. e nella tavola grafica della zonizzazione, sono stati definiti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie fondiaria privata:	mq	1.607
- Superfici pubbliche:	mq	814
- Superficie totale:	mq	2.421
- Volume residenziale:	mc	1.089
- It:	mc/mq	0,45
- If:	mc/mq	0,68
- hmax:	ml	10,50
- Ab.:	n.	14

In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (anche P.T.P.R.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento 2, le aree oggetto di relazione ricadono in (All. 7):

- particelle 208 – 504 (parte) – 552 – 744 – 1273:
 - Tav. A: “Sistema del Paesaggio Insediativo”, all’interno del “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”.
 - Tav. B: “Aree urbanizzate del PTPR”.

- Norme Tecniche di Attuazione (anche N.T.A.): il “*Paesaggio degli insediamenti urbani*” (art. n. 28) viene definito come “...*costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione...*”

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: ...al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali...; al mantenimento di corridoi verdi interni...”.

In questo ambito di paesaggio è consentita la nuova costruzione di fabbricati ad uso residenziale (Cfr. Tabella B – punto 3.2)

- particella 504 (parte):

- Tav. A: “*Sistema del Paesaggio Naturale*”, all’interno dell’ambito definito “*Coste marine, lacuali e corsi d’acqua*”.
- Tav. B: “*c058_0058 – c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua – art. 36*”.
- Norme Tecniche di Attuazione (anche N.T.A.): per la “*Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua*” (art. n. 36) viene, tra l’altro, stabilito che: “*4. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all’intubamento dei corsi d’acqua sottoposti a vincolo...*”

5. ...

6. I corsi d’acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte...

7. Fatto salvo l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesaggistica ... le disposizioni di cui al comma 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” ...”.

Nel caso di specie, quindi, l'edificazione, anche per la porzione della particella n. 504, interna alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, è consentita e subordinata all'autorizzazione paesaggistica.

Secondo tale inquadramento urbanistico, sui terreni oggetto di perizia, di proprietà della [REDACTED], sono possibili tutti gli interventi edilizi come indicati nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato, come da allegato citato (Cfr. All. 6).

6. Descrizione e consistenza

Sulla base del rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo esperito in data 19 ottobre 2022, di seguito viene descritta la consistenza e lo stato realizzativo degli immobili oggetto di perizia, illustrati nella documentazione fotografica allegata (Cfr. All. 3).

Gli immobili in questione sono situati a Roma, zona Piana del Sole, in via Cassinelle (le particelle nn. 208, 552 e 1273) ed in via Fenestrelle (le particelle 504 e 744 sub. 2 e 3), in un contesto urbano di bassa densità edificatoria (la maggior parte dei fabbricati è costituita da abitazioni singole con giardino di pertinenza), sorto spontaneamente in un'area posta tra l'autostrada Roma-Fiumicino (a sud), l'autostrada Roma-Civitavecchia (ad ovest) e via della Muratella (a nord e ad est). L'area è collegata dai mezzi pubblici che transitano su via della Muratella e su via Cristoforo Sabbadino (strada che rappresenta l'asse stradale principale del quartiere), non dotata di servizi e negozi di quartiere.

Particelle 208 e 552:

Sulle particelle catastali nn. 208 e 552 (foglio 747), accessibili da via Cassinelle, sono presenti due fabbricati (identificati con la lettera A, quello sulla particella 552, e B, quello sulla particella 208) di tre piani fuori terra (piano terra rialzato, piano primo e piano secondo) allo stato rustico (privo di intonaci e pavimenti quello edificato sulla particella 552 e quasi completamente intona-

cato, ma ancora privo di pavimentazioni quello realizzato sulla particella 208) con presenza delle tubature degli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario e di scarico) e delle canalizzazioni dell'impianto elettrico.

Il pianoterra – rialzato è costituito da unità immobiliari direttamente accessibili dalla viabilità pubblica (quattro per l'edificio A e sei per l'edificio B), mentre al piano primo sono previsti appartamenti (due per l'edificio A e quattro per l'edificio B), accessibili dalle scale comuni (una per l'edificio A e due per l'edificio B), che si sviluppano su due piani. Al piano secondo dei fabbricati, oltre al secondo livello degli appartamenti con accesso dal piano primo, sono state realizzate ulteriori unità immobiliari (una per l'edificio A e due per l'edificio B) accessibili dalle scale comuni.

Ogni appartamento è dotato di ampi spazi esterni (giardini e/o balconi/terrazzi).

Particella 1273:

Nella particella n. 1273, accessibile da via Cassinelle, è stato realizzato il solo solaio di calpestio del piano terra – rialzato con le quattro scale che lo collegano all'area esterna a giardino.

Particella 504:

La particella n. 504, accessibile da via Arguello, non è edificata. Allo stato, come documentato dal rilievo fotografico eseguito in occasione del sopralluogo del 19 ottobre 2022, è presente la struttura di una tettoia lignea, in stato di fatiscenza, ed un bagno di cantiere. Si è altresì rilevata la presenza di una apertura sul muro di confine con la particella 744 (chiusa con un pannello di cantiere), alla quale, di fatto, risulta collegata.

Particella 744:

La particella n. 744, in sede di sopralluogo, non è risultata accessibile dalla viabilità pubblica.

Dalla visione esterna, eseguita da via Fenestrelle e dall'attigua particella 504, si è potuta rilevare la presenza di una costruzione ad un piano con varie tettoie in lamiera ondulata. La costruzione in questione risulterebbe quella identificata con la stessa particella 744, subalterni 2 e 3 (destinati a magazzino) oltre le varie tettoie ed accessori non riportati in catasto.

Consistenze delle unità immobiliari

Particelle 208 e 552:

Le superfici delle unità immobiliari sopra descritte (fabbricati A e B rispettivamente realizzati nelle particelle 552 e 208) possono essere calcolate come riportato di seguito, facendo uso dei consueti coefficienti di ragguglio per tener conto delle effettive destinazioni autorizzate e delle ridotte altezze al piano sottotetto.

Nonostante la tipologia ricorrente, alcune differenze nelle aree esterne rendono necessaria l'analisi separata delle unità immobiliari dei due fabbricati, rispetto alla quale si fa riferimento allo schema grafico allegato (All. 8).

Fabbricato A:

- Unità immobiliare A.A al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT):	-	46,00 mq x 1,00 =	46,00 mq
Locale accessorio:	-	15,00 mq x 0,50 =	7,50 mq
Spazi esterni: - terrazzo:	-	18,00 mq x 0,20 =	3,60 mq
- giardino:	-	120,00 mq x 0,10 =	<u>12,00 mq</u>

TOTALE 69,10 mq

- Unità immobiliare A.A1 al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT):	-	46,00 mq x 1,00 =	46,00 mq
Locale accessorio:	-	15,00 mq x 0,50 =	7,50 mq
Spazi esterni: - terrazzo:	-	18,00 mq x 0,20 =	3,60 mq
- giardino:	-	110,00 mq x 0,10 =	<u>11,00 mq</u>

TOTALE 68,10 mq

- Unità immobiliare A.B al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 48,00 mq x 1,00 = 48,00 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 27,00 mq x 0,20 = 5,40 mq
- giardino: - 40,00 mq x 0,10 = 4,00 mq

TOTALE 57,40 mq

- Unità immobiliare A.B1 al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 48,00 mq x 1,00 = 48,00 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 27,00 mq x 0,20 = 5,40 mq
- giardino: - 40,00 mq x 0,10 = 4,00 mq

TOTALE 57,40 mq

- Unità immobiliare A.C e A.C1 al piano primo e secondo.

Appartamento (PI e PII): - 47,00 mq x 1,00 = 47,00 mq
- 28,00 mq x 1,00 = 28,00 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 104,00 mq x 0,20 = 20,80 mq
- 50,00 mq x 0,20 = 10,00 mq

TOTALE 105,80 mq

- Unità immobiliare A.D al piano secondo.

Unità immobiliare (PII): - 21,00 mq x 1,00 = 21,00 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 75,00 mq x 0,20 = 15,00 mq

TOTALE 36,00 mq

Fabbricato B:

- Unità immobiliare B.A al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 46,00 mq x 1,00 = 46,00 mq
Locale accessorio: - 15,00 mq x 0,50 = 7,50 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 17,00 mq x 0,20 = 3,40 mq
- giardino: - 111,00 mq x 0,10 = 11,10 mq

TOTALE 68,00 mq

- Unità immobiliare B.A1 al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 46,00 mq x 1,00 = 46,00 mq
Locale accessorio: - 15,00 mq x 0,50 = 7,50 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 17,00 mq x 0,20 = 3,40 mq

- giardino: - 149,00 mq x 0,10 = 14,90 mq

TOTALE 71,80 mq

- Unità immobiliare B.B al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 48,00 mq x 1,00 = 48,00 mq

Spazi esterni: - terrazzo: - 27,00 mq x 0,20 = 5,40 mq

- giardino: - 54,00 mq x 0,10 = 5,40 mq

TOTALE 58,80 mq

- Unità immobiliare B.B1 al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 48,00 mq x 1,00 = 48,00 mq

Spazi esterni: - terrazzo: - 27,00 mq x 0,20 = 5,40 mq

- giardino: - 61,00 mq x 0,10 = 6,10 mq

TOTALE 59,50 mq

- Unità immobiliare B.C e B.C1 al piano terra-rialzato.

Appartamento (PT): - 48,00 mq x 1,00 = 48,00 mq

Spazi esterni: - terrazzo: - 17,00 mq x 0,20 = 3,40 mq

- 17,00 mq x 0,20 = 3,40 mq

- giardino: - 9,00 mq x 0,10 = 0,90 mq

- 34,00 mq x 0,10 = 3,40 mq

TOTALE 59,10 mq

- Unità immobiliare B.D e B.D1 al piano primo e secondo.

Appartamento (PI e PII): - 47,00 mq x 1,00 = 47,00 mq

- 28,00 mq x 1,00 = 28,00 mq

Spazi esterni: - terrazzo: - 102,00 mq x 0,20 = 20,40 mq

- 50,00 mq x 0,20 = 10,00 mq

TOTALE 105,40 mq

- Unità immobiliare B.E e B.E1 al piano primo e secondo.

Appartamento (PI e PII): - 46,00 mq x 1,00 = 46,00 mq

- 27,00 mq x 1,00 = 27,00 mq

Spazi esterni: - terrazzo: - 16,00 mq x 0,25 = 4,00 mq

- 16,00 mq x 0,25 = 4,00 mq

- 16,00 mq x 0,25 = 4,00 mq

- 24,00 mq x 0,25 = 6,00 mq

TOTALE 91,00 mq

- Unità immobiliare B.F e B.F1 al piano secondo.

Unità immobiliare (PII): - 21,00 mq x 1,00 = 21,00 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 28,00 mq x 0,25 = 7,00 mq

TOTALE 28,00 mq

Particella 1273:

Fabbricato C:

Come scritto in precedenza, nella particella n. 1273 è stata realizzata la sola soletta del solaio di calpestio del piano terra rialzato con le quattro scale di collegamento con l'area esterna a giardino. Da progetto approvato il fabbricato risulta composto da due unità immobiliari ad uso abitativo e due ad uso ufficio.

Nello specifico, secondo le consistenze di progetto, si avrebbe:

- Unità immobiliare C.A al piano terra-rialzato e soffitta.

Appartamento (PT): - 39,00 mq x 1,00 = 39,00 mq
(soffitta) - 27,00 mq x 0,40 = 10,80 mq
Locale accessorio: - 11,00 mq x 0,50 = 5,50 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 35,00 mq x 0,20 = 7,00 mq
- giardino: - 92,00 mq x 0,10 = 9,20 mq

TOTALE 71,50 mq

- Unità immobiliare C.A1 al piano terra-rialzato e soffitta.

- Appartamento (PT): - 39,00 mq x 1,00 = 39,00 mq
(soffitta) - 27,00 mq x 0,40 = 10,80 mq
- Locale accessorio: - 11,00 mq x 0,50 = 5,50 mq
- Spazi esterni: - terrazzo: - 35,00 mq x 0,20 = 7,00 mq
- giardino: - 120,00 mq x 0,10 = 12,00 mq

TOTALE 74,30 mq

- Unità immobiliare C.B al piano terra-rialzato.

Ufficio (PT): - 30,00 mq x 1,00 = 30,00 mq
Spazi esterni: - terrazzo: - 26,00 mq x 0,20 = 5,20 mq
- giardino: - 134,00 mq x 0,10 = 13,40 mq

TOTALE 48,60 mq

- Unità immobiliare C.B1 al piano terra-rialzato.
 - Ufficio (PT): - 30,00 mq x 1,00 = 30,00 mq
 - Spazi esterni: - terrazzo: - 26,00 mq x 0,20 = 5,20 mq
 - giardino: - 162,00 mq x 0,10 = 16,20 mq
- TOTALE 51,40 mq**

Particella 504:

La particella n. 504 non è stata oggetto di interventi edificatori.

Particella 744:

Si considera la costruzione identificata con le unità immobiliari, a destinazione magazzino, accatastate con i subalterni 2 e 3. La consistenza catastale dei due subalterni ammonta a:

sub. 2: 15,00 mq

sub. 3: 21,00 mq.

7. Conformità urbanistico-edilizia (All. 9)

Come per i precedenti paragrafi, anche il tema relativo alla conformità urbanistico-edilizia, verrà affrontato separatamente per gli immobili presenti nelle varie particelle catastali.

Particelle 208 e 552:

In data 5 marzo 2012 la ██████████, presentava, presso il comune di Roma, l'istanza (prot. n. 17485) per la realizzazione di due fabbricati (A e B), integrata con successivi invii (prot. nn. 81243/2013 – 91257/2013) di varianti e nuovi tipi. Considerata l'irreperibilità del progetto presso gli archivi comunali, la verifica urbanistico-edilizia è stata effettuata sulla base della documentazione reperita direttamente dalla progettista dell'intervento, Ing. ██████████ (All. 10).

Fabbricato A: il fabbricato realizzato, con riferimento ai progetti di cui in precedenza, presenta le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- Unità immobiliari A.B e A.B1 (piano terra rialzato): chiusura dell'accesso alle unità immobiliari dal vano scala comune; realizzazione di nuove rampe scale esterne laterali.
- Unità immobiliari A.C e A.C1 (piano terra primo e secondo): chiusura degli accessi ai terrazzi pertinenziali del piano primo dal disimpegno (rimane l'accesso dal locale soggiorno-pranzo); presenza di una zona ad altezza variabile (sottoscala) nelle camere da letto (dovuta alla prosecuzione della scala comune fino al piano secondo, non contemplata nel progetto autorizzato); diversa distribuzione interna del piano secondo; apertura di nuove finestre sul prospetto verso via Cassinelle; riduzione della superficie del terrazzo pertinenziale del piano secondo; leggero aumento di cubatura del piano secondo.
- Unità immobiliare A.D (piano secondo): non presente nel progetto approvato.

Fabbricato B: Il fabbricato realizzato, con riferimento ai progetti disponibili, presenta le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- Unità immobiliari B.B e B.B1 (piano terra rialzato): chiusura dell'accesso alle unità immobiliari dal vano scala comune.
- Unità immobiliari B.C e B.C1 (piano terra rialzato): chiusura dell'accesso alle unità immobiliari dal vano scala comune; realizzazione di nuove rampe scale esterne sul prospetto anteriore (verso via Cassinelle); diversa conformazione delle scale di accesso al giardino pertinenziale posteriore.
- Unità immobiliari B.D e B.D1 (piano terra primo e secondo): chiusura degli accessi ai terrazzi pertinenziali del piano primo dal disimpegno (rimane l'accesso dal locale soggiorno-pranzo); presenza di una zona ad altezza variabile (sottoscala) nelle camere da letto (dovuta

alla prosecuzione della scala comune fino al piano secondo, non contemplata nel progetto autorizzato); diversa distribuzione interna del piano secondo; apertura di nuove finestre sul prospetto verso via Cassinelle; riduzione della superficie del terrazzo pertinenziale del piano secondo; leggero aumento di cubatura del piano secondo.

- Unità immobiliari B.E e B.E1 (piano terra primo e secondo): presenza di una zona ad altezza variabile (sottoscala) nelle camere da letto (dovuta alla prosecuzione della scala comune fino al piano secondo, prosecuzione non contemplata nel progetto autorizzato); diversa distribuzione interna del piano secondo; apertura di nuove finestre sul prospetto verso via Cassinelle; minore superficie del terrazzo posteriore pertinenziale del piano secondo.
- Unità immobiliari B.F e B.F1 (piano secondo): non presenti nel progetto approvato.

Particella 1273:

In data 5 marzo 2012 la ██████████, presentava, presso il comune di Roma, l'istanza (prot. n. 17506) per la realizzazione di un fabbricato (C), integrata con successivi invii (prot. nn. 81250/2013 – 91246/2013) di varianti e nuovi tipi. Dopo la ricerca effettuata presso gli archivi comunali, in data 20 giugno 2022 lo scrivente visionava e traeva copia fotografica dell'intero fascicolo progettuale, con particolare attenzione ai nuovi tipi prot. n. 91246/2013 (All. 11), e del relativo Permesso di Costruire n. 351/2014.

Fabbricato C: Sulla particella in questione è stato realizzato unicamente il solaio del piano terrazzato di dimensioni conformi al progetto autorizzato.

Particella 504:

La particella, con capacità edificatoria pari a 274,35 mc (a seguito di cessione di volumetria – 1.671,65 mc – “...su altro separato lotto di terreno...” – Cfr. atto Notaio ██████████ rep. n.

579/2012 – All. 12), non è stata oggetto di alcun intervento edificatorio.

Particella 744:

Sulla particella catastale n. 744, sono presenti due unità immobiliari (piano terra) che non sono stato oggetto di recenti interventi edilizi. Detta particella, come desumibile dall'atto di permuta Notaio [REDACTED] (rep. n. 579/2012 – reg. Roma 3 al n. 9036/2012), ai fini del rispetto del Piano Particolareggiato “*Piana del Sole*”, dovrà essere ceduta al comune di Roma come area a destinazione pubblica. La relativa cubatura sarà in parte utilizzata per l’edificazione sulla particella 504 ed in parte ceduta “...su altro separato lotto di terreno...”.

8. Conformità catastale

Particelle 208 e 552:

I fabbricati A e B, e le relative unità immobiliari, edificati, e non ultimati, sulle particelle 208 e 552, non sono stati ancora accatastati.

Particella 1273:

Il fabbricato C, e le relative unità immobiliari, sulla particella 1273, non è stato ancora accatastato.

Particella 504:

Come detto, la particella n. 504 non è stata oggetto di interventi edificatori e, quindi, neanche di alcun accatastamento.

Particella 744:

Risultano difformità catastali che si ritengono influenti, sia per lo scarso valore degli immobili,

sia perché detta particella, destinata dal piano particolareggiato a parcheggio, sarà oggetto di demolizione dei fabbricati esistenti (due magazzini) in favore dell'edificazione di una villa bifamiliare sulla particella n. 504; interventi che, come detto, non hanno ancora avuto inizio.

9. Indagine di mercato e stima

Allo scopo di addivenire alla formulazione del giudizio di stima del valore attuale degli immobili in esame, il C.T.U. ha svolto un'indagine di mercato nella zona di interesse, acquisendo informazioni sia direttamente, sia presso operatori del settore, il cui esito viene sintetizzato di seguito.

Il fabbricato identificato con la lettera A (particella 552), composto da sette unità immobiliari (A.A – A.A1 – A.B – A.B1 – A.C – A.C1 – A.D), con ampi spazi esterni (giardini o balconi/terrazzi), verrà stimato tenendo conto dello stato al rustico (ancora privo di intonaci, pavimenti, rivestimenti ecc.), della natura unitaria degli interventi di ultimazione delle opere (con pratica edilizia ormai scaduta, da presentare nuovamente con il prospetto degli oneri urbanistici ridotti), nonché del fatto che l'unità immobiliare identificata con la lettera D, non essendo legittima (non rappresentata negli elaborati grafici in variante), oltre a non essere stimata (non ha un valore proprio) comporterà degli oneri di demolizione.

Per ciò che concerne il fabbricato B (particella 208), composto da dodici unità immobiliari (B.A – B.A1 – B.B – B.B1 – B.C – B.C1 – B.D – B.D1 – B.E – B.E1 – B.F – B.F1), con ampi spazi esterni (giardini o balconi/terrazzi), si terrà conto dell'avanzato stato al rustico (quasi completamente intonacato ma ancora privo di massetti e pavimentazioni), della natura unitaria degli interventi di ultimazione delle opere (con pratica edilizia ormai scaduta, da presentare nuovamente con il prospetto degli oneri urbanistici ridotti), nonché del fatto che le unità immobiliari identificate con le lettere F e F1, dovranno essere demolite in quanto non legittime.

In riferimento al costruendo fabbricato C (particella 1273), si terrà conto della diversa destinazione d'uso degli immobili (abitativa ed a uffici) e del fatto che è stato realizzato solamente il so-

laio del piano terra e che, quindi, si rendono necessari interventi sostanziali di ultimazione dei lavori. Anche in questo caso con pratica edilizia ormai scaduta da presentare nuovamente e relativi oneri urbanistici.

Relativamente alle particelle 744 e 504, la stima verrà effettuata nel complesso in quanto, come visto, la cessione al comune della particella 744 (a destinazione pubblica) consente l'edificabilità nel comparto 31/B composto, oltre che dalla particella 744, proprio dalla particella 504.

Come riportato nell'atto di permuta (Notaio ████████ i – rep. 579/2012 – reg. Roma 3 al n. 9036/2012) i terreni (p.lle 744 e 504) verranno valutati per la capacità edificatoria di un villino bifamiliare di mc 274.35.

I valori unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI – Zona E71 – Microzona 225 – Piana del Sole – via Cristoforo Sabbadino – All. 13), per abitazioni civili in normale stato conservativo, variano da 1.550,00 €/mq a 2.200,00 €/mq, per abitazioni economiche da 1.400,00 €/mq a 2.050,00 €/mq e per ville e villini da 1.350,00 €/mq a 1.900,00 €/mq. Non sono stati reperiti valori per le destinazioni terziarie.

I valori unitari indicati dal Borsino Immobiliare (Zona Piana del Sole – via Cristoforo Sabbadino – All. 14), per abitazioni in prima fascia (appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona), variano da 1.617,00 €/mq a 2.411,00 €/mq, per abitazioni in fascia media (appartamenti in stabili di qualità nella media di zona), da 1.415,00 €/mq a 2.105,00 €/mq, per abitazioni in seconda fascia (appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona), da 1.409,00 €/mq a 1.946,00 €/mq e per ville e villini, da 1.317,00 €/mq a 2.020,00 €/mq.

Per ciò che concerne i valori unitari per gli immobili a destinazione ufficio (progettati nel fabbricato C), variano da un minimo di 1.135,00 €/mq ad un massimo di 1.831,00 €/mq, con un valore medio pari a 1.483,00 €/mq.

In esito all'indagine di mercato diretta i valori unitari medi (All. 15) degli appartamenti variano da un minimo di circa 1.700,00 €/mq ad un massimo di circa 2.800,00 €/mq, quelli delle villette

a schiera da un minimo di circa 2.300,00 €/mq ad un massimo di circa 3.500,00 €/mq. Non sono stati reperiti valori per le destinazioni terziarie.

Considerato il contesto specifico nel quale si trovano gli immobili in questione e le loro caratteristiche intrinseche (stato al rustico nella diversa fase esecutiva dei fabbricati A e B, realizzazione del solo solaio del fabbricato C e necessità di demolire i due beni immobili presenti nella particella 744 per consentire la realizzazione di una bifamiliare nella particella 504), nonché la necessità di interventi di completamento, è stato assunto un valore unitario medio di partenza, riferito alla superficie commerciale convenzionale, pari a 1.800,00 €/mq per le abitazioni dei fabbricati A, B e C, di 1.400,00 €/mq per gli uffici.

A questi valori unitari dovrà essere applicato un coefficiente di riduzione che tenga conto della necessità, come detto, degli interventi di completamento dei fabbricati A ($k = 0,50$), B ($k = 0,55$) e C ($k = 0,30$) e di demolire gli immobili presenti nella particella 744 ($k = 0,20$).

In base a quanto riportato precedentemente, il valore di stima attuale degli immobili risulta come di seguito riepilogato per singolo fabbricato e per il comparto edificatorio 31/B (particelle 744 e 504).

Particelle 208 e 552:

Fabbricato A:

- Unità immobiliare A. A al piano terra rialzato:	69,10 mq
- Unità immobiliare A.A1 al piano terra rialzato:	68,10 mq
- Unità immobiliare A.B al piano terra rialzato:	57,40 mq
- Unità immobiliare A.B1 al piano terra rialzato:	57,40 mq
- Unità immobiliare A.C al piano primo e secondo:	105,80 mq
- Unità immobiliare A.C1 al piano primo e secondo:	<u>105,80 mq</u>
TOTALE	463,60 mq

463,60 mq x 1.800,00 €/mq = € 834.480,00 x 0,50 = € 417.240,00 (in cifra tonda pari a € 415.000,00).

Fabbricato B:

- Unità immobiliare B.A al piano terra rialzato:	68,00 mq
- Unità immobiliare B.A1 al piano terra rialzato:	71,80 mq
- Unità immobiliare B.B al piano terra rialzato:	58,80 mq
- Unità immobiliare B.B1 al piano terra rialzato:	59,50 mq
- Unità immobiliare B.C al piano terra rialzato:	59,10 mq
- Unità immobiliare B.C1 al piano terra rialzato:	59,10 mq
- Unità immobiliare B.D al piano primo e secondo:	105,40 mq
- Unità immobiliare B.D1 al piano primo e secondo:	105,40 mq
- Unità immobiliare B.E al piano primo e secondo:	91,00 mq
- Unità immobiliare B.E1 al piano primo e secondo:	<u>91,00 mq</u>
TOTALE	769,10 mq

769,10 mq x 1.800,00 €/mq = € 1.384.380,00 x 0,55 = € 761.409,00 (in cifra tonda pari a € 460.000,00).

Particella 1273:

Fabbricato C:

Come scritto in precedenza, nella particella n. 1273 è stata realizzata la sola soletta del solaio di calpestio del piano terra rialzato con le quattro scale di collegamento con l'area esterna a giardino.

In riferimento al progetto approvato, il fabbricato C:

Appartamenti:

- Unità immobiliare C.A al piano terra-rialzato e soffitta: 71,50 mq
- Unità immobiliare C.A1 al piano terra-rialzato e soffitta: 74,30 mq

TOTALE (Uffici) 145,80 mq

145,80 mq x 1.800,00 €/mq = € 265.440,00 x 0,30 = € 74.732,00 (in cifra tonda pari a € 75.000,00).

Uffici:

- Unità immobiliare C.B al piano terra rialzato: 48,60 mq
- Unità immobiliare C.B1 al piano terra rialzato: 51,40 mq

TOTALE (Appartamenti) 100,00 mq

100,00 mq x 1.400,00 €/mq = € 140.000,00 x 0,30 = € 42.000,00.

Particelle 504-744:

Le particelle n. 504 e 744 costituiscono il comparto edificatorio 31/B del piano particolareggiato Piana del Sole nel quale, a seguito di atto di permuta (Notaio ██████████ – rep. n. 579/2012 – reg. Roma 3 con il n. 9036/2012), è possibile edificare 274,35 mc, pari a circa 80 mq.

Considerato il costo di costruzione, gli oneri da versare al Comune, le spese tecniche etc. il valore del comparto può essere stimato pari a:

80 mq x 1.800,00 €/mq = € 144.000,00 x 0,20 = € 28.800,00 (in cifra tonda pari a € 29.000,00).

10. Conclusioni

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, nominato C.T.U. nella procedura di cui all'intestazione, allo scopo di procedere alla stima dei beni all'attivo del Fallimento n. 705 / 2019 – ██████████ ██████████, analizzati gli atti e i documenti che è stato possibile acquisire, visionati gli immobili ed ef-

fettuate le opportune indagini di mercato, ritiene di poter concludere la presente relazione con le seguenti valutazioni.

Immobili siti in Roma, via Cassinelle ed identificati come fabbricati A (p.lla 552), B (p.lla 208) e C (p.lla 1273)

- **Lotto 1 - Fabbricato A**

Realizzato sul terreno catastalmente identificato al foglio 747, part. 552, superficie catastale 1.074 mq (seminativo), reddito dominicale 8,49 euro.

Il fabbricato, di tre piani fuori terra, è composto da sette unità immobiliari, di cui una, quella indipendente al terzo livello fuori terra (piano secondo), non risulta legittima.

Il progetto prevede l'arretramento del muro di confine verso la viabilità pubblica, in modo da consentire l'inserimento dei parcheggi pertinenziali a margine della carreggiata. Tutti gli appartamenti sono dotati di ampie aree esterne (giardini e/o terrazze coperte e/o scoperte). Gli appartamenti con accesso dal piano primo si sviluppano su due piani (piano primo e piano secondo).

Il valore del fabbricato è stato stimato pari a € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00 euro).

- **Lotto 2 - Fabbricato B**

Realizzato sul terreno catastalmente identificato al foglio 747, part. 208, superficie catastale 1.073 mq (seminativo), reddito dominicale 8,48 euro.

Il fabbricato, di tre piani fuori terra, è composto da dodici unità immobiliari, di cui due, quelle indipendenti al terzo livello fuori terra (piano secondo), non risultano legittime.

Il progetto prevede l'arretramento del muro di confine verso la viabilità pubblica, in modo da consentire l'inserimento dei parcheggi pertinenziali a margine della carreggiata. Tutti gli appartamenti sono dotati di ampie aree esterne (giardini e/o terrazze sia coperte che scoperte). Gli ap-

partamenti con accesso dal piano primo si sviluppano su due piani (piano primo e piano secondo).

Il valore del fabbricato è stato stimato pari a € 690.000,00 (seicentonovantamila/00 euro).

- **Lotto 3 - Fabbricato C**

Da realizzare sul terreno catastalmente identificato al foglio 747, part. 1273, superficie catastale 927 mq (seminativo), reddito dominicale 7,32 euro.

Il fabbricato di progetto si sviluppa su due piani, è composto da due unità immobiliari destinate ad abitazione (su due livelli) e due ad uso ufficio (al piano terra).

Il progetto prevede l'arretramento del muro di confine verso la viabilità pubblica, in modo da consentire l'inserimento dei parcheggi pertinenziali a margine della carreggiata. Tutti gli immobili sono dotati di ampie aree esterne (giardini e terrazze coperte).

Il valore del lotto è stato stimato pari a € 75.500,00 (settentacinquemilacinquecento/00 euro).

Immobili siti in Roma, via Fenestrelle ed identificati con le particelle 504 e 744

- **Lotto 4 - Particelle 504 e 744**

Dette particelle costituiscono il comparto edificatorio del Piano Particolareggiato Piana del Sole, identificato con il codice 31/B con capacità edificatoria pari a 1.946 mc, in parte ceduta ad altro e separato lotto di terreno (1.671,65 mc) con un residuo di 274,35 mc edificabili, pari a circa 80 mq. Attualmente sul lotto 744, da cedere al Comune in quanto a destinazione pubblica, sono presenti due magazzini.

Il valore del bene è stato stimato pari a € 29.000,00 (ventinovemila/00 euro).

- **Lotti 1, 2, 3 e 4 a corpo**

Qualora la Procedura ritenesse opportuno proporre la vendita dell'intero compendio all'attivo del Fallimento, si ritiene congruo ridurre l'importo stimato per i singoli lotti di una percentuale pari al 10%, per cui l'importo complessivo del compendio risulterebbe pari a € 1.151.100,00 (unmilione centocinquanta milacenti/00) anziché € 1.279.000,00.

* * *

Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione con gli allegati citati, rimanendo a disposizione per tutto quanto possa occorrere.

Ossequi.

Roma, 13 giugno 2023

Il C.T.U.
Ing. Paolo Toccini

Elenco allegati

* * *

- All. 1** Irreperibilità progetto protocollo n. 17485/2012 (edifici A e B – p.lle 208 e 552)
- All. 2** Permesso di Costruire n. 351/2014 (edificio C- p.lla 1273)
- All. 3** Documentazione fotografica
- All. 4** Documentazione acquisita presso l’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati
- All. 5** Piano Regolatore Generale – Stralcio
- All. 6** Piano Particolareggiato – Stralcio
- All. 7** Piano Territoriale Paesistico Regionale – Stralcio
- All. 8** Elaborato grafico – Identificazione unità immobiliari
- All. 9** Elaborato grafico – Difformità
- All. 10** Progetto prot. n. 17485 – Stralcio
- All. 11** Progetto prot. n. 17506 – Stralcio
- All. 12** Atto Notaio [REDACTED] rep. n. 579/2012
- All. 13** Quotazioni immobiliari – OMI
- All. 14** Quotazioni immobiliari – Borsino Immobiliare
- All. 15** Quotazioni immobiliari – Indagine di mercato diretta