



## **TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

SEZIONE FALLIMENTARE

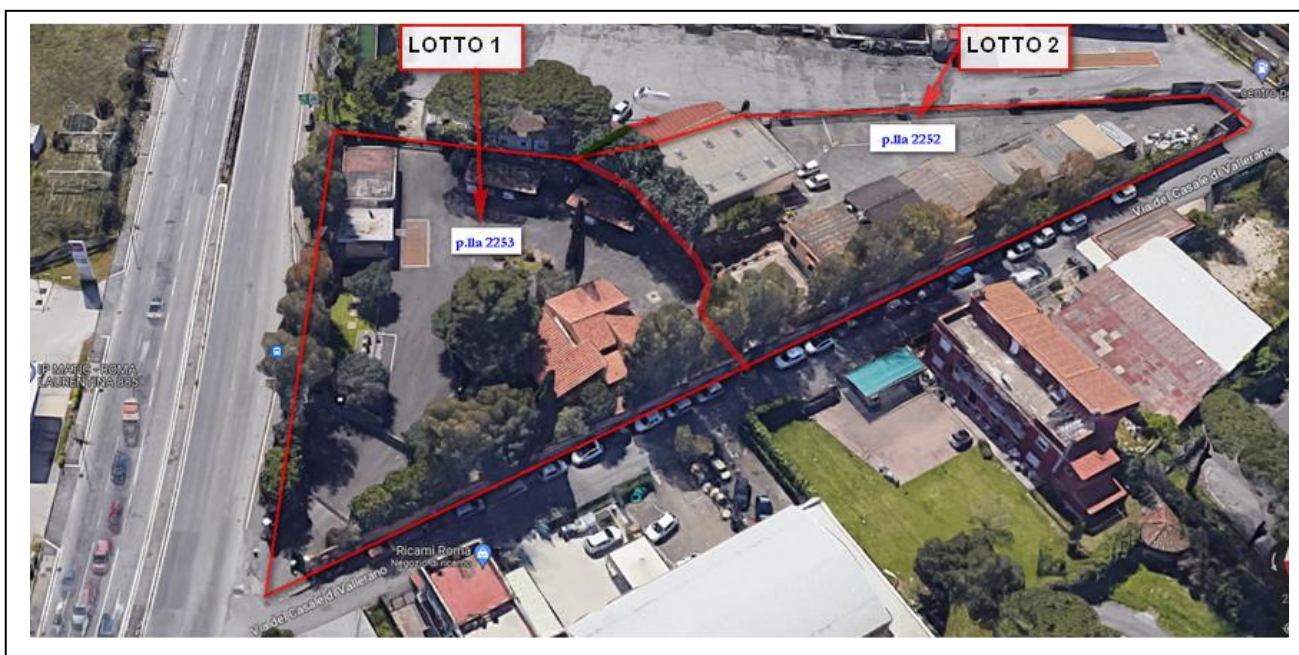
**Concordato preventivo:** n. 74/2018 Zanzi Servizi SRL CF 04572551002.

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Margherita Libri

**Commissario Giudiziario:** Prof. Avv.to Leo Piccininni

**Liquidatore giudiziale:** Dott.ssa Franca Cieli

**RELAZIONE “DUE DILIGENCE” E VERIFICA TIMA DEL VALORE DI MERCATO**  
del complesso immobiliare situato in Roma Via Laurentina n. 916, distinto nel Catasto del Comune al foglio 1149 particelle 2252 sub 501, 2253sub. 501,



**IL PERITO**  
Arch. Mario Serpelloni



Roma, Aprile 2023

**Rapporto di Valutazione**

Arch. Mario Serpelloni, Via Pietro Frattini n. 259 - 00149 Roma (RM) e-mail [serpelloni@libero.it](mailto:serpelloni@libero.it) PEC: [mario.serpelloni@archiworldpec.it](mailto:mario.serpelloni@archiworldpec.it)

Pagina 1

---

***Rapporto di Valutazione***

***Arch. Mario Serpelloni***, Via Fermignano n. 110 - 00132 Roma (RM) e-mail [serpelloni@libero.it](mailto:serpelloni@libero.it) PEC: [mario.serpelloni@archiworldpec.it](mailto:mario.serpelloni@archiworldpec.it)

## INDICE:

<b>PREMESSE</b>	<b>pag. 04</b>
1. Incarico	pag. 04
2. Limiti	pag. 04
3. Oneri a carico dell'assegnatario	pag. 05
<b>PARTE PRIMA</b>	<b>pag. 06</b>
1.1 Estremi identificativi della società	pag. 06
1.2 Descrizione compendio immobiliare	pag. 06
1.2.1 Descrizione generale	pag. 06
1.2.2 Descrizione catastale	pag. 08
1.2.3 Confini del lotto al catasto terreni	pag. 09
1.2.4 Accessi	pag. 09
1.2.5 Catasto fabbricati	pag. 10
1.2.6 Precedenti riferimenti catastali	pag. 12
1.2.7 Conformità catastale	pag. 13
1.3 Descrizione della zona	pag. 15
1.4 Descrizione del compendio in esame	pag. 17
1.5 Consistenza delle U.I. in esame	pag. 27
<b>PARTE SECONDA</b>	<b>pag. 29</b>
2.1 Possesso	pag. 29
2.2 Visure C.RR.II	pag. 29
2.3 Visure con codice fiscale - particelle oggetto di procedura	pag. 29
2.4 Iscrizioni e trascrizioni	pag. 30
2.5 Titoli di proprietà e di provenienza	pag. 32
2.6 Esistenza di pesi e oneri di altro tipo	pag. 33
2.7 Destinazione d'uso	pag. 34
2.8 Situazione urbanistica vigente	pag. 34
2.8.1 Piano territoriale paesistico regionale	pag. 34
2.8.2 Piano regolatore generale vigente	pag. 35
2.9 Vincoli	pag. 36
2.10 Provvedimenti edilizi	pag. 39
2.11 Difformità edilizie rilevate	pag. 41
2.12 Conformità edilizia	pag. 41
2.13 Finestra per sanatoria edilizia	pag. 41
2.14 Sanabilità delle difformità edilizie rilevate	pag. 41
2.15 Stima costi per la regolarizzazione edilizia e catastale	pag. 42
<b>PARTE TERZA</b>	<b>pag. 43</b>
3.1 Ricerca valore di mercato	pag. 43
3.2 Utilizzo della valutazione	pag. 43
3.3 Basi del valore	pag. 43
3.4 Assunzioni limitative	pag. 44
3.5 Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use)	pag. 44
3.6 Condizioni e Criteri relativi all'individuazione dei Valori di mercato	pag. 44
3.7 Caratteri della domanda e dell'offerta	pag. 46
3.8 Fase del mercato immobiliare	pag. 46
3.9 Epoca di riferimento	pag. 47
<b>PARTE QUARTA</b>	<b>pag. 47</b>
Riepilogo	pag. 47
4.1 Ricerca comparabili	pag. 49
4.2 Stima	pag. 51
4.3 Deduzioni oneri per la regolarizzazione catastale edilizia	pag. 52
4.3.1 Oneri per regolarizzazione catastale edilizia	pag. 52
4.3 Conclusioni	pag. 53
<b>ALLEGATI</b>	<b>pag. 53</b>

---

**Rapporto di Valutazione**

**Arch. Mario Serpelloni**, Via Fermignano n. 110 - 00132 Roma (RM) e-mail [serpelloni@libero.it](mailto:serpelloni@libero.it) PEC: [mario.serpelloni@archiworldpec.it](mailto:mario.serpelloni@archiworldpec.it)

## **PREMESSE:**

### **1. -Incarico-**

Nell'ambito della procedura di Concordato preventivo iscritto al Tribunale di Roma sezione Fallimentare al n. 74/2018, relativa alla società "Zanzi Servizi S.R.L." con sede in Roma via Laurentina n. 916 CAP 00143, codice fiscale e n. iscrizione al registro imprese 04572551002; Partita Iva 04572551002, lo scrivente perito architetto Mario Serpelloni (C.F. SRPMRA59L03B157E) con studio in Roma, Via Pietro Frattini N.110, CAP 00132 Roma -RM- con sede legale in San Zeno Naviglio, Via Borgosatollo n.1 (25010 BS), tel. 06-92959149, (PEC [m.serpelloni@archiworldpec.it](mailto:m.serpelloni@archiworldpec.it), e-mail: [serpelloni@libero.it](mailto:serpelloni@libero.it)) previa istanza presentata in data 04/02/2020 al G.D. Dott.ssa Margherita Libri è stato indicato quale perito estimatore e confermato con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

*[...] effettuare ricerche presso gli Uffici del Catasto, con reperimento di tutta la documentazione in atti come planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile sia presso gli uffici tecnici comunali rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione, come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica.*

Lo scrivente perito, al fine di assicurare ai creditori il più alto rendimento possibile, ritiene che il complesso immobiliare è da considerarsi in due LOTTI distinti, essendo gli stessi già catastalmente e funzionalmente tra loro separati e con autonomi ingressi.

Nel prosieguo della presente saranno identificati come segue :

-LOTTO n. 1 corrispondente alla particella 2253 sub 501 con ingresso pedonale e carraio dalla via Laurentina al Civico n. 91;

-LOTTO n. 2 . corrispondente alla particella 2252 sub 501 con ingresso pedonale e carraio dalla Via Casale del Verano, il primo al civico n. 3 e il secondo al civico n. 5.

### **2. -Limiti-**

Le indicazioni di seguito riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dalla proprietà e in seguito integrate con quanto è stato possibile visionare dalla documentazione messa a

disposizione dalla P.A. o rilevata a seguito di visure nei vari uffici (Catasto, Conservatoria RR.II. Ufficio Urbanistico del comune di Roma ecc.).

### **3. -Oneri a carico dell'assegnatario –**

Il presente compendio immobiliare verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, privo delle garanzie di legge, per tale ragione sono a carico dell'assegnatario: tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile in esame; al completamento delle pratiche di sanatoria ancora in corso e il conseguente rischio che alcune delle domande non siano raccolte con la conseguenza di dover provvedere alla demolizione di quanto abusivamente realizzato. Aspetti che laddove si dovessero verificare, rimangono tutti a carico degli assegnatari/o, nulla escluso, poiché di tali circostanze se ne è tenuto ampiamente conto sia nella deduzione dei costi stimati necessari per la regolarizzazione, sia nella riduzione forfettaria del 15% applicata al valore di stima.

**PARTE PRIMA**  
(Descrizione generale)

**1.1 -Estremi identificativi della società-**

L'azienda è stata costituita in data 27/09/1993, iscritta al registro società il 20/10/1993, attiva dal 20-09-1994, iscritta al REA RM 780778 e svolge l'attività prevalente nell'ambito delle *installazioni e manutenzioni di cui alle seguenti lettere del d. m. 37/2008 a) impianti di produzione trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica impianti di protezione contro le scariche atmosferiche[...]*, Codice ATECO n. 43.22.01; Codice NACE 43.22 (Cfr. Allegato n. 1).

**1.2 -Descrizione compendio immobiliare-**

**1.2.1 -Descrizione generale-**

La società ZANZI SERVIZI S.R.L. (CF 04572551002) con sede in ROMA (RM) è proprietaria del complesso immobiliare sito in Roma via Laurentina n. 916 CAP 00143, originariamente costituito da un unico ampio lotto di area pianeggiante di forma irregolare identificato nell'estratto mappa NCT particelle 2131, 2252, 2253 di cui alla *Figura n. 1* che segue con linea **verde** avente superficie catastale complessiva di circa  $(5.895^1 + 2.292^2 + 2.636)^3 = \mathbf{10.823\ mq}$  (Cfr. Allegato 2) utilizzato dalla medesima per lo svolgimento della propria attività.

Successivamente, nel 2014, il complesso immobiliare venne suddiviso in due parti tra loro separate da recinzione interna:

-da un lato la porzione attualmente sede della società CENTRO PETROLI ROMA, identificata con la **particella catastale n. 131**, di circa mq catastali **5.895<sup>4</sup>** (Cfr. Allegato n. 5), avente ingresso dalla via del Casale di Valerano al civico n.7, identificata nella *Figura n. 1* con linea di colore **Blu**,

-dall'altro, la porzione identificata con **le particelle catastali nn. 2252 e 2253** (di circa mq  $2.292^5 + 2.636 =$ )<sup>6</sup> circa **mq 4.928** identificata nella suddetta *Figura n. 1*, con linea di colore **rosso**, oggetto della presente relazione, con ingresso pedonale e carraio dalla via Laurentina al civico n. 196 e dalla via del Casale di Valerano al civico n. 5, nonché da altro accesso pedonale al civico n. 3 dalla medesima via

---

<sup>1</sup> Cfr. Allegato 5.

<sup>2</sup> Cfr. Allegato 3.

<sup>3</sup> Cfr. Allegato 4.

<sup>4</sup> Cfr. Allegato 5.

<sup>5</sup> Cfr. Allegato 3.

<sup>6</sup> Cfr. Allegato 4.

Figura 1: Comune censuario di ROMA- ORTOFOTO.



Con linea **verde** è indicata tutta la proprietà Zanzi S.r.l. -----

Con linea **arancio** è indicato il LOTTO N. 1. -----

Con linea **rossa** è indicato il LOTTO N. 2. -----

Con Linea **blu** è indicata la rimanente porzione di immobile di proprietà della Zanzi S.r.l. **NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA**

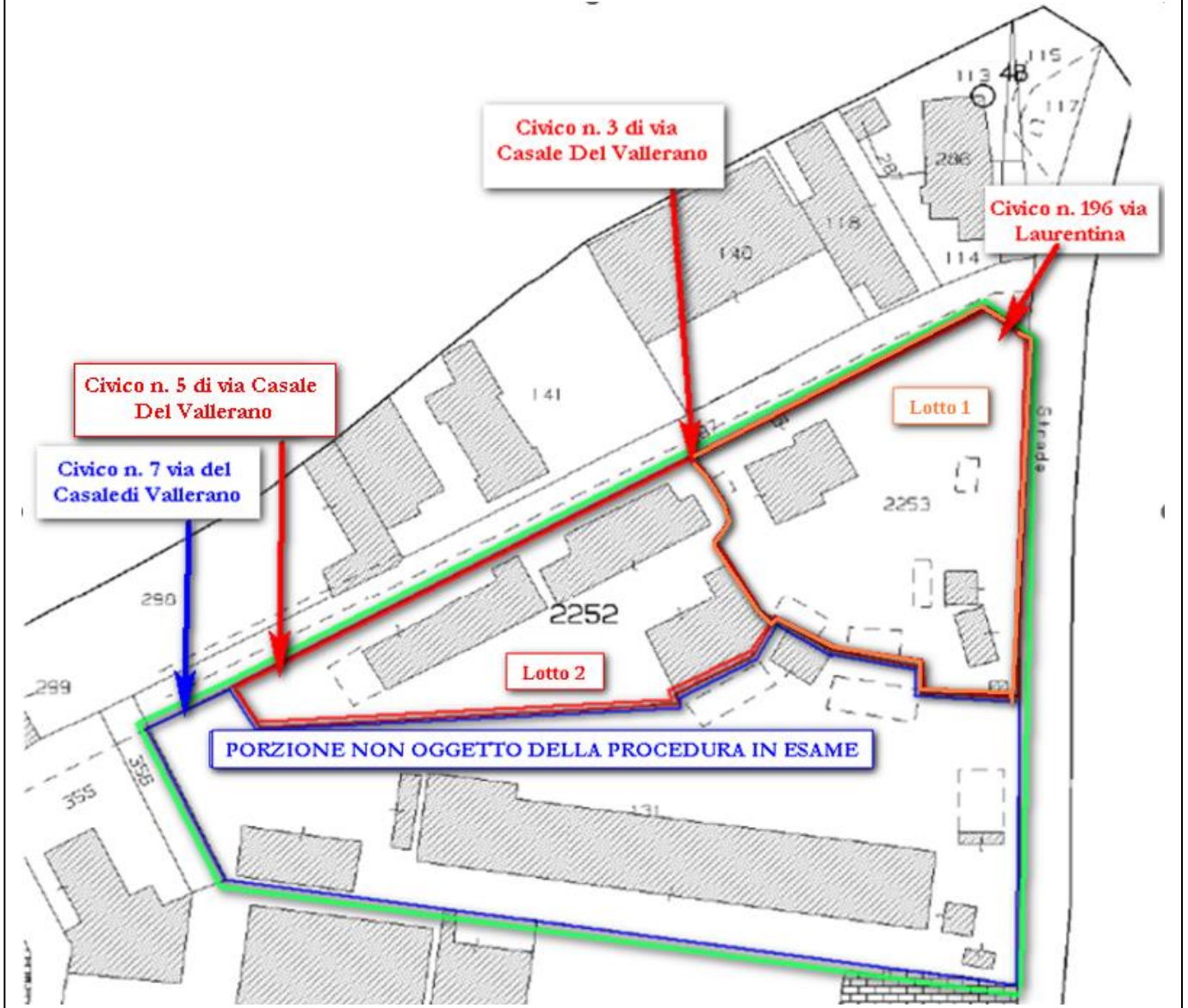


**Figura 2: Comune censuario di ROMA**

Con linea **verde** è indicata tutta la proprietà Zanzi S.r.l.

La porzione di immobile in esame è contornata con linea **rossa**

Con Linea **blu** è indicata la rimanete porzione di immobile di proprietà della Zanzi S.r.l.



**1.2.2 -Descrizione catastale-**

**Catasto terreni:**

**-LOTTO 1-**

Come sopra riportato, la porzione in esame, perimetrata nell'estratto di mappa di cui alla *Figura n.1* in linea **arancio**, è identificata al NCT sezione **Terreni** del comune censuario di Roma/C, al Foglio n. 1.149, allegato B alla particella 2253 ente urbano (Cfr. Allegato 4) di **circa mq 2.636**.

## -LOTTO 2-

La presente porzione indicata nell'estratto di mappa di cui alla *Figura n.1* con perimetro in linea **rossa**, è identificata al NCT sezione **Terreni** del comune censuario di Roma/C, al Foglio n. 1.149, allegato B con la particella 2252, ente Urbano (*Cfr. Allegato 3*) di **circa mq 2.292**.

La superficie complessiva dei Lotti 1 e 2 corrisponde a circa catastali **mq 4.928**.

### 1.2.3 -Confini del lotto al catasto terreni-

**-LOTTO 1-** Il lotto in esame, confina in unico corpo, partendo da nord girando in senso orario: via del Casale di Vallerano, Via Laurentina, particella 131<sup>7</sup> e particella 2252 (Lotto2) fino a richiudersi su via del Casale di Vallerano.

**-LOTTO 2-** Il lotto in esame confina in unico corpo, partendo da nord girando in senso orario: via del Casale di Vallerano, particella 2253 (Lotto1) fino a richiudersi su via del Casale di Vallerano.

### 1.2.4 -Accessi-

*Figura 3 A: LOTTO 1 -ingresso dall'incrocio tra via Laurentina n.196- via del Casale di Vallerano.*



<sup>7</sup> Perimetrata con linea di colore **blu**, di proprietà della Zanzi Servizi SRL) che **NON** forma oggetto della presente relazione, fino richiudersi sulla via Laurentina.

**Figura n. 3 B: -LOTTO 2 - Ingressi al lotto 2.**

*Ingresso pedonale Via del Casale di Vallerano al civico n. 3.*



*Ingresso carraio e pedonale Via del Casale di Vallerano al civico n. 5.*



### 1.2.5 -Catasto Fabbricati-

Il complesso immobiliare in esame è censito al Catasto Fabbricati del comune censuario di Roma (RM) al

Foglio 1149, con le particelle nn. 2252 sub. 501 e 2253 sub. 501 (Cfr. allegati 6-7-8-9), così come di seguito riportato nelle Figure n. 4 e 5.

Figura 4: Comune censuario di ROMA-

**VISURA PARTICELLA N.2253 SUB 501 (Allegato 7).**

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 1149 Particella 2253 Subalterno 501

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di ROMA (H501C) (RM)  
Foglio 1149 Particella 2253

**Classamento:**  
Rendita: Euro 9.790,00  
Zona censuaria 6,  
Categoria D/7<sup>sa</sup>)  
Foglio 1149 Particella 2253 Subalterno 501  
**Indirizzo:** VIA LAURENTINA n. 916 Piano T

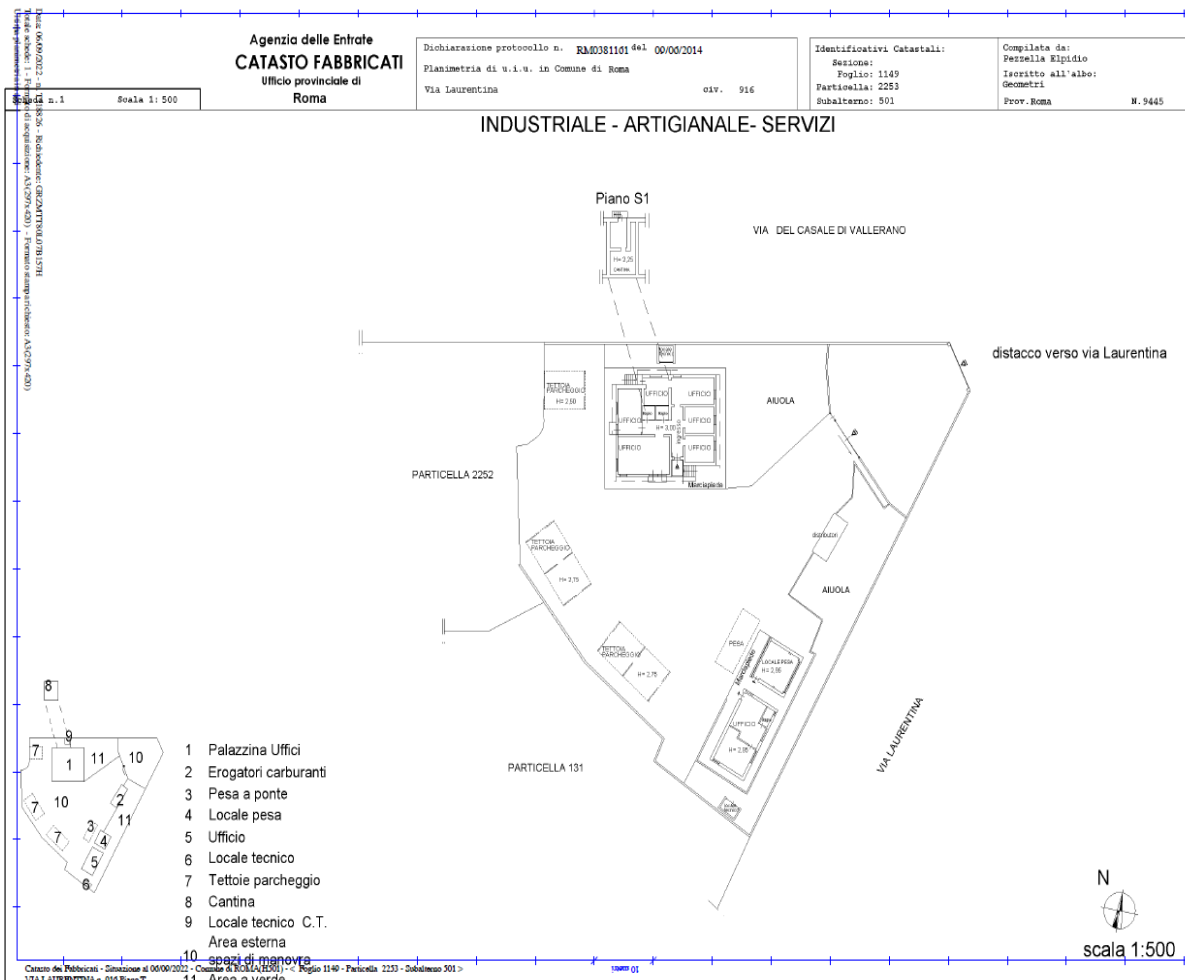
> **Intestati catastali**

> **1. ZANZI SERVIZI S.R.L. (CF 04572551002)**

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO (Cfr. Allegato n. 9).**



## LOTTO 2

Figura 5: Comune censuario di ROMA

### VISURA PARTICELLA N 2.252 SUB 501 (Cfr. Allegato 6).

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/03/2023

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1149 Particella 2252 Subalterno 501

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1149 Particella 2252

Classamento:

Rendita: Euro 18.100,00

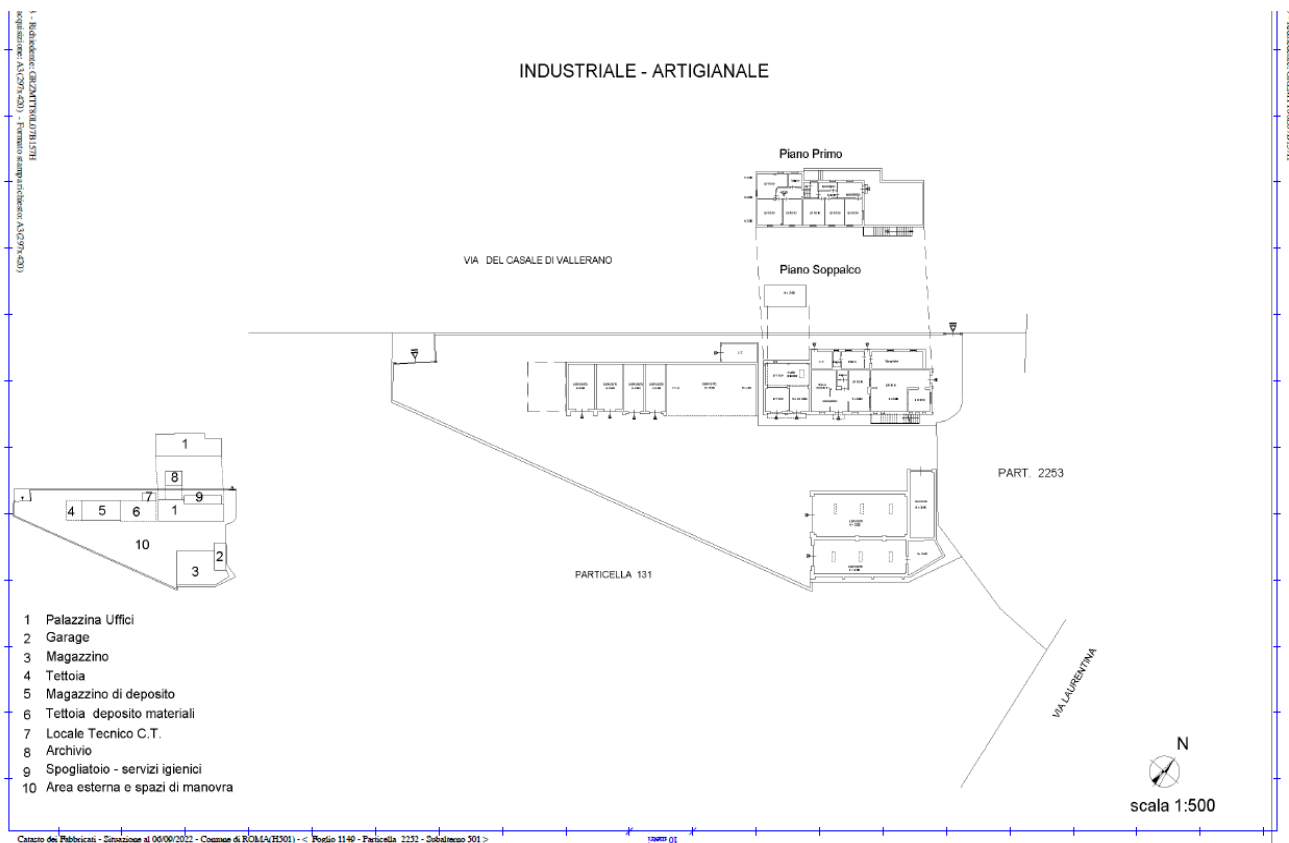
Zona censuaria 6,

Categoria D/7<sup>a</sup>)

Foglio 1149 Particella 2252 Subalterno 501

Indirizzo: VIA DEL CASALE DI VALLERANO n. 3-5 Piano T-1

### PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI ( Cfr. Allegato n.8)



### 1.2.6 -Precedenti riferimenti catastali-

Riguardo ai precedenti riferimenti catastali, si rimanda alle visure storiche allegate (Cfr. Allegati n. 6-7).

La porzione di edificio in esame è censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Roma (RM) al fine di evitare inutili doppioni.

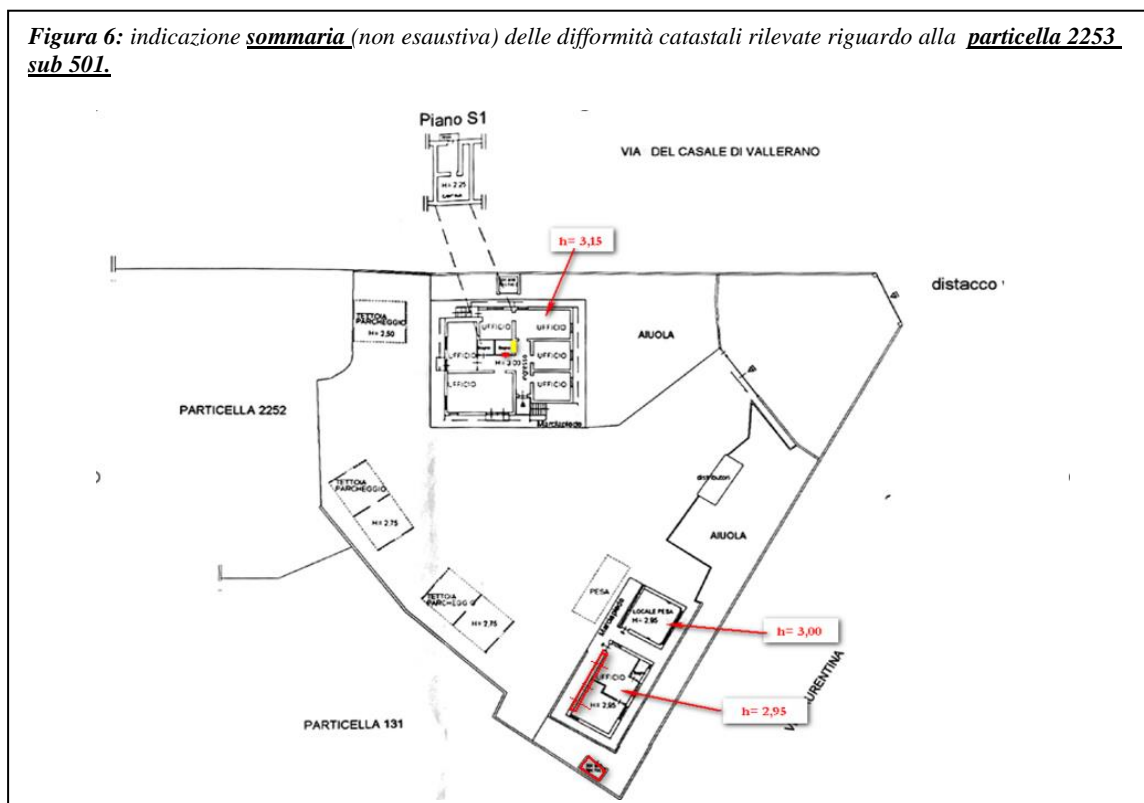
### 1.2.7 -Conformità Catastale-

Nel corso delle verifiche effettuate in sito è emerso che lo stato dei luoghi **NON** corrisponde a quanto graficamente riportato nelle planimetrie catastali sopra descritte (Cfr. Allegati nn. 8-9).

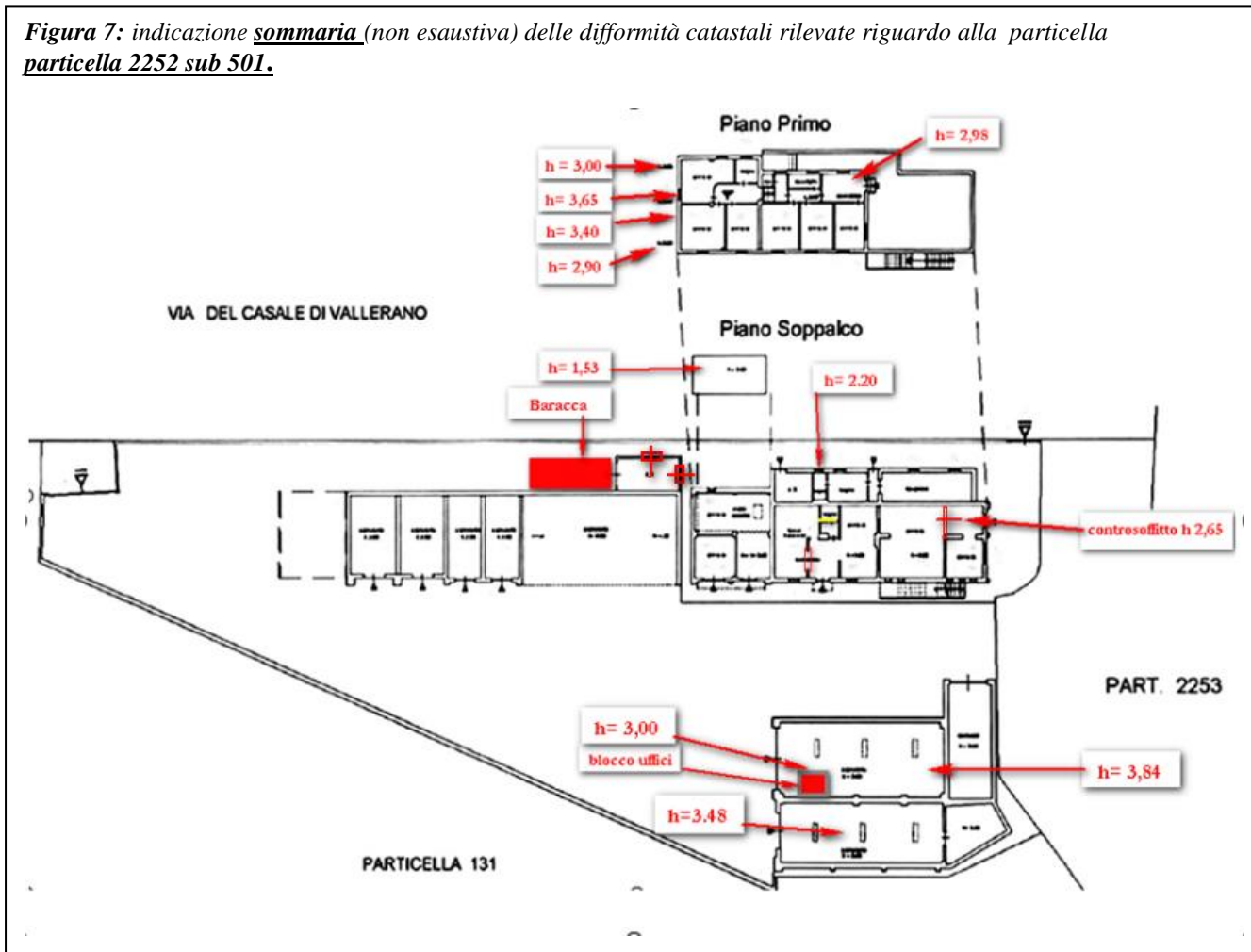
Si riportano, nelle planimetrie che seguono, le difformità rilevate con la precisazione che quanto indicato è da **considerarsi indicativo e non esaustivo**, non rientrando nell'incarico dello scrivente l'esatta definizione delle difformità presenti, attività che sarà svolta dal professionista che a tal fine sarà incaricato. Le difformità riguardano, diversa altezza locali, modifica di aperture, formazione di costruzioni esterne (baracca) e interne (blocco uffici), diniego sanatoria edilizia e mancato completamento delle pratiche di talune pratiche di sanatoria.

### LOTTO 1

Riguardo alla planimetria di cui alla particella **2253 sub. 501** e con riferimento alle costruzioni ivi indicate si sono rilevate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi esistente (Cfr. Figura 6).



Riguardo alla planimetria di cui alla particella 2252 sub. 501 e con riferimento alle costruzioni ivi indicate, si sono rilevate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi esistente (Cfr. Figura 7).



Sotto il profilo catastale le variazioni rilevate in sito, rispetto a entrambe le planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio, incidono sulla rendita, così come precisato dalla circolare n. 2 del 09/07/2010 dell’Agenzia del Territorio<sup>8</sup>, sarà quindi necessario provvedere alla **presentazione delle nuove planimetrie catastali prima del rogito notarile.** Sarà inoltre necessario regolarizzare le opere non eseguite in conformità alle normative vigenti all’epoca in cui sono state eseguite mediante ottenimento del relativo titolo edilizio in sanatoria, ove consentito dalle normative, o mediante ripristino dei luoghi (demolizione).

<sup>8</sup> Direzione dell’agenzia circolare n. 2 del 09.07.2010, prot. N. 36607, pag.10 di 12: “...Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell’ambito delle novellate disposizioni, **che non hanno rilevanza catastale** le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità...”

Nelle valutazioni di seguito espresse si terrà quindi conto, sia dell'onere per la presentazione della variazione catastale, sia dell'onere per l'ottenimento della sanatoria edilizia da porre in deduzione al valore dell'immobile stimato.

### **1.3 -Descrizione della zona-**

Il quartiere Laurentino è situato all'interno del GRA<sup>9</sup>. La zona confina: a nord con la zona urbanistica 12A Eur; a nord-est con la zona urbanistica 12B Villaggio Giuliano; a est con la zona urbanistica 12E Cecchignola; a sud con la zona urbanistica 12H Vallerano-Castel di Leva; a ovest con la zona urbanistica 12C Torrino.

L'ambito ove è situato il complesso in esame, fino agli anni '60, presentava il caratteristico paesaggio agricolo della campagna romana. Oggi, a seguito della notevole espansione edilizia registrata negli ultimi decenni del novecento, si trova racchiuso: a est, dall'importante arteria costituita dalla Via Laurentina (notevolmente ampliata come sezione stradale rispetto agli anni 60); a sud è racchiusa (e in prossimità) degli svincoli GRA; a nord ovest confina con Parco Acqua Acetosa.

Il contesto edilizio è oggi principalmente costituito da costruzioni a destinazione terziaria, nelle quali vengono svolte varie funzioni: militare (6° Reggimento Genio militare Cecchignola); da costruzioni pubbliche (Motorizzazione civile, Rimessa ATAC, Sede direzionale AMA di Tor Pagnotta – Uffici e officina a supporto servizio raccolta rifiuti, Agenzia delle Dogane e dei Monopoli); da costruzioni commerciali (Metro, Leroy Merlin, Maximo); e abitative. Rispetto a quest'ultimo caso si segnala che negli anni '60 e '70 per far fronte all'esigenza di nuove residenze, nella zona immediatamente a nord del complesso in esame venne realizzato un imponente quartiere di edilizia economico popolare denominato Laurentino 38<sup>10</sup> che si estende su un'area di circa 164,5 ettari, pensato per circa 32.000 abitanti (Cfr. Figura 8).

---

<sup>9</sup> Grande Raccordo Anulare.

<sup>10</sup> Situato all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra via Cristoforo Colombo a ovest e via Laurentina a est, il Laurentino 38 prende il nome dal Piano di Zona n. 38 del Piano Attuativo della legge n.167, entrata in vigore nell'aprile del 1962, finalizzata all'acquisizione da parte dei Comuni di aree destinate all'edilizia economica e popolare. Il Laurentino 38 fu costruito tra il 1976 ed il 1984 e nacque dall'interazione dell'Amministrazione Comunale con l'edilizia cooperativa convenzionata e IACP.

Progettato dall'architetto Pietro Barucci, si ispira alle grandi sperimentazioni architettoniche europee del secondo dopoguerra, dalle New Towns inglesi, all'urbanistica tridimensionale di Le Corbusier, fino al piano Pampus per Amsterdam di Bakema e van den Broek. L'idea era quella di creare ai margini della metropoli un esempio, come quello europeo, di –socialismo reale– che accogliesse una pluralità sociale e che si concretizzasse in una vera e propria città satellite, autonoma e autosufficiente.



Il quartiere era considerato tra i più rappresentativi nell'ambito dell'edilizia economica popolare dell'epoca, simbolo di un'architettura e di una progettazione a grande scala che non ha tuttavia saputo rapportarsi all'effettiva dimensione umana, ai bisogni e alle abitudini degli abitanti, fallendo sia nel tentativo di superare l'ostacolo di "quartiere dormitorio" sia in quello di innalzare la qualità della vita negli alloggi e negli spazi pubblici.

Negli ultimi anni numerose sono state le proposte di riqualificazione urbana e sociale dell'area; infatti nel 2006 sono stati abbattuti il IX, X e XI ponte e nel 2010 è stata deliberata la distruzione del V e del VI.

**Figura 8:** ortofoto indicata la posizione del quartiere Laurentino rispetto alla città di Roma e l'infrastruttura viaria esistente.



La creazione di un sottopassaggio verso Via Carlo Levi e di una nuova viabilità, stanno conferendo al quartiere Laurentino 38 un' inedita permeabilità e una più efficace integrazione con il resto della città. Con PRG del 2008 si è progettato di dare nuova centralità alla periferia mediante la realizzazione di interventi edilizi in grado di catalizzare energie e costituire il motore di aggregazione per una nuova città. In quest'ottica, si segnala la realizzazione del centro commerciale MAXIMO sulla Laurentina (posto nei pressi del complesso immobiliare in esame) che prevede la realizzazione di una serie di servizi pubblici che si affacceranno sull'ampia area verde a sud, collegata a una nuova piazza e la realizzazione di un nuovo municipio. Nella vicinanza del centro commerciale si trova il capolinea della stazione metropolitana (Laurentina) della Linea B (Cfr. Figura 8).

#### 1.4 - Descrizione del compendio in esame -

Ai fini della presente relazione si considererà l'immobile suddiviso in due unità immobiliari separate tra loro e funzionalmente autonome, rispettivamente costituite: - LOTTO n. 1 particella 2253 sub 501 con accesso carraio e pedonale da via Laurentina al civico n. 916; -LOTTO n. 2 Particella 2252 sub 501 con accesso pedonale e carraio da via Valle di Vallerano rispettivamente ai civici n. 3-5.

Si riporta di seguito la descrizione delle costruzioni che costituiscono il complesso immobiliare in esame relativo a ciascun lotto (Cfr. figura 9).

**Figura 9:** Ortofoto del lotto in esame come indicato **LOTTO n. 1** le costruzioni da 1 a 7; **LOTTO n. 2** le costruzioni da 8 a 16.

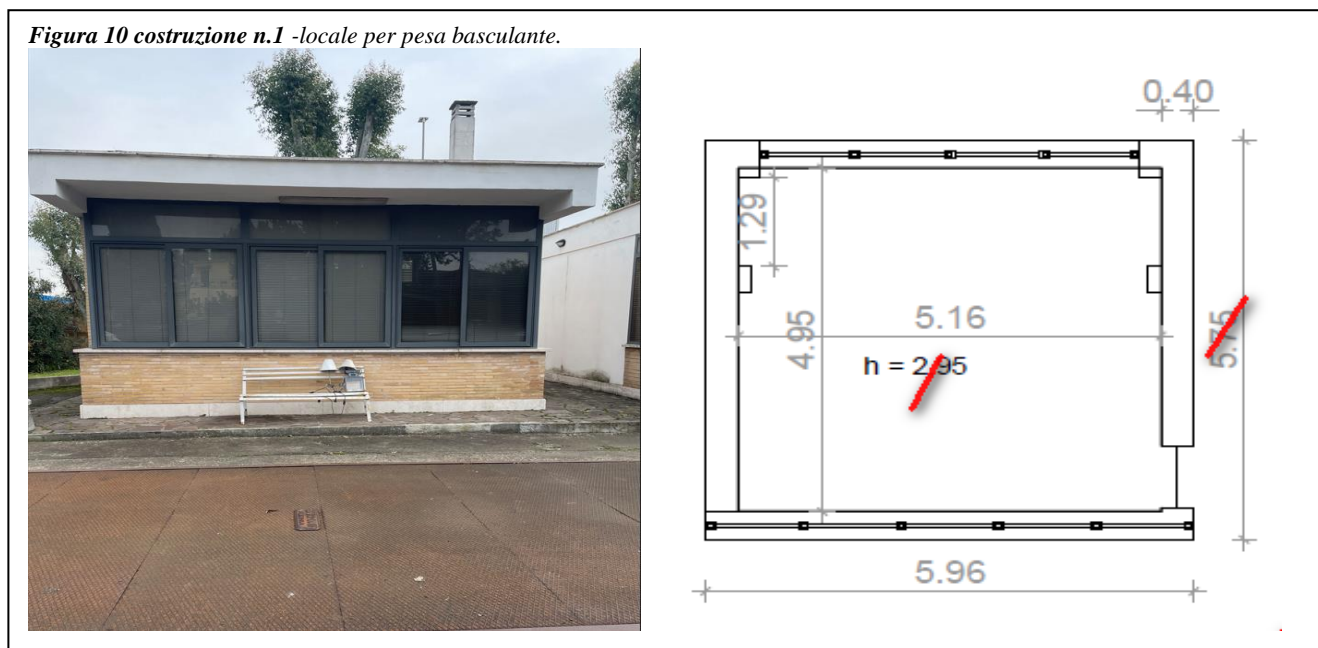


## COSTRUZIONI COSTITUENTI IL LOTTO N. 1 PARTICELLA 2253 SUB 501.

**Costruzione n. 1** trattasi di elegante costruzione di circa mt. 5,30 x 5,90, corrispondente alla superficie coperta di circa **mq 31,27**, con relativa antistante pesa basculante (interrata) di circa mt 8,00\*3,00. L'altezza interna del locale è di circa **mt 3,05**. Tale costruzione ha la funzione di supporto delle operazioni di pesatura (mediante la prospiciente "pesa a ponte in ferro") realizzata in muratura che si eleva fuori terra ad un piano, con sovrastante solaio orizzontale e gronde in latero cemento. Il prospetto dal lato ovest verso la pesa basculante è realizzato con ampia vetrata metallica. Le rimanenti pareti perimetrali della struttura sono in parte intonacate al civile e in parte rivestite con mattoncini di cotto. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

**Titolo edilizio:** condono edilizio legge 326/03 pratica del 19/05/1986 n. prot. 0565082 104411 SOT 6 (Cfr. Figura 9).

**Figura 10** costruzione n.1 -locale per pesa basculante.



\* \* \* \*

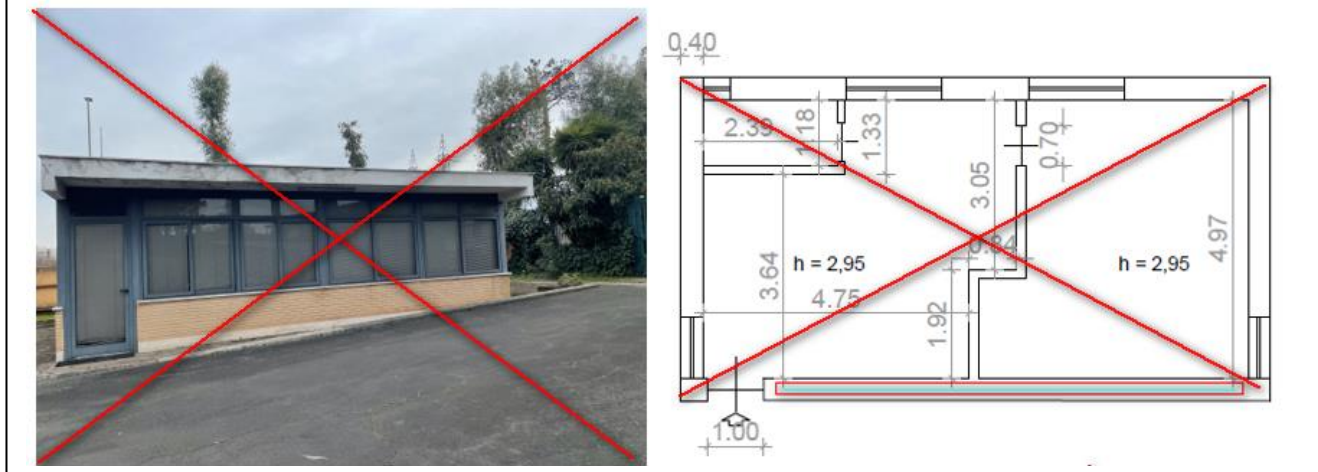
**Costruzione n. 2:** trattasi di elegante costruzione adibita ad ufficio, adiacente alla precedente di circa mt. 5,34 x 10,05. L'altezza interna è di circa mt 3,05 ed è realizzata in muratura che si eleva fuori terra ad un piano, con sovrastante solaio orizzontale e gronde in latero cemento. Il prospetto a ovest verso l'interno della corte è realizzato con ampia vetrata metallica.

Le rimanenti pareti perimetrali della struttura sono in parte intonacate al civile e in parte rivestite con mattoncini di cotto. Internamente la struttura ospita due uffici e un piccolo servizio.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figura 10).

Figura 11: costruzione n. 2 uffici.

**IMMOBILE REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO NON SANABILE  
NON VERRA QUINDI CONSIDERATO NELLA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI -VOLUME (Cfr Allegato 39)**



**Titolo edilizio:** domanda di condono edilizio legge 326/2003 n. 0/565082: [domanda rigettata per assenza manufatto ante 2003 come da verifica aerofotografica.](#)

**Difficoltà Catastale:** mancata rappresentazione della vetrata a ovest che si vede nella figura sopra indicata.

\* \* \* \*

**Costruzioni n. 3- 4:** trattasi di due distinte tettoie di ferro, per posti auto, con copertura realizzata in lamiera grecata, aventi ciascuna la lunghezza di circa mt 10,00 x m 5,00 corrispondente quindi alla superficie coperta di circa **mq 50,00** ciascuna. L'altezza in gronda è di circa **mt 2,53** e in colmo di circa **mt**

Figura 12: costruzioni nn 3-4:posti auto coperti.



2,85. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figura 12).

\* \* \* \*

**Costruzione n. 5:** trattasi di una tettoia di ferro come le precedenti, con copertura realizzata in lamiera grecata, per copertura posti auto avente lunghezza di circa mt 5,00 x m 6,10 corrispondente quindi alla superficie coperta di circa **mq 30,38**. L'altezza in gronda è di circa **mt 2,53** e in colmo di circa mt 2,85. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figura 13). **Titolo edilizio:** domanda di condono edilizio legge 326/2003 n. 23/02/1995 n. 2712<sup>11</sup>. Non ancora rilasciata (Cfr. Allegato 41).

Figura 13: costruzione n 5, Tettoie posti auto coperti.



\* \* \* \*

**Costruzione n. 6:** trattasi di elegante edificio adibito ad uffici, avente una superficie coperta di circa **mq 227 + mq 10 circa per balconi e scale + circa mq 32,68 di seminterrato**. L'altezza interna è di circa mt 3,15. La struttura è realizzata in muratura, il piano abitabile è rialzato di circa mt 1,10 che si eleva fuori terra ad un piano, con sovrastante solaio orizzontale in latero cemento. Il tetto di copertura è realizzato a falde inclinate con manto di copertura in coppi. Le pareti della struttura sono in parte intonacate al civile e in parte rivestite con mattoncini di cotto. Internamente la struttura ospita 5 uffici con sala riunioni e due servizi. Lo stato delle finiture è signorile, il livello di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figura 13).

**Titolo edilizio:**

- Licenza edilizia n. 38124/61 (Cfr. Allegato 33).
- Domanda di condono edilizio legge 47/1985 n.104411/22 per modifica uffici sud.
- Domanda di condono edilizio legge 47/1985 n.104411/22 riguardo chiusura terrazzo a nord per formazione ufficio.

<sup>11</sup> CFR. Figura n. 23, tabella sinottica provvedimenti edilizi.1

**Difformità Catastale:** diversa distribuzione zona servizi e formazione nuovo bagno.

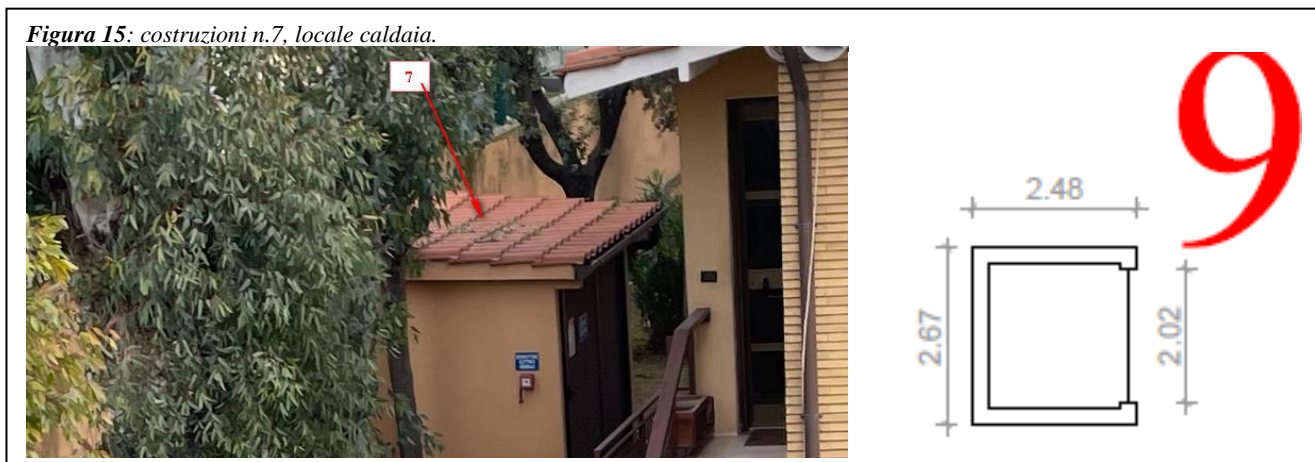
**Figura 14:** costruzioni n.6. palazzina uffici.



\* \* \* \*

**Costruzione n. 7:** trattasi di piccolo locale in muratura a uso vano tecnico, parzialmente interrato, con copertura in coppi, di circa mt 2,67 x 2,48 corrispondente quindi alla superficie coperta di circa **mq 6,62**.

**Figura 15:** costruzioni n.7, locale caldaia.



L'altezza in gronda è di circa mt 1,97. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figure 14 e 15).

\* \* \* \*

### **COSTRUZIONI COSTITUENTI IL LOTTO N. 2 PARTICELLA 2252 SUB 501.**

**Figura 16:** costruzioni n.8, magazzino.



**Costruzione n. 8:** trattasi di vetusta costruzione in muratura con destinazione magazzino di circa mt. 10,00 x 4,07= di circa mq 40,70 che si eleva per un piano fuori terra, intonacata e rifinita in tinta, cui si accede da una porta con vecchia saracinesca. La copertura è realizzata con tetto a una falda inclinata con manto di copertura in lastre ondulate di *eternit* avente altezza in gronda di mt 2,55 e in colmo di mt 2,88. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figura 15).

**Titolo edilizio:** domanda di condono edilizio n. 27122/95.

\* \* \* \*

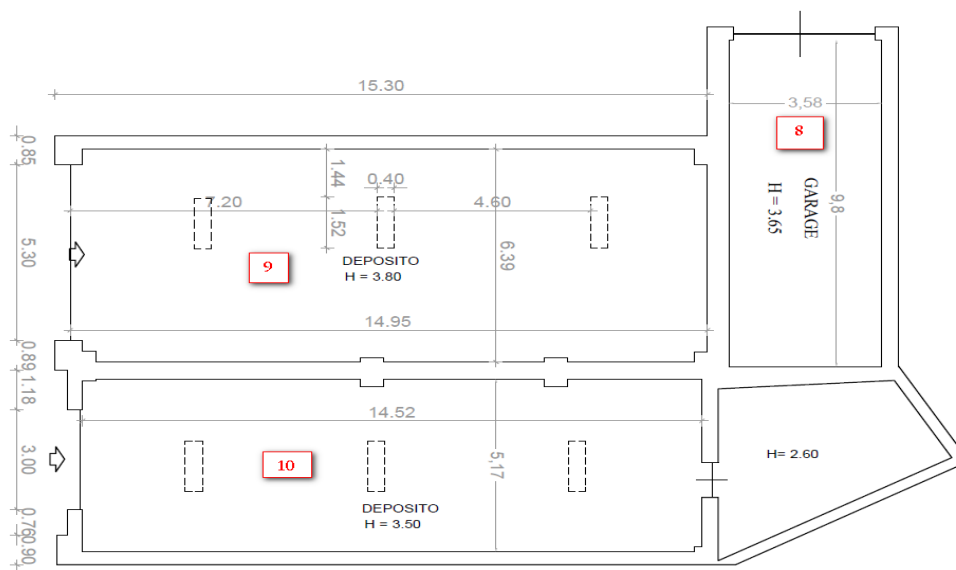
**Costruzioni nn. 9-10:** trattasi di unica costruzione in muratura suddivisa al proprio interno in due locali. uso deposito che si eleva per un piano fuori terra, realizzata in muratura, intonacata e rifinita in tinta cui si accede da due distinti portoni in ferro a scorrimento. La copertura è realizzata con tetto orizzontale nel quale sono disposti tre lucernari, ciascuno per ogni deposito. Sul tutto il fronte principale è presente un ampio aggetto in calcestruzzo, internamente alla struttura di sx è stato realizzato un blocco di uffici

prefabbricato di circa mt 3,00 x 2,60 altezza mt 3,00. L'altezza del deposito di sx è di circa 3,84 mentre quello di destra è invece di circa **mt 3,48**. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Sul retro del secondo deposito è presente una porta che immette in un locale in muratura di forma trapezoidale, addossato al magazzino medesimo con copertura da una falda inclinata avente altezza in colmo di circa mt 2,88 e in gronda di circa mt 2,00.

La superficie complessiva è di **mq 217,57** (Cfr. Figura 17).

**Figura 17:** costruzioni nn. 9-10, magazzino.



\* \* \* \*

**Costruzioni n. 11:** trattasi di tettoia di ferro realizzata con materiale di recupero utilizzata per la protezione di materiali da cantiere, avente superficie complessiva di 6,05 x 8,15= **mq 49,31**, l'altezza in gronda è di circa mt 2,55 e in colmo di circa mt. 2,90 (Cfr. Figura 18).



Figura 18: costruzione n.ro 11 tettoia ;



\* \* \* \*

**Costruzione n. 12:** trattasi di blocco di n. 4 magazzini a un piano fuori terra realizzati in muratura con solaio orizzontale di copertura. Ciascun magazzino è accessibile da portoncini in ferro. Le dimensioni sono le seguenti: 15,65 x 8,15= mq 127,55.

N.B. si segnala che a causa della mancanza di chiavi non è stato possibile visionare internamente detti locali (Cfr. figura 19).

Figura 19: costruzione n. 12, magazzini.



\* \* \* \*

**Costruzione n. 13:** trattasi di ampia struttura di ferro a doppia pendenza aperta sul lato che prospetta verso la corte interna avente le seguenti dimensioni: 14,00 x 7,90 = **mq 110,60**. La copertura è realizzata con manto in lamiera grecata. L'altezza in gronda a sx è di circa mt 4,06, in colmo circa mt 6,00 e in gronda a dx circa mt. 4.30 Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (Cfr. Figura n.20).

Figura 20: costruzione n. 13, tettoia.



\* \* \* \*

**Costruzione n. 14:** trattasi di piccolo edificio in muratura a un piano fuori terra, con solaio orizzontale di copertura avente le seguenti dimensioni 5,07 x 2,85 = **mq 14,45** (Cfr. Figura n. 20).

\* \* \* \*

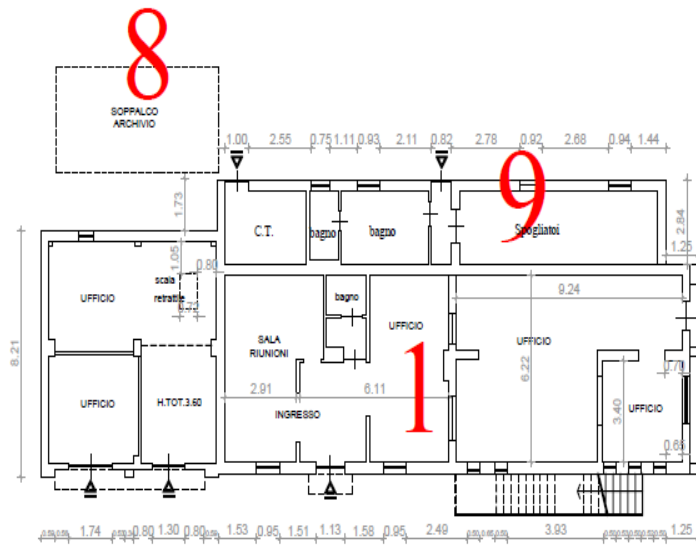
**Costruzione n. 15:** trattasi di **abusivo da demolire** avente indicativamente le seguenti dimensioni 4.35 x 2,75 2 = **mq 11.96i n muratura** (Cfr. Figura n. 21).

Figura 21: costruzioni n. 14-15.

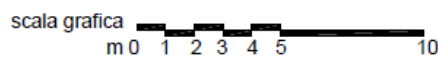
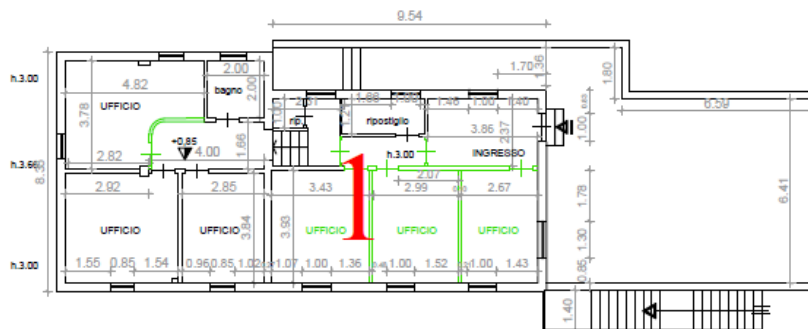


**Costruzione N. 16:** trattasi di edificio in muratura costituito sostanzialmente dall'aggregazione di tre corpi convenzionalmente indicati nella figura n. 21 con le lettere n. 16a, 16 b, 16 c.

Figura 22: costruzione n.16 a), b), c).



**1** cambio destinazione d'uso da garage a ufficio  
condono legge 326/03 prot. n 565690, 565705,  
565895



Corpo n. 16 a – costituito da porzione di abitazione in muratura disposta su due piani fuori terra, con solai di orizzontamento e di copertura in latero cemento. Il tetto è realizzato con doppia falda inclinata;

Corpo n. 16 b - costituito da porzione di abitazione in muratura, disposta su due piani fuori terra con porzione soppalcata, con solai di orizzontamento e solaio di copertura orizzontale in latero cemento;

Corpo n. 16 c - costituito da porzione di abitazione in muratura, disposta su un piano fuori con solaio di orizzontamento orizzontale in latero cemento con sovrastante terrazza praticabile. Adiacente al lato nord è posta una costruzione avente altezza interna di circa mt 2,20 utilizzata (impropriamente) come abitazione. Come riportato nella tabella di cui alla successiva *Figura 23* la superficie coperta dell'abitazione è di circa **mq 365,86** (Cfr. *Figura n. 22*).

\* \* \* \*

### **1.5 -Consistenza delle U.I. in esame-**

Si segnala, in proposito, che sussistono lievi differenze tra le dimensioni dei singoli fabbricati rilevati in sito (espressi in mq), rispetto a quanto riportato nelle rispettive pratiche di condono edilizio. Ai fini della presente relazione si è scelto di indicare le dimensioni effettive poiché le differenze rilevate paiono riconducibili a rilievi grafici e eccessive approssimazioni. Sono quindi possibili lievi scostamenti tra le misurazioni riportate nella tabella di cui alla *successiva Figura 23* e la documentazione agli atti. Tuttavia, le eventuali differenze non incidono sulla stima poiché le stesse, laddove esistenti rientrerebbero nell'alea degli arrotondamenti eseguiti. In ogni caso si segnala che a prescindere dal procedimento adottato, la valutazione di seguito espressa per ciascun Lotto è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è stata misurata secondo i criteri di valutazione commerciale adottando i coefficienti di ragguaglio e tenuto conto della destinazione, delle differenze fisiche esistenti, delle finiture e dello stato di manutenzione e conservazione come di seguito riportato:

- unità immobiliare di riferimento valore,	1,00;
- locali accessori e di pertinenza, magazzini,	0.50;
- posti auto coperti, tettoie,	0.25;
- area scoperta- corte di pertinenza comprensiva di recinzione perimetrale, cancelli, pavimentazioni, essenze arboree esistenti, impianti ecc.	0,10

Figura 23: tabella superfici ragguagliate.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA																		
N.	DESCRIZIONE	Piani	Struttura	Altezza				Lungh.	Largh.	Superficie coperta	SLP piano terra	SLP Piano primo	Totale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata			
				Gronda	Colmo	Gronda	Media								Parziale	Totale	Volume mc	
LOTTO 1 Particella 2253																		
1	COSTRUZIONE 1 Locale Pesa. CFR Figure 8-9.	T	Misurata				3	5,30	5,90	31,27			31,27	0,9	28,14	28,14	93,81	
2	COSTRUZIONE 2 Ufficio. CFR Figure 10. DA DEMOLIRE.	T	Misurata				3,05	5,34	10,15									
3	COSTRUZIONI 3-4-5 Tettoia parcheggio CFR Figure 8-1-12.	T	Ferro	2,53	2,85		2,69	10,00	5,00	50,00			50,00	0,25	12,50	12,50		
4		T	Ferro	2,53	2,85		2,69	10,00	5,00	50,00			50,00	0,25	12,50	12,50		
5		T	Ferro	2,53	2,85		2,69	5,00	6,10	30,50			30,50	0,25	7,63	7,63		
6	COSTRUZIONE 6 Ufficio. CFR Figure 8-13.  sola ant. sola post. interrato	S-T	Misurata				3,3	11,70	7,15	83,66	227,07		227,07	1	227,07		242,64	749,32
								4,25	13,22	56,19								
								11,90	7,33	87,23								
								3,40	1,40	4,76								
							3,45	1,52	5,24			10,00	0,25	2,50				
							4,30	7,60	32,68			32,68	0,4	13,07				
7	COSTRUZIONE 7 Caldia CFR Figure 8- 14.	T	Misurata Volume tecnico				1,97	2,67	2,48									
										431,52		0,00			303,41	303,41		
										Sup. Coperta		Sup. scoperta	Coefficiente di ragguaglio	Parziale	Totale	Volume mc		
	Area scoperta particella 2253 mq 2,636		Asfalto/verde	Superficie particella				mq	2.636,00		431,52		2.204,48	0,1	220,45	220,45		
															523,86	523,86	843,13	

LOTTO 2 Particella 2252																	
N.	DESCRIZIONE	Piani	Struttura	Altezza				Lungh.	Largh.	Superficie coperta	SLP piano terra	SLP Piano primo	Totale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata		
				Gronda	Colmo	Gronda	Media								Parziale	Totale	Volume mc
8	COSTRUZIONE 8 Magazzino. CFR. Figure 8-15.	T	Misurata	2,55	2,88		2,715	10,00	4,07	40,70	40,70	40,70	0,5	20,35	20,35	110,50	
9	COSTRUZIONE 9 Magazzino CFR. Fig. 8-16 N.B. E' presente un box ufficio abusivo.	T	Misurata				3,84	15,15	6,4	96,96	96,96	96,96	0,5	48,48	48,48	372,33	
10	COSTRUZIONE 10 Magazzino+ retro magazzino	T	Misurata				3,48	15,15	6,40	96,96	96,96					337,42	
				2	2,88	2,44	4,95	4,07	20,15	20,15							
							3,50	1,00	3,50	3,50		120,61	0,5	60,30	60,30	57,70	
11	COSTRUZIONE 11 Tettoia CFR. Figure 8-18.	T	Misurata	2,55	2,9		2,725	6,05	8,15	49,31		49,31	0,25	12,33	12,33		
12	COSTRUZIONE 12 Elenco 4 magazzini. CFR. Figure 8-18.	T	Misurata			2,96	2,96	15,65	8,15	127,55	127,55	127,55	0,5	63,77	63,77	377,54	
13	COSTRUZIONE 13 Magazzino aperto su di un lato parte ex. CFR. Figure 8-19. Magazzino aperto parte di. CFR. Figure 8-19. in	T	Misurata+ cop. di lamiera	4,06	6		5,03	7,00	7,90	55,30	55,30					278,16	
				4,3	6		5,15	7,00	7,90	55,30	55,30	110,60	0,4	44,24	44,24	284,80	
14	COSTRUZIONE 14 in misurata. CFR. Figure 8-20.	T	Misurata				2,88	5,07	2,85	14,45	14,45	14,45	0,4	5,78	5,78	16,65	
15	COSTRUZIONE 15 Costruzioni abusive da demolire. CFR. Figure 8-21-22	T	Costruzione in misurata basata in lamiera				2,15	4,35	2,52	10,96							
								2,75	2,00	5,50							
16	COSTRUZIONE 16 Edificio a parte A1 CFR. Figure 8-22. Edificio a parte A2. Figure 8-22.	T	Con tetto a falde	6,75	7,49		7,12	7,00	4,05	28,35	28,35	28,35	56,70	1	56,70	56,70	201,85
				6,75	7,19		6,97	7,00	4,05	28,35	28,35	28,35	56,70	1	56,70	56,70	197,60
a	Edificio due piani tetto piano. Figure 8-22.	T	Tetto piano				6,35	9,50	7,00	66,50	66,50	133,00	0,9	119,70	119,70	422,28	
b	Edificio un piano con terrazza. Figure 8-22. Primo terrazza. Figure 8-22.	T	Tetto piano				3,4	9,76	7,00	68,32	68,32	68,32	68,32	0,9	61,49	61,49	232,29
									9,76	7,00	68,32	68,32	68,32	68,32	0,2	13,66	13,66
c	Abitazione custode. Figure 8-22.	T	Tetto piano				2,2	2,83	18,07	51,14	51,14	51,14	0,5	25,57	333,82	112,50	
										SLP Pr+Primo					Sup. Ragguagliata		
										887,61	821,84	123,20	945,04		589,07	589,07	
										Sup. Scoperta		Sup. Scoperta	coeff. Ragg.	Sup. Ragguagliata		Volume mc	
	Area scoperta mq 2,636		Asfalto/verde	Superficie particella				mq	2.292,00		887,61		1.404,39	0,1	140,44		3.001,60
															589,07		
															Superficie ragguagliata totale compreso area scoperta		729,51

## **PARTE SECONDA**

### ***DUE DILIGENCE***

#### **2.1 -Possesso –**

Per quanto riferito allo scrivente, l'immobile in esame è utilizzato direttamente dalla Società Zanzi Servizi S.r.l. La porzione precedentemente occupata a titolo di comodato gratuito dal custode è stata rilasciata in questi giorni, così come comunicatomi in data 13-04-2023 dall'amministratore della Società sig. Zanzi Romolo.

#### **2.2 -Visure C.RR.II –**

Si rimanda alla relazione notarile allegata al fascicolo.

Tuttavia, per quanto attiene agli aspetti tecnici connessi alla presente relazione, sono state eseguite le seguenti visure telematiche alla CC.RR.II. di Roma in data 31-03-2023, per verificare l'esistenza di servitù e diritti a carico della proprietà in esame che possano incidere sulla determinazione del valore.

#### **2.3 -Visure con codice fiscale - particelle oggetto di procedura-**

Dalle visure eseguite con il CF. per il periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 30/03/2023 sono risultati i seguenti quattro elenchi di omonimi e (*Cfr. allegato 10-11-12-13*):

1. ZANZI ATTILIO S.A.S. DI ZANZI ATTILIO E C. Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 04572551002 (*Cfr. allegato 10*);
2. ZANZI SERVIZI S.P.A. \*\*\*<sup>12</sup>Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 04572551002 (*Cfr. allegato 11*)<sup>13\*</sup>;
3. ZANZI SERVIZI S.R.L.\*\*\* Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 04572551002 (*Cfr. allegato 12*)\*;
4. ZANZI SERVIZIO ENERGIA S.A.S. DI ROMOLO ZANZI E C. \*\*\* Con sede in ROMA (RM) codice fiscale 04572551002(*Cfr. allegato 13*);

5) Elenco formalità ricerca mediante particelle.

Dalle visure eseguite con il le particelle in esame per il periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 30/03/2023 sono risultati elenchi di formalità che si allegano (*Cfr. allegati 24-25-26-27*).

---

<sup>12</sup> \*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati.

<sup>13</sup> \* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

## **2.4 -Iscrizioni e trascrizioni-**

1. Trascrizione a favore del 20/10/1993 - Registro Particolare 37102 registro generale 68158, relativamente all'atto autenticato dal notaio F. Bartolomucci, in data 27-09-1993 rep. N. 199282/24665 avente ad oggetto il conferimento alla ditta Zanzi Attilio s.a.s. di Zanzi Attilio e C. C.F. 04572551002, con sede in Roma della omonima impresa nella forma di impresa familiare, a carico del sig. Zanzi Attilio nato a Roma il 21-07-1932 coniugato in regime di separazione legale, con trasferimento dei beni strumentali di compendio dell'impresa stessa, sita in comune censuario di Roma e costituiti da Terreno con sovrastanti fabbricati identificati al catasto al foglio 1149, particella 131, giusta denuncia di variazione del 25/02/1987 prot. 27579 a (Cfr. Allegato 14).

2. Trascrizione contro del 09/11/1994 - Registro Particolare 39103 registro generale 69557, relativa all'atto notarile di c/v a rogito notaio dott. Franco Bartolomucci in data 02-11-1994, rep. N. 216843/2816 da Zanzi Attilio a s.a.s. Di Zanzi Attilio e C., con sede in Roma, codice fiscale n. 04572551002 a Zanzi Servizi Energia s.a.s. Di Romolo Zanzi e C. costituito da terreno con sovrastanti fabbricati, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 11.500, censito al N.C.E.U. di Roma Foglio 1149 particella 131, Via Laurentina Km. 9, Piano terra a seguito di denuncia di variazione per unificazione presenta all'U.T.E di Roma il 25/02/1987 prot. 27599 (Cfr. Allegato 15).

3. Trascrizione a Favore del 04/11/2002 - Registro Particolare 76064 Registro Generale 115175, notaio Schioppa Adriana, Repertorio 125582 del 23/10/2002, trasformazione di societa' da Zanzi Servizio Energia S.A.S. di Romolo Zanzi e C. con sede in Roma c.f. 04572551002, a Zanzi Servizi S.P.A. con sede in Roma c.f. 04572551002, immobili siti in Roma(RM) *Foglio 1149 particella 131 per esigenze industriali, via Laurentina n. 916* (Cfr. Allegato 16).

2. Iscrizione contro del 04/07/2012 - Registro Particolare 9387, registro generale 69549 Notaio Schioppa Adriana repertorio 154592/14214 del 26/06/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Capitale di € 1.500.000 durata 10 anni. Ipoteca iscritta per il valore di € 2.625.000 a carico immobili: 1) Foglio 1149 particella 131 di mq 1.823; 2) Foglio 1149 particella 131 sub 501 Creditore Ipotecario Mediocredito Italiano S.p.A. sede in Milano Codice fiscale 13300400150 Domicilio ipotecario eletto Milano - Via Cernaia 8/10 (Cfr. allegato 17).

3. Trascrizione contro del 24/06/2015 - registro particolare 46907 registro generale 63800, Tribunale civile di Roma (RM) repertorio 802 553 70589 del 24/06/2015. Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica a carico di Zanzi Servizi S.P.A con sede in Roma Codice fiscale 04572551002 relativamente agli immobili di cui alla di cui alla particella 131 sub 502, via del Casale Di Vallerano n. 7 a favore Trading Fuel S.R.L. con sede in Roma C.F.12645431003 (Cfr. Allegato 18).

4. Trascrizione contro del 03/08/2015 Registro Particolare 60079 Registro Generale 81828 Notaio Spagnuolo Giacomo, Repertorio 7562/3480 del 30/07/2015. Contratto di Concessione del godimento di Bene immobile con diritto di Acquisto riguardo la particella Foglio 1149 n. 131 sub. 2, a carico Zanzi Servizi SPA Codice fiscale 04572551002 e a favore di CENTRO PETROLI ROMA S.R.L. Sede FIUMICINO (RM) c.f.13151941005 (Cfr. Allegato 19).

5. Trascrizione contro del 19/12/2016 - Registro Particolare 97523, Registro Generale 142681 Pubblico ufficiale Schioppa Adriana, repertorio 157596/16319 del 06/12/2016, atto tra vivi trasformazione "Zanzi servizi S.p.A." in "Zanzi Servizi s.r.l." ed adozione di un nuovo statuto sociale. Nomina cariche sociali; immobili siti in Roma (Cfr. allegato 20).

6 Trascrizione contro del 16/04/2021 - Registro Particolare 33436 Registro Generale 48195, pubblico ufficiale tribunale sez. fallimentare repertorio 74/2018 del 26/03/2021, atto giudiziario - concordato preventivo a favore Massa dei creditori della Zanzi servizi s.r.l. contro Zanzi Servizi S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 04572551002 (Cfr. allegato 22).

7 Trascrizione contro del 04/11/2022 - Registro Particolare 101108 Registro Generale 143389 Pubblico ufficiale tribunale sez. Fallimentare Repertorio 458/2022 del 12/07/2022. Decreto di ammissione al concordato preventivo. Beni immobili costituiti da fabbricati identificati al foglio 1149 particelle: 131 sub.502; 2252 sub. 501; 2253 sub 501 nonché terreni di cui alla particella 131 ente urbano mq 5.895; 2252 ente urbano di mq 2.292; 2253 ente urbano di mq 2.636, a favore *massa dei creditori del concordato preventivo della "Zanzi Servizi s.r.l."* Contro ZANZI SERVIZI S.R.L. (Cfr. allegato 23).



## **2.5 -Titoli di proprietà e di provenienza -**

a) L'area sulla quale risulta edificato il complesso immobiliare in esame è stata acquistata dal Sig. Zanzi Attilio nato a Roma unitamente al Sig. Zanzi Giuseppe per la quota indivisa di ciascuno del 50%, con atto di compravendita in data 06/03/1958 repertorio n. 32 2804 notaio Michele Tuccari e trascritto alla Conservatoria di Roma il giorno 08/03/1958 al n. formalità 10742, dai Sigg. Di Girolamo Filippo e Di Girolamo Lidio.

b) Con successivo atto d'obbligo in data 2011/1961 a rogito dott. Michele Tuccari rep. 424101 raccolta 22313 il fondo di cui alle originarie particelle in Roma Foglio 1149 sez. C. n. 93/b e 95/b, è stato vincolato alla costruzione di cui approvata in data 17/10/1961(*Cfr. Allegato 28-30*).

c) Con atto in data 28/12/1976 rep. N. 84415 notaio Mario Pocaterra il sig. Zanzi Attilio Acquistava la rimanente quota del 50% dal sig. Zanzi Giuseppe(*Cfr. Allegati 28-30*).

d) Con atto in data 27/09/1993 rep. 199282/24665 a rogito notaio Franco Bartolucci, il sig. Zanzi Attilio ha conferito nella società Zanzi Attilio s.a.s. di Zanzi Attilio e C. con sede in Roma C.F. 04572551002, terreno con sovrastante fabbricati della superficie complessiva di circa mq 11.500 foglio 1149 particella 131 (ex particella 93b/95 b) denunciata al N.C.E.U. con planimetria protocollo 27579 del 25/02/1987(*Cfr. Allegato 14*).

e) Con atto in data 02/11/1994 rep. 216843/28216 a rogito notaio Franco Bartolucci, la società Zanzi Attilio s.a.s. di Zanzi Attilio e C. C.F. 04572551002, con sede in Roma ha mutato denominazione in Società Zanzi Servizio Energia s.a.s. C.F. 04572551002 il terreno con sovrastante fabbricati della superficie complessiva di circa mq 11.500 foglio 1149 particella 131 (ex particella 93b/95 b) denunciata al N.C.E.U. con planimetria protocollo 27579 del 25/02/1987(*Cfr. Allegato 15*).

f) Con atto in data 23/10/2002 rep. 125582 a rogito notaio Schioppa Adriana, Società Zanzi Servizio Energia s.a.s. C.F. 04572551002 ha mutato denominazione ha mutato denominazione in Società Zanzi Servizi S.P.A C.F. 04572551002. Il terreno con sovrastante fabbricati risulta identificato al foglio 1149 particella 131(*Cfr. Allegato 16*).

g) Con scrittura privata autenticata in data 30/07/2015 rep. 7652/3480 a rogito notaio Spagnuolo Giacomo, la società Zanzi Servizi S.P.A c.f. 04572551002, previo frazionamento in tre unità particella 131, particella 2252 – 2253, ha [...] ha concesso in godimento alla "centro petroli Roma s.r.l.", mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'articolo 23 del Decreto legge 12 settembre 2014 n.133, convertito con legge 11 novembre 2014 n.164 (cosiddetto contratto di "rent-to-buy"), un bene immobile sito in roma, via del casale di Vallerano n.7 (sette), e precisamente: complesso industriale destinato a "deposito Fiscale" di prodotti petroliferi e relative pertinenze, composto da un capannone Deposito, varie cisterne, vasche, tettoie e locali ad uso ufficio amovibili con terreno Circostante avente una superficie complessiva (compresa la parte occupata dai Fabbricati) di metri quadrati 5.895), confinante con residua proprietà' società' concedente su più lati, con via del casale di vallerano, con Via laurentina, con particelle 356, 354, 375 e 24, salvo altri. [...](Cfr. Allegato 19).

h) Con atto in data 06/12/2016 rep. 157596 a rogito notaio Schioppa Adriana, la Società Zanzi Servizi S.P.A C.F. 04572551002 è stata trasformata in società a responsabilità limitata alla seguente denominazione: "ZANZI SERVIZI S.R.L." (Cfr. Allegato 20).

## **2.6 -Esistenza di pesi e oneri di altro tipo –**

Sono a totale carico dell'assegnatario del complesso immobiliare in esame tutti gli oneri di seguito riportati a solo titolo indicativo, ma non esaustivo:

- a) rettifica catastale delle u.i. e versamento delle relative sanzioni catastali per ritardata segnalazione, se dovute;
- b) oneri per la regolarizzazione edilizia degli immobili non conformi ai titoli edilizi di seguito indicati e quelli che dovessero emergere a seguito di un preciso rilievo in sito, nell'ambito della predisposizione della pratica edilizia di sanatoria;
- c) eventuali irregolarità o vizi relativi agli immobili in esame, che dovessero emergere in seguito, e non emerse nel corso degli accertamenti eseguiti;
- d) per quanto emerge dalla documentazione esaminata trattasi di un sito utilizzato per attività industriale di fornitura di combustibili solidi prodotti petroliferi, gasolio, olio combustibile Kerosene in relazione alla quale non sono state segnalate criticità. In ogni caso si precisa che quanto forma oggetto della presente relazione sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto

e piaciuto nulla escluso. Sono quindi a totale carico dell'assegnatario tutti gli eventuali oneri relativi alla ricerca e analisi delle concentrazioni soglia<sup>14</sup> di contaminazione nel sottosuolo, al fine di verificare la presenza di eventuali inquinanti in concentrazione superiore ai livelli indicati nelle apposte tabelle dalla normativa vigente, che possono avere interessato il complesso medesimo nel corso dell'attività svolta dalle varie proprietà succedutesi nel tempo, nonché, tutti gli eventuali oneri per le relative operazioni di bonifica e di smaltimento del materiale eventualmente contaminato, nulla escluso.

## **2.7 -Destinazione d'uso –**

Attualmente esistente: uffici e magazzini connessi all'attività di installazioni e manutenzioni impianti di produzione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche.

L'art. 48 c. 4 delle N.T.A prevede (le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative<sup>15</sup> b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a<sup>16</sup>; c) Servizi<sup>17</sup>; d) Turistico-ricettive<sup>18</sup>, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo,” f) Parcheggi non pertinenziali.<sup>19</sup>

## **2.8 -Situazione urbanistica vigente –**

**2.8.1 -Piano Territoriale Paesistico Regionale-** Nel vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

---

<sup>14</sup> La normativa di riferimento a carattere nazionale, D. Lgs. 152/06 (Testo Unico Ambientale), definisce due soglie di concentrazione: CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) e CSR (Concentrazione Soglia di Rischio). Le due soglie di concentrazione identificano se un sito è contaminato, potenzialmente tale o per nulla contaminato. I valori delle CSC sono indicati dal Testo Unico Ambientale, mentre i valori delle CSR sono calcolati caso per caso per mezzo dell'Analisi di Rischio (AdR), in relazione alle caratteristiche e all'uso dei suoli interessati. Un sito è potenzialmente contaminato quando uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevate nelle matrici ambientali risultano superiori ai valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione.

<sup>15</sup> a) **Abitative:** abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);

<sup>16</sup> b) **Commerciali:** piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui

<sup>17</sup> c) **Servizi:** pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

<sup>18</sup> d) **Turistico-ricettive:** strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);

<sup>19</sup> **Parcheggi non pertinenziali:** autorimesse e autosilo - (CU/nulla).

approvato dal Consiglio Regionale il 02/08/2019 con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, è classificato come segue: -Tav. A “sistemi e ambiti di paesaggio” nell’ambito dei “Paesaggi degli insediamenti urbani”; -nella Tav. B “Beni paesaggistici” risulta interessato da un vincolo di interesse archeologico (Art. 41 N.T.A, del PTPR).

## 2.8.2 -Piano Regolatore generale Vigente-

(Cfr. Allegato 31) l'immobile ricade con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

**Elaborati Prescrittivi:** 1. Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (art. 44, 45, 48 N.T.A.).

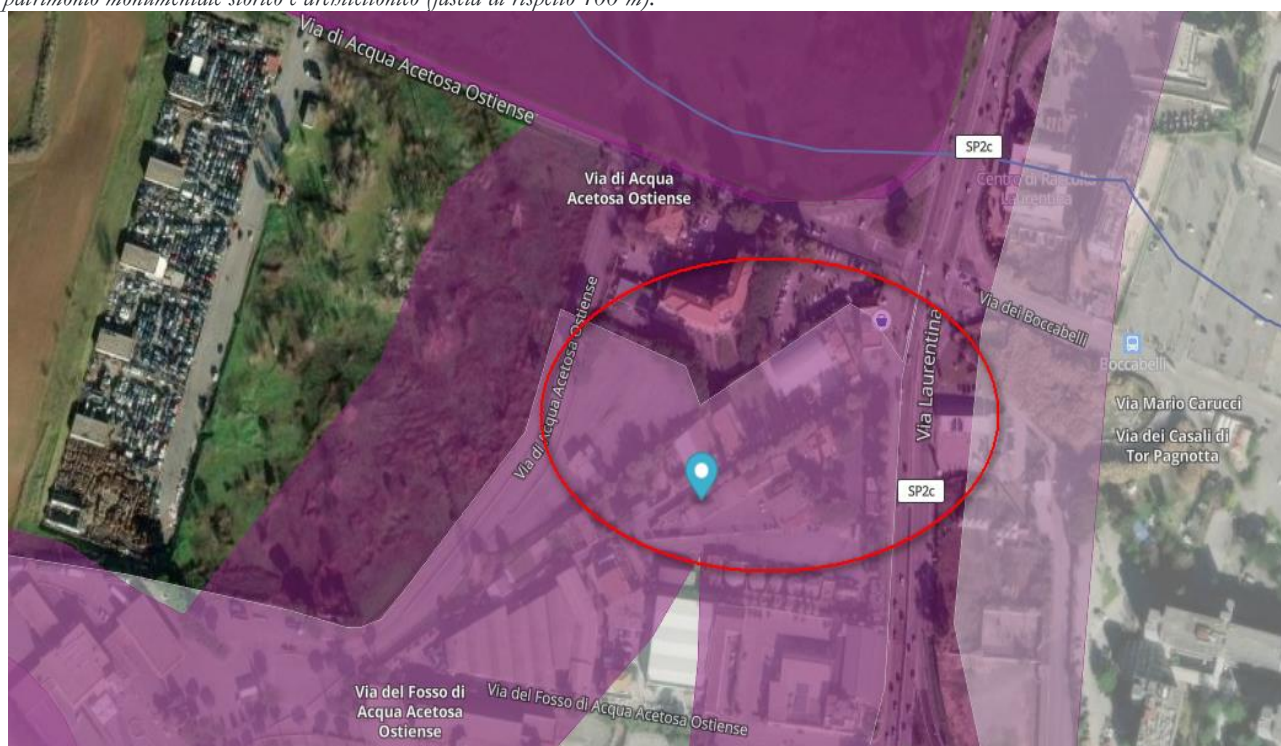
### **2. Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione.**

**Elaborati gestionali:** 3. G1. Carta per la Qualità: - ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. G8. Standard urbanistici: (Cfr. Figure nn. 24-25).



**Figura 25:** Estratto Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio. TAV. B 058\_001 / Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico. Pm pm\_001 / Sistema dell'insediamento storico - Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (fascia di rispetto 100 m).



Inoltre, si segnala che, con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n.114 del 19.05.2009, è stato approvato il Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5) e successivo aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere – V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce – P.S.5. approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n.72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998 e pertanto l'accertamento delle aree ricadenti all'interno di tale strumento sovraordinato, per eventuali prescrizioni, è di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale. L'immobile ricadeva in zona M/1 (Attrezzature di servizi pubblici generali).

**2.9 -Vincoli-** Il complesso immobiliare ricade in area sottoposta a tutela dei Beni Paesaggistici ex Art. 134 comma 1 lettera B D.L. n. 42/2004<sup>20</sup> del 02/04/1997

<sup>20</sup> Dispositivo dell'art. 134 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Figura 26: Estratto PGT. -ESTRATTO NTA del PGT- Capo 3° Città consolidata Art.44. Norme generali.

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La *Città consolidata* si articola nelle seguenti componenti: a) *Tessuti*; b) *Verde privato*.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei *Tessuti* e nel *Verde privato*, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli *Ambiti per Programmi integrati*, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora le componenti della *Città consolidata* ricadano negli *Ambiti di programmazione strategica* di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun *Ambito* nei relativi *elaborati indicativi* 14, 15, 16, 17 e 18.

#### **Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali**

1. Si intendono per *Tessuti* della *Città consolidata* l'insieme di **uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto**, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:  
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; **T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.**

Fonti → Codice dei beni culturali e del paesaggio → PARTE TERZA - Beni paesaggistici → Titolo I - Tutela e valorizzazione → Capo I - Disposizioni generali

1. Sono beni paesaggistici:
2. a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;
3. b) le aree di cui all'articolo 142. **Dispositivo dell'art. 142 Codice dei beni culturali e del paesaggio.**

Fonti → Codice dei beni culturali e del paesaggio → PARTE TERZA - Beni paesaggistici → Titolo I - Tutela e valorizzazione → Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;**
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - l) i vulcani;
  - m) le zone di interesse archeologico.
2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
  - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
  - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3 La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) **gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico**, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) **gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.**

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) **Abitative**; b) **Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a**; c) **Servizi**; d) **Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere; ed extra-alberghiere"**; e) **Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"**; f) **Parcheggi non pertinenziali.**

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n.457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore

#### **Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)**

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, **l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti**, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un **distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5**; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

## **2.10 -Provvedimenti edilizi-**

Per quanto emerso dagli accertamenti eseguiti dalla verifica della documentazione messa disposizione dalla Zanzi S.r.l., il complesso immobiliare in esame è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione relativa alla palazzina uffici (corpo 6 particella 2253 sub 501) n. 38124 del 1961 e successiva variante;
- n. 22 istanze di condono edilizio (legge 47/1985) in data 10-12-2004 con n. protocollo 104411 SOT. da n. 1 a 22 condono del 1987;
- n. 6 istanze di condono edilizio (legge 126/2003) in data 10-12-2004 con i seguenti numeri di protocollo: 565690,<sup>21</sup> **565082**, 565705,<sup>22</sup>565895<sup>23</sup>,565733, <sup>24</sup> **565058**, **di cui le istanze** prot. n. **565082** e **565058** sono state respinte.

Le altre non sono ancora state rilasciate, nonostante la proprietà abbia provveduto alla consegna dell'ulteriore documentazione integrativa in data 11/01/2010 e più precisamente:

- 1-pratica 565690, protocollo 2685;
- 2-pratica 565082, protocollo 2682 (respinta);**
- 3-pratica 56705, protocollo 2687;
- 4-pratica 565895, protocollo 2688;
- 5- pratica 565733, protocollo 2692
- 6- pratica 565058, protocollo 2690 (respinta).**

Non si comprende si comprende se per ragione di tempo da parte degli uffici preposti o per altro.  
(Cfr. Allegato 41).

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei singoli provvedimenti edilizi (Cfr. figura 25).

---

<sup>21</sup> Cambio di destinazione d'uso da locale deposito a ufficio a ufficio.

<sup>22</sup> Cambio di destinazione d'uso da archivio a ufficio.

<sup>23</sup> Cambio di destinazione d'uso da garage a ufficio.

<sup>24</sup> Novo locale tecnico adibito a centrale termica .



Figura 27: Tabella elenco provvedimenti edilizi.

N.	ALLEGATI	DATA DOMANDA	PROTOCOLLO	OGGETTO	PROVVEDIMENTI EDILIZI						
					sc	mq	VOLUME mc				
1 A	β2	1961	50935/61-38124	Progetto originario presentato dai Sigg. Attilio e Giuseppe Zanzi.				2252 sub 501	2253 sub 501	131	
1 B		25/08/1961		Denuncia di variante presentata dai Sigg. Attilio e Giuseppe Zanzi. Per realizzazione unico edificio per abitazione guardiano e uffici di mc 800 particella 10835 foglio 1149 particelle 93 b- 95b							
1 C		15/05/1962		Collaudo opere							
1 D				Ordinanza demolizione autorimessa abusiva / revocata il 12/03/1963							
2	35-1	19/05/1986	104411 SOT 1	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27480 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	25,00		93			Locali Elettrici e gruppo elettrogeno.	
3	35-2		104411 SOT 2	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27484 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	200,00		n.v.			Mq 200,00 un capannone per rimessa autobotti, costituito elementi prefabbricati metallici,	
4	35-3		104411 SOT 3	Concessione in sanatoria del 02/04/1997 n. 27531 per opere senza aumento di superficie o di volume con <u>Destinazione Industriale o Artigianale</u>	n.v.		n.v.			Mq 200,00, due serbatoi metallici verticali con relativi vasconi d di contenimento in muratura	
5	35-4		104411 SOT 4	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27489 per opere senza aumento di superficie o di volume con <u>Destinazione Industriale o Artigianale.</u>	0,00					Mq 250 -un serbatoio metallico verticale con vasconi orizzontali di contenimento	
6	35-5		104411 SOT 5	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27493 per opere senza aumento di superficie o di volume con <u>Destinazione Industriale o Artigianale.</u>	0,00					Sei serbatoi metallici orizzontali.	
7	35-6		104411 SOT 6	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27506 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	24,00		102		(CORPO 1) Locale adibito a pesa. H. mt 3,00.		
8	35-7		104411 SOT 7	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27508 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	11,00		36				Locale motopompa e cassoni riserva idrica.
9	35-8		104411 SOT 8	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27510 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	31,00		62				Deposito materiali
10	35-9		104411 SOT 9	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27513 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	15,00		47				Deposito materiali
11	35-10		104411 SOT 10	Concessione in sanatoria del 02/04/1997 n. 27520 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale. Mq 95,00+81,00= mq 176,00</u>	95,00 81,00		430		(CORPI 9-10) Capannone e Tettoia adibiti a deposito materiale. Tettoia - corpo 10 tamponata successivamente (Cfr. Condono. Ed. prot. 27122/95).		
12	35-11		104411 SOT 11	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	36,00		150		(CORPO 8) Garage (rimessa auto).		
13	35-12	104411 SOT 12	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27539, per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	33,00		140				Deposito Kerosene e Carburanti	
14	35-13	104411 SOT 13	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27540, per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	135,00		570,00		(CORPO 13) Tettoia chiusa su tre lati adibita ad autorimessa.			
15	35-14	104411 SOT 14	Concessione in sanatoria del 02/04/1997 n. 27541 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	112,00		438,00		(CORPO 14) Tettoia chiusa utilizzata come deposito materiali.			
16	35-15	104411 SOT 15	Concessione in sanatoria del 02/04/1997, n. 27542 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	60,00		225,00		(CORPO 16 b) piano primo Uffici al piano primo.			
17	35-16	104411 SOT 16	Concessione in sanatoria del 03/04/1997, n. 27551 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	55,00		180,00		(CORPO 16 b) Piano terra Locale deposito Archivio.			
18	35-17	104411 SOT 17	Concessione in sanatoria del 03/04/1997, n. 27557, per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	50,00		230,00		(CORPO 16 c piano terra ). Garage rimessa auto.			
19	35-18	104411 SOT 18	Concessione in sanatoria del 03/04/1997 n.27560, per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u> <u>Porzione occupata dal custode</u>	43,50		130,00		(CORPO 16 b- c piano terra). Spogliatoio operai servizi igienici (occupata dal custode).			
20	35-19	104411 SOT 19	Concessione in sanatoria del 03/04/1997, n. 27592 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	50,00		180,00		(CORPO 16 a piano primo). Uffici Piano Primo.			
21	35-20	104411 SOT 20	Concessione in sanatoria del 03/04/1997 n.27560 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale.</u>	49,00		240,00		(CORPO 16 a piano Terra). Garage autobotti.			
22	35-21	104411 SOT 21	Concessione in sanatoria del 03/04/1997 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale</u> <u>Chiusura portico a ufficio</u>	19,00		n.v.		(CORPO 6) Piano seminterrato). Cantina con centrale termica			
23	35-22	104411 SOT 22	Concessione in sanatoria Del 03/04/1997, per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale. ufficio</u>	42,00		già assentita		CORPO 6 (piano rialzato). Cambio destinazione d'uso da alloggio custode ad ufficio.			
24	35-23	104411 SOT 23	Concessione in sanatoria del 03/04/1997 n. 27628 per nuova costruzione/ampliamento. <u>Industriale artigianale</u>	81,00							
25		23/02/1995	27122/95	Concessione in sanatoria relativo all'abuso realizzato tra il 16/03/1985 e il 31/12/1993, richiesta di riunione alla pratica 104411/86, in data 10/03/1997 protocollo 97/26115.	90,5 + 5 pensiline				5 pensiline		
26		27/05/1995	18922	Art. 26 legge 47/85 opere interne				(CORPO 16 b piano primo) Demolizione divisorie interne			

27	41	10/12/2004	565690/0 STATO 3	Domanda di condono edilizio. Provvedimento non ancora rilasciato. Cambio Destinazione d'uso da deposito a uffici corpo 16 al P.T. di circa mq 47,00 e formazione di soppalco di circa mq 22,00, volume complessivo interno mc 183. Trattasi di preesistente unità al piano terra con volumetria assentita.	47,00	183,00		Cambio destinazione d'uso	
28	39-41		565082/0 STATO 140	La domanda di condono è stata RIGETTATA, con nota del 24/02/2010 protocollo UCE 2010/33939 poiché dalla documentazione aerografica tale costruzione non risultava presente al 31/03/2003.	48,00	146,40		(CORPO 2) Locale uffici adiacente al locale pesa	
29	41		565058/0 STATO 91; 565058/1; STATO 3	La domanda di condono è stata RIGETTATA, con nota del 24/02/2010 protocollo UCE 2010/33964 poiché dalla documentazione aerografica tale costruzione non risultava presente al 31/03/2003. Con successiva nota del 03/06/2015 L'A. C. comunicava il diniego perché la costruzione ricade in zona soggetta a vincolo beni Paesaggistici, ex Art. 134 comma 1 lettera b) D.L.vo n. 42/2004.					Chalet in legno
30	41	24/11/2003	565705/0 STATO 3	Cambio destinazione d'uso da archivio a uffici. Trattasi di preesistente unità al piano terra con volumetria assentita.	53,00	145,75		(CORPO 16 b piano terra)	
31	41		565895/0 STATO 4	Non ancora rilasciata. Cambio di destinazione d'uso da garage a uffici. Trattasi di preesistente unità al piano terra con volumetria assentita.	58,00	220,00		(CORPO 16 c piano terra)	
32	41		565733/0 STATO 3	Centrale termica.	25,00			(CORPO 14 piano terra)	
33		19/05/1986	104411	Richiesta sanatoria per attività industriale documentazione integrativa del 26/02/1997					

### 2.11 -Difformità edilizie rilevate-

Sotto il profilo strettamente fisico, lo stato dei luoghi NON corrisponde agli elaborati grafici depositati.

### 2.12 -Conformità Edilizia –

Per quanto sopra segnalato le unità immobiliari di cui alle particelle 2252 sub 501-2253 sub. 501 **NON SONO CONFORMI ai provvedimenti edilizi.**

### 2.13 -Finestra per sanatoria edilizia –

In linea generale si segnala che nelle vendite d'immobili all'asta è possibile usufruire della "finestra" in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47, che consente di sanare le opere abusive riscontrate sull'immobile presentando apposita istanza ai competenti uffici comunali entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

### 2.14 -Sanabilità delle difformità edilizie rilevate –

L'attuale normativa urbanistica **prevede** la possibilità di accedere alla "sanatoria per opere abusivamente eseguite" a condizione che le stesse siano conformi allo strumento urbanistico vigente e a quello esistente all'epoca in cui sono state eseguite le opere (e in taluni casi anche quando si è alla presenza della sola conformità attuale) mediante l'applicazione combinata di sanzioni che sono graduate a seconda della

“qualità e quantità” dell’abuso commesso; in relazione alla presenza di vincoli e delle caratteristiche del bene mediante l’istituto dell’accertamento di conformità.

### **2.15 -Stima costi per la regolarizzazione edilizia e catastale-**

Per la regolarizzazione sono necessarie le seguenti operazioni:

a) verifica delle motivazioni per le quali non risultano rilasciati i provvedimenti in sanatoria relativi alle pratiche descritte al precedente **capitolo 2.10** di cui al protocollo n. 565690<sup>25</sup>. Le predette richieste (565690,<sup>26</sup> 565705,<sup>27</sup> 565895<sup>28</sup> 565733,) riguardano sostanzialmente il cambio di destinazione d’uso, di spazi i cui volumi sono stati precedentemente assentiti, fatta eccezione per la pratica n. 565733,<sup>29</sup> relativa alla realizzazione del volume di cui alla costruzione n. 14 (Centrale termica n. 32, tabella *Figura 26*, elenco provvedimenti edilizi).

Il mancato rilascio delle autorizzazioni edilizie relative al cambio di destinazione d’uso non incide sulla superficie lorda di pavimento esistente, ma solo sulla destinazione di detti spazi. Destinazione che può comunque essere mutata in qualsiasi momento nell’ambito di una ristrutturazione. Pertanto tali superfici sono state incluse nel calcolo delle superficie commerciale di cui alla *Figura 23*.

### **b) Stima costo per la regolarizzazione delle opere non sanabili mediante demolizione e ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione catastale -**

L’assegnatario dovrà quindi provvedere, a proprie cure e spese, alla regolarizzazione di tutte le opere difformi, comprese quelle che, eventualmente, dovessero emergere, nel corso della procedura di regolarizzazione, poiché di tali difformità se n’è tenuto conto nella determinazione del valore dell’immobile di seguito effettuata, sia sotto il profilo dei costi sopra esposti, sia per la riduzione applicata al valore stimato, riguardo anche al fatto che l’u.i. sarà posta in vendita senza le garanzie previste nelle normali compravendite.

---

<sup>25</sup> Cambio di destinazione d’uso da locale deposito a ufficio a ufficio.

<sup>26</sup> Cambio di destinazione d’uso da locale deposito a ufficio a ufficio.

<sup>27</sup> Cambio di destinazione d’uso da archivio a ufficio.

<sup>28</sup> Cambio di destinazione d’uso da garage a ufficio.

<sup>29</sup> Novo locale tecnico adibito a centrale termica .

**Figura 28 :** Tabella stima oneri per regolarizzazione edilizia e catastale.

STIMA COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-CATASTALE.					
Opere da muratore		mc	€/mc	LOTTO 1	LOTTO 2
N.	Descrizione				
1	Demolizione costruzione n. 2, carico e trasporto alle discariche.	60	40,00 €	2.400,00 €	
2	Demolizione costruzione n. 7 : volume tecnico.	20	40,00 €	800,00 €	
3	Demolizione costruzione n. 15: volumi abusivi parte in muratura e parte in lamiera.	30	40,00 €		1.200,00 €
4	Opere di completamento e finitura, pulizia a corpo.			1.000,00 €	1.000,00 €
Oneri professionali					
5	Onorario professionista per completamento pratiche in sanatoria ancora in itinere. 565690-565705-565895-565733	a corpo			1.500,00 €
6	Onorario professionista per pratica di sanatoria costruzione 12 (modifica prospetto)	a corpo			3.000,00 €
7	Onorario professionista per predisposizione documentazione amministrativa, tecnica, edilizia, di sicurezza, controllo lavori contratti per opere di demolizione e ripristino.	a corpo		1.500,00 €	1.500,00 €
8	Onorario professionista per predisposizione nuovo tipo mappale per demolizioni e rettifiche mappa compreso anticipi e spese.			950,00 €	950,00 €
9	Onorario professionista per predisposizione nuove planimetrie catastali riguardo alla situazione reale compreso anticipi e spese.	2	650,00 €	650,00 €	650,00 €
<b>Totale</b>				<b>7.300,00 €</b>	<b>9.800,00 €</b>
Imprevisti			<b>15%</b>	1.095,00 €	1.470,00 €
				<b>LOTTO 1</b>	<b>LOTTO 2</b>
<b>Totale al netto di iva e accessori di legge</b>				<b>8.395,00 €</b>	<b>11.270,00 €</b>

## PARTE TERZA

### 3.1 -Ricerca Valore Di Mercato-

La scienza estimativa porta a esprimere un giudizio di valore di un determinato bene nel mercato, che ne fisserà il prezzo.

### 3.2 -Utilizzo della Valutazione-

L'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del "probabile valore in libero mercato" delle unità immobiliari in esame.

### 3.3 -Basi del Valore-

Il più probabile valore di mercato, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1), è il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2).

### **3.4 -Assunzioni Limitative-**

Nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in esame già sopra descritte.

### **3.5 -Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use)-**

L'uso più conveniente del bene in esame è **ufficio riguardo al lotto 1 e a ufficio con annessi depositi riguardo al lotto 2.**

### **3.6 -Condizioni e Criteri relativi all'individuazione dei Valori di mercato- Condizioni e Criteri relativi all'individuazione dei Valori di mercato –**

Il criterio di valutazione secondo il procedimento MCA si basa sui valori desumibili dalle compravendite di beni immobili inseribili nel medesimo segmento di mercato, verificatesi nel recente periodo. Tuttavia, contrariamente a quanto avviene nei paesi in cui tale procedimento si è formato, in Italia non esiste ancora una Banca dati Ufficiale da cui rilevare i valori riportati nei contratti di compravendita concernente una determinata zona, i prezzi che si sono formati, le effettive superfici di cui è composto l'immobile e le caratteristiche di vetustà e finitura (elementi, essenziali per individuare la *“superficie commerciale di riferimento”*).

Va ancora considerato che i dati riportati negli atti di c/v si riferiscono a un periodo spesso antecedente anche di molti mesi, se non anni, rispetto alla data in cui si è formato il contratto e spesso i valori ricavabili con tale criterio di ricerca non riflettono la reale situazione di mercato esistente nel momento in cui è svolta la stima anche per la notevole fluidità del mercato attuale.

Infine, ma non per ultimo, si deve anche tenere conto della propensione, ancora oggi purtroppo generalizzata di non dichiarare sempre in atto il reale prezzo concordato tra le parti, in particolare nelle transazioni tra privati, com'è stato chiaramente dimostrato anche con la recente crisi immobiliare che ha fatto emergere quotazioni immobiliari sovrastimate in maniera significativa rispetto alla situazione reale. Tutti elementi che determinano quindi notevoli difficoltà nell'individuare i prezzi realmente scambiati, basandosi unicamente sui dati di compravendita (riferiti a un parametro €/mq/€/mc).

Tuttavia, a parere di molti autori è possibile risolvere la stima anche sulla base delle offerte rilevabili dal mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche simili a quanto in esame e inseribili nel medesimo “segmento di mercato”.

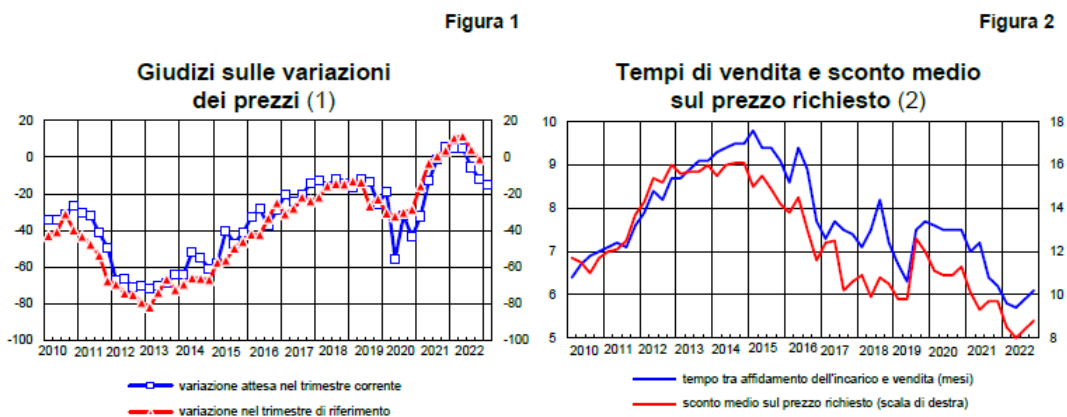
La scelta di detto criterio d'individuazione dei comparabili di riferimento è giustificata, sia dal fatto che le Agenzie immobiliari, in particolare quelle strutturate in Franchising, tendenzialmente non assumono incarichi per immobili, il cui valore non è sostanzialmente in linea con il mercato, poiché rischierebbero di sprecare inutilmente tempo e denaro, sia dal fatto, più significativo che in condizioni ordinarie, nessun soggetto offrirà una somma maggiore del prezzo, cui il medesimo è offerto in vendita. Perciò, sotto questo profilo, il prezzo proposto costituisce normalmente (e salvo rarissime eccezioni) il valore massimo ipotizzabile. Invece, un soggetto seriamente interessato all'acquisto, previa ricerca degli immobili disponibili in zona, se interessato, formulerà una proposta cercando di ottenere una riduzione rispetto al prezzo indicato.

Un venditore seriamente interessato a vendere in condizioni di libero mercato (che ha già ottenuto la valutazione di massima proposta dall'Agenzia al momento del conferimento dell'incarico), sarà disponibile a cedere il proprio bene con un **margin** di sconto rispetto al prezzo inizialmente proposto, contenuto all'interno di un'alea sommariamente già definita, oltre la quale rinuncerà alla vendita.

**Figura 29: sconto sui prezzi e tempi di vendita;**

**I principali risultati**

Secondo l'indagine condotta presso 1.446 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno le valutazioni di diminuzione dei prezzi delle abitazioni hanno leggermente superato quelle di aumento, per la prima volta dalla metà del 2021, anche se quasi due terzi degli operatori continuano ad attendersi prezzi stabili. Sono inoltre risultate più diffuse le attese di un calo delle quotazioni per il trimestre in corso. La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione ha raggiunto un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Tuttavia, i nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento, anche se in misura inferiore rispetto al trimestre precedente. I tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono lievemente aumentati. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati nuovamente in rialzo. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale; secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

**Periodo di riferimento: 4° trimestre 2022**

La percentuale di sconto rispetto ai prezzi iniziali di offerta è periodicamente rilevata da molti osservatori immobiliari, tra i quali si segnala, l'Osservatorio Immobiliare della Banca d'Italia [mailto: statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it) che trimestralmente riporta un'analisi puntuale di tali variazioni.

Nella *Figura 28* è riportato in estratto il grafico relativo allo sconto rilevato nel periodo in esame da cui uno sconto medio di circa l'8.8%.<sup>30</sup>.

Dopo avere selezionato alcuni beni immobili comparabili con il bene in esame per: vetustà, ubicazione, finiture e stato di manutenzione, sarà possibile stimare il probabile punto d'incontro, tra domanda e offerta di ogni singolo bene, applicando ai prezzi individuati un coefficiente di riduzione che tenga conto sia delle oggettive differenze tra i beni in esame con i comparabili assunti a riferimento, sia del **margin** **medio di trattativa** che, per il periodo in esame, come sopra indicato, l'Osservatorio della Banca D'Italia stima indicativamente nel **8.8%** del prezzo inizialmente proposto. Suddividendo il valore complessivo proposto per l'immobile individuato, al netto del margine di trattativa, per la superficie commerciale del bene offerto, si perverrà al probabile valore **€/mq** di ogni singolo bene esaminato. Al valore €/mq così individuato saranno applicati gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle eventuali significative differenze tra i vari beni assunti a riferimento e il bene in esame; quali: vetustà, manutenzione e conservazione, livello di finitura, ubicazione, ecc. In tal modo, a parere dello scrivente, è possibile stimare, in modo realistico e concreto, il probabile valore di mercato del bene in esame riferito al parametro €/mq, riguardo al periodo assunto a riferimento e per la specifica zona oggetto di esame.

### **3.7 -Caratteri della domanda e dell'offerta a- i caratteri tra la domanda e l'offerta riguardano principalmente soggetti privati-**

### **3.8 -Fase del mercato immobiliare-**

Secondo il sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Banca D'Italia le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve periodo.

---

<sup>30</sup> Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8 per cento, da 8,4 nella precedente rilevazione; tavola e fig. 2), mantenendosi tuttavia su valori contenuti; anche i tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9; tavola e fig. 2), pur rimanendo in prossimità dei minimi dall'inizio della rilevazione.

### 3.9 -Epoca di Riferimento-

I valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè ottobre 2020.

## **PARTE QUARTA (Stima)**

### -Riepilogo-

Come indicato nei capitoli precedenti, la stima sarà risolta considerando il compendio immobiliare in esame suddiviso in due lotti distinti, così come catastalmente individuati:

#### **A -LOTTO 1 corrispondente alla particella 2253 sub 501.**

Trattasi di porzione immobiliare che avrà ingresso autonomo dalla Via Laurentina al civico n. 916, costituita da lotto di area esclusiva di circa **mq. 2.636** sulla quale insistono le seguenti costruzioni:

-costruzione n. 1 a un piano adibito a pesa basculante;

-costruzione n. 2, a un piano adibito a uffici, realizzata senza titolo edilizio. Richiesta di condono n. 0/565082, stato 140, respinta dall'A.C. con nota del 24/02/2010 (Cfr. Allegato n.36) per cui, allo stato attuale, trattasi di immobile abusivo da DEMOLIRE;

-costruzioni nn. 3-4-5 costituite da tettoie in ferro per riparo autoveicoli (circa 4+4+2);

-costruzione n. 6, a un piano rialzato adibito ad uffici oltre a porzione seminterrata adibita a centrale termica e cantina;

-costruzione n. 7 costituita da un volume tecnico per impianti tecnologici di cui **non si è rintracciato il titolo edilizio**, per tale motivo ai fini della superficie commerciale non sarà considerato.

La demolizione delle porzioni abusive è a totali cure e spese dell'assegnatario poiché i relativi costi e oneri sono già stati considerati e dedotti dal valore del bene stimato.

La superficie commerciale compresa l'area scoperta è di circa mq . 523,86 arrotondata a mq 523,00.

Stima costi per completamento regolarizzazione edilizia/urbanistica, catastatale € 8.395,00 arrotondato a **€ 8.500,00.**

\* \* \* \*

#### **-B -LOTTO 2 corrispondente alla particella 2252 sub 501**

Trattasi di porzione immobiliare che avrà ingresso autonomo dalla Via Valle di Vallerano al civico n. 3 (pedonale) e al civico n. 5 ( pedonale carraio), costituita da lotto di area esclusiva di circa **mq 2.292,00** sulla quale insistono le seguenti costruzioni:



-costruzione n. 8 a un piano adibita autorimessa;

-costruzioni n. 9 a un piano adibita a magazzino;

-costruzioni n. 10 a un piano adibita a magazzino,

-costruzione n. 11 costituita da tettoia in ferro;

-costruzione n. 12, a un piano costituito da tre magazzini in muratura;

Si precisa che nella documentazione allegata alla pratica di sanatoria (prot. 104411/14) relativa alla costruzione n.12, il fronte della medesima risultava avere due campate aperte e una chiusa con saracinesca. Invece, attualmente il fronte è tamponato con muratura con formazione di n. 4 porte.

Trattasi quindi di opera abusiva da sanare;

-costruzione n. 14, stato 3 (in lavorazione) costruzione in muratura ad un piano adibita a centrale termica realizzata senza titolo edilizio per la quale è stata presentata pratica edilizia di sanatoria n. 0/565733, non ancora rilasciata.

- costruzione n. 15, costruzione parte in muratura e parte in lamiera realizzata senza titolo edilizio da demolire;

- costruzione n. 16, parte a due piani ( 6a-6b) e parte a un piano 6 c, rialzato adibito ad uffici e porzione originariamente adibita a spogliatoi e mensa ora utilizzata come abitazione del custode.

Si ribadisce che riguardo a tale costruzione sono state presentate le seguenti di sanatoria **non ancora rilasciate:**

- 0/565690 stato 3 (in lavorazione) cambio di destinazione d'uso da deposito a ufficio, realizzazione di soppalco interno (ai fini della presente valutazione si considera la superficie del solo vano con esclusione del soppalco poiché le altezze interne sono ridotte);

- 0/565705 stato 3 (in lavorazione) cambio di destinazione d'uso a pianoterra da archivio a ufficio;

- 0/565895 stato 4 (in attesa di documentazione) cambio di destinazione d'uso a da garage a ufficio.

Superficie commerciale compresa l'area scoperta è di circa mq . 729,51 arrotondata a **mq 729,00.**

Stima costi per completamento regolarizzazione edilizia /urbanistica, catastatale € 11.270,00 arrotondato a **€ 11.500,00.**

## OPERE COMUNI

A cura e spese comuni di entrambi i Lotti, entro il termine perentorio di un anno dall'atto di cessione dell'ultimo Lotto e previo ottenimento del relativo titolo edilizio, dovrà essere realizzata la delimitazione tra le due proprietà mediante fornitura e posa di recinzione costituita da pannelli modulari monolitici di ferro, ottenuti mediante elettrosaldatura di barre portanti verticali in piatto e barre trasversali orizzontali in tondo, completa di piantane di fissaggio a terra avente altezza di circa mt 2,00.<sup>31</sup> Invece, ciascun assegnatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, ad eseguire sul proprio lotto, entro il suddetto termine perentorio di un anno dall'atto di cessione dell'ultimo lotto:

- a) alla richiesta ed esecuzione dei singoli allacci alle rispettive u.i. riguardo alle utenze di acquedotto, energia elettrica, gas, telefono, fibra ottica, ecc. e posizionamento, sempre sulle rispettive proprietà dei relativi contatori, in modo che le due porzioni (LOTTO 1 e LOTTO 2), riguardo ai suddetti profili siano completamente autonome;
- c) parimenti, anche le fognature (acque bianche e nere) relative ai singoli lotti, previo ottenimento dei relativi titoli edilizi e le prescritte autorizzazioni allo scarico dovranno essere separate in modo che ciascun lotto sia completamente autonomo.

### 4.1 -Ricerca comparabili-

A seguito di un'attenta ricerca telematica presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio (RM) e limitrofi, si sono individuati alcuni *immobili comparabili* che per localizzarne l'epoca di costruzione, caratteristiche costruttive, finiture e destinazione d'uso possono inserirsi nel segmento di mercato ricercato e le cui principali caratteristiche sono sinteticamente riportate nella **Tabella Figura 29** allegata alla presente relazione.

<sup>31</sup> Tipologia di recinzione cui si fa riferimento.

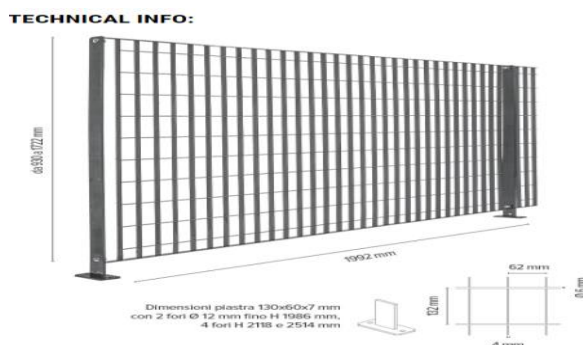


Figura 30: Beni immobili assunti a paragone rispetto al ns. subjct.

RICERCA QUOTAZIONE VALORE UFFICI											
COMPARIBILE N. 1						<b>Ufficio - Studio via Francesco Saporì 65, Fonte Ostiense, Roma</b> € 118.000 <small>1 locale 42 m² superficie 1 bagno 1 piano</small> Funzionale ufficio in via Francesco Saporì In Via Francesco Saporì, all'interno di una graziosa palazzina in cortina dotata di ascensore, Engel & Völkers è lieta di proporre in vendita esclusiva un ufficio posto al primo piano di quattr...					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>					<b>DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET</b>					
	<b>Tipol.</b>	<b>mq</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>		FUNZIONALE UFFICIO IN VIA FRANCESCO SAPORÌ all'interno di una palazzina in cortina dotata di ascensore, ufficio posto al primo piano di quattro. La proprietà, di circa 40 mq, completa di w/c con antibagno e terrazzino, è funzionale e adatta all'esercizio di attività professionale. La Stazione Metro Laurentina è a 10 minuti di bici/auto e l'uscita dal GBA a 10 minuti					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>	<b>Sconto medio al contratto + oneri agenzia</b>	<b>Prezzo al netto margine trattativa</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Prezzo/mq al netto margine trattativa</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Dotazione parcheggi privati</b>	<b>simili</b>	<b>asse Energeti</b>	<b>I/mq</b>	
	118.000,00	8,80%	107.616,00	42,00	2.562,29	simile	simile	normali	G	175kwh/mq	
					1,00	1,00	1,00	1,00	2.562,29		
COMPARIBILE N. 2						<b>Ufficio - Studio via Edoardo Amaldi, Castel di Leva, Roma</b> € 110.000 <small>2 locali 45 m² superficie 1 bagno 1 piano</small> Fonte Laurentina Via Edoardo Amaldi vendita ufficio Fonte Laurentina e precisamente in Via Edoardo Amaldi abbiamo il piacere di proporre in vendita ufficio in ottimo stato manutentivo di 45 mq posto al piano terra con ingresso su strada e corte esclusiva, composto da: ampio locale open space, stanza, servizio.					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>					<b>DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET</b>					
	<b>Tipol.</b>	<b>mq</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>		Fonte Laurentina in Via Edoardo Amaldi ufficio in ottimo stato manutentivo di 45 mq posto al piano terra con ingresso su strada e corte esclusiva, composto da: ampio locale open space, stanza, servizio.					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>	<b>Sconto medio al contratto + oneri agenzia</b>	<b>Prezzo al netto margine trattativa</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Prezzo/mq al netto margine trattativa</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Dotazione parcheggi privati</b>	<b>Finiture</b>	<b>asse Energeti</b>	<b>I/mq</b>	
	110.000,00	8,80%	100.320,00	45,00	2.229,33	simile	non disponibili	lievemente inferiori	G	175kwh/mq	
					1,00	1,05	1,1	1,00	2.574,88		
COMPARIBILE N. 3						<b>Ufficio - Studio via Laurentina, Cecchignola - Giuliano Dalmata, Roma</b> € 305.000 <small>3 locali 110 m² superficie 1 bagno 1 piano</small> Eur laurentina in palazzo destinato ad uffici proponiamo la vendita di un luminoso primo piano (categ. a/10) di mq 110 commerciali a reddito. l'ufficio e' composto da un ingresso con ripostiglio, una sala riunioni, tre vani di cui uno con balcone e gli altri due con accesso ad una grande terrazza di circa 100 mq e un servizio. l'ufficio e' cablo e dotato di aria condizionata con pompa di calore caldo/freddo, e possiede 4 posti auto di pertinenza all'interno del perimetro condominiale cui si accede dal cancello carrabile con telecomando. il riscaldamento e' centralizzato con pannelli irradianti a pavimento che consentono una perfetta distribuzione del calore.					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>					<b>DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET</b>					
	<b>Tipol.</b>	<b>mq</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>		Eur laurentina primo piano (categ. a/10) di mq 110 commerciali a reddito. l'ufficio e' composto da un ingresso con ripostiglio, una sala riunioni, tre vani di cui uno con balcone e gli altri due con accesso ad una grande terrazza di circa 100 mq e un servizio. l'ufficio e' cablo e dotato di aria condizionata con pompa di calore caldo/freddo, e possiede 4 posti auto di pertinenza all'interno del perimetro condominiale cui si accede dal cancello carrabile con telecomando. il riscaldamento e' centralizzato con pannelli irradianti a pavimento che consentono una perfetta distribuzione del calore.					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>	<b>Sconto medio al contratto + oneri agenzia</b>	<b>Prezzo al netto margine trattativa</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Prezzo/mq al netto margine trattativa</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Dotazione Parched</b>	<b>Finiture</b>	<b>asse Energeti</b>	<b>I/mq</b>	
	305.000,00	8,80%	278.160,00	110,00	2.528,73	simile	simile	normali	G	175kwh/mq	
					1,00	1,00	1,00	1,00	2.528,73		
COMPARIBILE N. 4						<b>Ufficio - Studio via Cesare Pavese 8, Fonte Ostiense, Roma</b> € 720.000 <small>302 m² superficie</small> Rif: RM_ROMA_F_5569058 - Trattasi di due unità immobiliari aventi destinazione d'uso ufficio, ubicate al piano secondo, con annessi tre posti auto coperti e un box auto al piano interrato, facenti parte di un più ampio fabbricato con destinazione d'uso commerciale e terziaria, sito n...					
	<b>PREZZO RICHIESTO</b>					<b>DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET</b>					
	<b>Tipol.</b>	<b>mq</b>	<b>coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>		Rif: RM_ROMA_F_5569058 - Trattasi di due unità immobiliari aventi destinazione d'uso ufficio, ubicate al piano secondo, con annessi tre posti auto coperti e un box auto al piano interrato, facenti parte di un più ampio fabbricato con destinazione d'uso commerciale e terziaria, sito n...					
	<b>Canone richiesto</b>	<b>Sconto medio al contratto + oneri agenzia</b>	<b>Prezzo al netto margine trattativa</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Prezzo l/mq al netto margine trattativa</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Dotazione Parched</b>	<b>Finiture</b>	<b>asse Energeti</b>	<b>I/mq</b>	
	720.000,00	8,80%	656.640,00	302,00	2.174,30	simile	simile	normali	G	264,51 Kw/mq anno	
					1,00	1,00	1,05	1,10	2.511,32		

Figura 31: Tabella riepilogo Valori individuati rispetto al ns. sabjet .

RICERCA VALORE €/MQ					
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	CESPITE 4	Totale superficie
Superficie	42,00	110,00	302,00	112,00	566,00
Valore €/mq ragguagliato alle caratteristiche de singoli Sabjet	€ 2.562,29	€ 2.574,88	€ 2.528,73	€ 2.511,32	
Valore cespite ragguagliato alle caratteristiche del Sabjet	€ 107.616,00	€ 283.236,80	€ 763.675,64	€ 281.268,05	€ 1.435.796,48
Valore €/mq ragguagliato alle caratteristiche de singoli Sabjet					€ 2.536,74

## 4.2 -Stima-

L'indagine eseguita con i criteri sopra di enunciati ha permesso d'individuare immobili in numero sufficiente a supportare adeguatamente la valutazione, aventi caratteristiche di ubicazione finiture e manutenzione simile al bene in esame, il cui prezzo è risultato ricorrente e contenuto entro un'alea del 5% che così come sinteticamente riassunto nella Figura 32 (Ae B).

## LOTTO 1

Figura 32-A: STIMA VALORE LOTTO 1 al lordo delle deduzioni.

Tabella dei comparabili					
Descrizione estesa	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4	SUBJECT
Prezzo di vendita	€ 107.616	€ 283.237	€ 763.676	€ 281.268	
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data del contratto					
Data del contratto					
Differenziale (in mesi)	0	0	0	0	
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Superficie					
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	42,00	110,00	302,00	112,00	523,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	€ 2.562	€ 2.575	€ 2.529	€ 2.511	
Differenziale	481,00	413,00	221,00	411,00	
Prezzo marginale	€ 2.511	€ 2.511	€ 2.511	€ 2.511	
Prezzo della caratteristica	€ 1.207.791	€ 1.037.043	€ 554.931	€ 1.032.021	
Livello di piano					
Piano					
Presenza ascensore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valore numerico					
Differenziale					
Valore percentuale					
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Stato di manutenzione generale					
Risultati					
Prezzo corretto	€ 1.315.407	€ 1.320.280	€ 1.318.607	€ 1.313.289	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 31.319	€ 12.003	€ 4.366	€ 11.726	
Prezzo corretto medio	€ 1.316.896	€ 1.316.896	€ 1.316.896	€ 1.316.896	
Scarto %	-0,11%	0,26%	0,13%	-0,27%	
Scarto assoluto	€ -1.489	€ 3.384	€ 1.711	€ -3.607	
Riepilogo valori					
Valore catastale:	€ 0,00				
Valore OMB:	€ 0,00				
Valore monoparametrico:	€ 1.330.642,75				
Valore stimato:	€ 1.316.898,31   Divergenza con stima monoparametrica -1,03%   Divergenza percentuale assoluta 0,53%				

Si stima quindi il più probabile valore di mercato del bene in esame al lordo delle deduzioni per regolarizzazione catastale e urbanistica-edilizia di seguito descritte nella somma di € 1.316898,31.

**Figura 32-B: STIMA VALORE LOTTO 2 al lordo delle deduzioni.**

Valori, coefficienti e stime						
Spese per adeguamenti:	€ 0,00 ...					
Importi incrementativi:	€ 0,00 ...					
Tabella dei comparabili						
Impostazioni MCA e prezzi marginali	Valori caratteristiche				Saggio variazione semestrale mercato immobiliare:	0,00%
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	SUBJECT	
Descrizione estesa						
Prezzo di vendita	€ 107.616	€ 283.237	€ 763.676	€ 281.268		
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>		
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Data del contratto						
Data del contratto						
Differenziale (in mesi)	0	0	0	0		
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Superficie						
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	42,00	110,00	302,00	112,00	729,00	
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	€ 2.562	€ 2.575	€ 2.529	€ 2.511		
Differenziale	687,00	619,00	427,00	617,00		
Prezzo marginale	€ 2.511	€ 2.511	€ 2.511	€ 2.511		
Prezzo della caratteristica	€ 1.725.057	€ 1.554.309	€ 1.072.197	€ 1.549.287		
Livello di piano						
Piano						
Presenza ascensore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Valore numerico						
Differenziale						
Valore percentuale						
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Stato di manutenzione generale						
Risultati						
Prezzo corretto	€ 1.832.673	€ 1.837.546	€ 1.835.873	€ 1.830.555		
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 43.635	€ 16.705	€ 6.079	€ 16.344		
Prezzo corretto medio	€ 1.834.162	€ 1.834.162	€ 1.834.162	€ 1.834.162		
Scarto %	-0,08%	0,18%	0,09%	-0,20%		
Scarto assoluto	€ -1.489	€ 3.384	€ 1.711	€ -3.607		
Riepilogo valori						
Valore catastale:	€ 0,00					
Valore OMI:	€ 0,00					

#### 4.3 -Deduzioni oneri per regolarizzazione catastale edilizia-

##### 4.3.1 -Oneri per regolarizzazione catastale edilizia –

Si riporta nella tabella n. 1 che segue il valore di ciascun lotto al netto degli oneri per la regolarizzazione catastale, edilizia urbanistica, e al netto della deduzione per vendita senza garanzia (-15%).

Figura 33: STIMA VALORE LOTTI 1-2 al netto delle deduzioni e vendita senza garanzia.

TABELLA DEDUZIONI						
LOTTO 1						
	Valore stimato	Deduzione per regolarizzazione Figura 28.		Deduzione per vendita senza garanzia.		VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 1						
	1.316.898,31 €	8.395,00 €	1.308.503,31 €	15,00%	196.275,50 €	1.112.227,81 €
LOTTO 2						
	1.834.164,00 €	11.270,00 €	1.822.894,00 €	15,00%	273.434,10 €	1.549.459,90 €

### 4.3 -Conclusioni-

A conclusione degli accertamenti riguardo al bene in esame, lo scrivente ritiene che il valore dell'u.i. in esame si possa stimare come segue:

**-LOTTO 1 € 1.112.227,81** arrotondato a € di circa **1.110.000,00 (€ un milione centodieci mila /00):**

**-LOTTO 2 € 1.549.459,90** arrotondato a € 1.550.000,00 **(un milione cinquecentocinquantamila/00):**

**Roma, Aprile 2023**

Il perito incaricato  
Arch. Mario Serpelloni



### **ALLEGATI:**

- 1) Visura camera di commercio;
- 2) Estratto di mappa NCT;
- 3) Visura terreni p. 2252;
- 4) Visura terreni p. 2253;
- 5) Visura terreni p.131;
- 6) Visura particella 2252 sub. 501;
- 7) Visura particella 2253 sub. 501;
- 8) Planimetria particella 2252 sub. 501;
- 9) Planimetria particella 2253 sub. 501;
- 10) A- Formalità elenco 1, B- elenco omonimi;
- 11) Formalità elenco n.2;
- 12) Formalità elenco n.3;
- 13) Formalità elenco n.4;
- 14) Nota del 20/10/1993;
- 15) Nota del 09/11/1994;
- 16) Nota del 04/11/2002;
- 17) Nota del 04/07/2012;
- 18) Nota del 24/06/2015;
- 19) Nota del 03/08/2015;

- 20) Atto del 19/12/2016;
- 21) A- elenco formalità particella 2252, B-elenco formalità particella2253;
- 22) Nota del 06/04/2021 richiesta concordato;
- 23) Nota trascrizione concordato preventivo;
- 24) A- elenco omonimi particelle, B- elenco formalità;
- 25) Elenco formalità particella 131 sub. 501;
- 26) Elenco formalità particella 131;
- 27) A- Elenco omonimi Zanzi servizi S.r.l., B- elenco formalità Zanzi Attilio;
- 28) Atto di acquisto 1977;
- 29) Relazione notarile ventennale;
- 30) Estratto mappa VCT particella 93b e 95b;
- 31) Estratto norme allegato CDU;
- 32) Rigetto pratica 0-565058;
- 33) Pratica edilizia 1961;
- 34) A- licenza 1962, B- collaudo fabbricato relativo a licenza 1962;
- 35) A- sanatoria n.1, B- sanatoria n.2, C- sanatoria n.3;
- 36) Rigetto condono;
- 37) A e B- Planimetria condoni 1972;
- 38) Dichiarazione di costruzione;
- 39) Corpo 2 diniego;
- 40) Atto di vincolo 1961;
- 41) Situazione condoni.

Il perito incaricato  
*Arch. Mario Serpelloni*



---

**Rapporto di Valutazione**

**Arch. Mario Serpelloni**, Via Fermignano n. 110 - 00132 Roma (RM) e-mail [serpelloni@libero.it](mailto:serpelloni@libero.it) PEC: [mario.serpelloni@archiworldpec.it](mailto:mario.serpelloni@archiworldpec.it)



Roma novembre 2020

Il perito incaricato  
*Arch. Mario Serpelloni*



**ALLEGATI:**

- 42) Incarico e quesito;
- 43) Estratto di mappa;
- 44) Visura per soggetto;
- 45) Visura storica per immobile part.106, sub.7;
- 46) Scheda catastale sub.7;
- 47) Visura storica part.106 sub.8;
- 48) Scheda catastale sub.8;
- 49) Visura storica part.106 sub.9;
- 50) Scheda catastale sub.9;
- 51) Visura storica part.106 sub.10;
- 52) Scheda catastale 106 sub.9;
- 53) Rilievo;
- 54) Ispezione ipotecaria;
- 55) Rettifica per usucapione;
- 56) Elenco formalità;
- 57) Nota all'Ing. Di Bianco;
- 58) Denuncia di inizio attività 18/04/1997;
- 59) Denuncia di inizio attività 22/01/1998;
- 60) Ordinanza di demolizione;
- 61) Richiesta di agibilità;
- 62) Sentenza del Tribunale Amministrativo regionale;
- 63) Decreto consiglio di stato 2011
- 64) Dichiarazione costi sanatoria;
- 65) Estratto N.T.A. piano particolareggiato, PRG in variante.

Il perito incaricato  
*Arch. Mario Serpelloni*

