

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

FALLIMENTO N. 58641/1996 - [REDACTED] S.P.A.

CURATORE RAG. [REDACTED]

**RELAZIONE SUPPLETIVA ALLA
RELAZIONE TECNICA DEPOSITATA IL 03.02.2021**

1 – Premesse

Lo scrivente tecnico veniva designato in data 07/11/2023 dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED] in conformità alla proposta del curatore Rag. [REDACTED] al fine di procedere nella qualità di esperto estimatore, alla valutazione ovvero all'aggiornamento della relazione tecnica del 02/02/2021 redatta dall'Arch. Maria Elisabetta Persico e depositata presso la Cancelleria del Tribunale Fallimentare di Roma in data 03/02/2021, mediante la produzione di una relazione tecnica suppletiva in riferimento al compendio immobiliare *de quo* affinché si procedesse alla revisione di detta stima, aggiornata in forza delle seguenti nuove condizioni:

- sulla disponibilità di tale compendio, ovvero se libero;
- sulla disponibilità di tale compendio, ovvero se occupato;
- sulla regolarità urbanistica di tale compendio a seguito della notifica della Determinazione Dirigenziale del Municipio XV - Direzione Tecnica - E.Q. Edilizia Privata e Abusivismo Edilizio del 23/11/2023 prot. n. CU/123790/2023 per: *“rimozione o demolizione d'ufficio di opere abusive ai sensi dell'art. 16 della Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i.”.*

Poste le premesse riferibili alle proprietà ivi analizzate e di cui alla relazione sopra richiamata del 02/02/2021, ovvero in riferimento alle indagini urbanistiche edilizie, ovvero alle aree di appartenenza, si procederà preliminarmente ad evidenziare la stima del 2021 per poi procedere all'aggiornamento di tali valori, all'attualità.

Si segnala per ciò che attiene al compendio ricadente nel Comune di Anguillara Sabazia ovvero facente parte del “secondo lotto”, che la porzione immobiliare censita al foglio 2

part.IIIa 302 sub 501 ovvero la scuderia, risulta attualmente occupata e pertanto lo scrivente tecnico si riserverà eventualmente in seguito, di aggiornarne il valore venale.

Si segnala altresì per ciò che attiene al compendio ricadente nel Comune di Anguillara Sabazia ovvero facente parte del “secondo lotto”, che per le porzioni censite al foglio 2 part.IIIa 235 sub 503, sub 504 e sub 505 ovvero costituenti il fabbricato principale, ha proceduto ad effettuare un inventario dei beni mobili, delle suppellettili, dell’oggettistica e di quanto ivi allocato in riferimento all’inventario del 15/03/1996.

Primo Lotto (proprietà immobiliari site nel Comune di Roma)

- Terreni distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 3 part.IIIe 20/29/69 con superficie complessiva pari ad Ha 23.39.67.
- Fabbricati distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma e rispettivamente:
 - foglio 3 part.IIIa 70;
 - foglio 3 part.IIIa 71 sub 1;
 - foglio 3 part.IIIa 71 sub 2;
 - foglio 3 part.IIIa 71 sub 3;
 - foglio 3 part.IIIa 71 sub 4;
 - foglio 3 part.IIIa 72.

I terreni oggetto della presente relazione sono compresi nel perimetro del Comune di Roma, così come desunto dal Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 del D.P.R. 380/2001) rilasciato in data 09/08/2023 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale - Servizio Certificazioni

Urbanistiche di Roma Capitale, in relazione al P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18/2008 ricadono rispettivamente come di seguito meglio evidenziato.

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e regole:

- Sistema ambientale, aree naturali protette: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Compresi nella Componente primaria A (art. 72 N.T.A.).
- Interessati da Reticolo idrografico principale e da Boschi.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Parchi istituiti.
- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sugli immobili non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

Si precisa che detti immobili risultano compresi nel Parco naturale regionale "Complesso lacuale Bracciano - Martignano" approvato con L.R. 26 settembre 1988, n. 64 (B.U.R. 29 ottobre 1988, n. 30).

Si precisa altresì che detti immobili non risultano tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma riportati negli allegati all'*Attestazione di esistenza gravami usi civici* del 23/01/2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n. 18/2008).

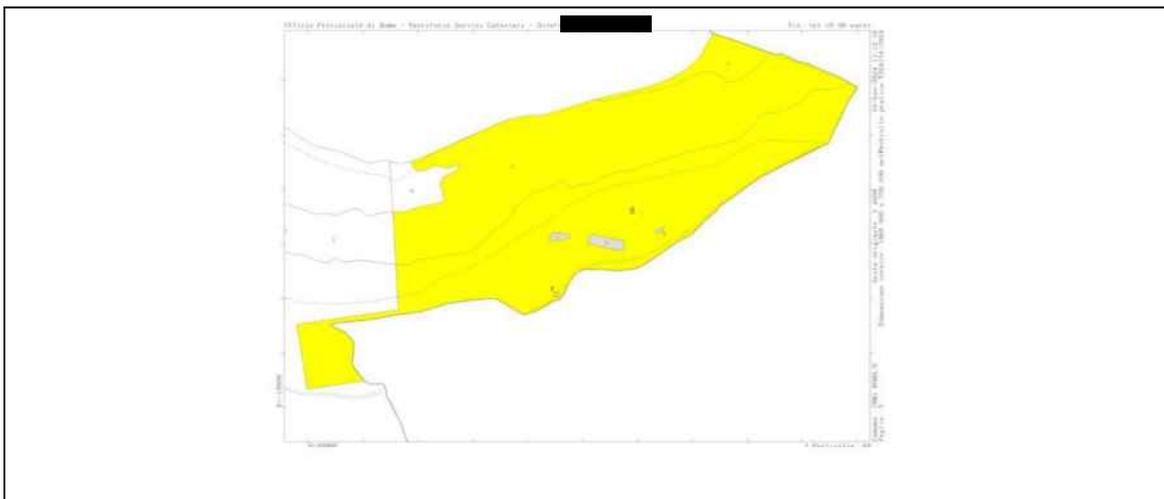
2.1 Stima dei terreni di cui alla relazione del 2021 (con applicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n. 3 riferibili al 2018)

Sono stati applicati i Valori Agricoli Medi riferibili ai “pascoli” della Banca Dati OMI ovvero Ha 23.39.67 x la media di €. 11.000,00 = €. 257.000,00.

2.2 Stima dei terreni all'attualità (con applicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n. 3 riferibili al 2022 ovvero all'ultimo e più recente listino OMI disponibile)

La banca dati dell'Ufficio Provinciale di Roma nell'annualità disponibile più prossima all'attualità ovvero l'anno 2022, per la Regione agraria n. 3 “Colline dei Sabatini” evidenzia i Valori Agricoli Medi riferibili ai “pascoli” pari ad €. 7.600,00. Si potrà pertanto stabilire quanto segue: Ha 23.39.67 x la media di €. 7.600,00 = €. 177.817,00.

genzia entrate		Ufficio provinciale di ROMA Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 31/03/2023 Ora: 11.10.56		
		Annualità 2022						
		Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del		Pubblicazione sul BUR n. del				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 9%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 9%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7600				7600			
BOSCO D'ALTO FUSTO	9000							
CANNETO	4700				5100			
CASTAGNETO	25000							
INCOLTO PRODUTTIVO	3000				2000			
ORTO	46000				43000			
ORTO IBRUGLIO	50000				48000			
PASCOLO	7600							
PASCOLO ARBORATO	7600				6800			
PASCOLO CESPUGLIATO	7600				6800			
PRATO					26000			
SEMINATIVO	35000				33000			
SEMINATIVO ARBORATO	35000				33000			
SEMINATIVO IBRUGLIO	42000							
ULIVETO	33300				33300			
VIGNETO	42000				40000			



2.3 Stima dei fabbricati di cui alla relazione del 2021

Preliminarmente si segnala che risulta pendente una domanda di sanatoria edilizia depositata presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma con prot. n. 84999/95. Alla data attuale detta sanatoria non risulta essere stata ancora definita.

2.3.1 Fabbricato al foglio 3 part.IIa 70

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato con destinazione a "stalla per allevamento capre" con superficie di mq. 1.230,00 circa, ha evidenziato un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica dell'amianto, ecc., pari ad €. 300.000,00.

2.3.2 Fabbricato al foglio 3 part.IIa 71 subb 1-2-3-4

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato suddiviso in n. 4 distinti subalterni di cui n. 3 unità immobiliari con destinazione residenziale (subb 1-2-3) e n. 1 unità immobiliare con destinazione a magazzino (sub 4), evidenzia un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica amianto, ecc., pari ad €. 100.500,00.

2.3.3 Fabbricato al foglio 3 part.IIa 72

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato con destinazione residenziale evidenzia un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica amianto, ecc., pari ad €. 26.500,00.

2.4 Valore del primo lotto stimato nel 2021 (proprietà immobiliari site nel Comune di Roma)

Il valore attribuito al primo lotto nell'anno 2021 ammonta complessivamente ad €. 684.000,00.

2.5 Stima dei fabbricati all'attualità

La banca dati OMI dell'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia delle Entrate in riferimento ai fabbricati, non esprime quotazioni per la zona R2. Difatti per detti fabbricati, da un esame effettuato sulle statistiche regionali, si evidenzia sostanzialmente un ribasso intervenuto dal 2018 con origini anche più remote, anche se più propriamente nell'area esaminanda denominata "braccianese" ovvero nella macroarea "fuori G.R.A. Nord-Ovest", non sono noti migliori dettagli.

Diversamente, per ciò che attiene ai terreni compresi nella Regione Agraria n. 3, l'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia delle Entrate evidenzia una contrazione dei valori tra quelli evidenziati nella stima del 2021 e quelli attuali quantificabile nel __%.

Inoltre nel caso di immobili occupati, occorre tenere conto del deprezzamento causato appunto dall'indisponibilità del bene. Il deprezzamento è in pratica, una valutazione inversa altrimenti inquadrabile anche come una valutazione dinamica. Per determinare il valore di un bene immobile infatti, si cerca di individuarne la formazione in un momento statico attraverso le caratteristiche che contribuiscono alla composizione valoriale in quel preciso riferimento temporale. Il deprezzamento in modo inverso,

considera dinamicamente come quelle caratteristiche possano perdere valore nel tempo in base a una causa predeterminata quantificandone la sua entità in termini monetari. Quando la svalutazione è di carattere economico significa che il deprezzamento avviene a causa di uno scadimento economico di una delle caratteristiche che contribuiscono alla formazione del valore immobiliare o del reddito.

Le cause principali del deprezzamento economico sono:

- il deprezzamento legale, quando è dovuto a un vincolo contrattuale gravante sull'immobile oppure è discendente da norma di legge;
- il deprezzamento tendenziale, quando determinato da un repentino mutamento delle condizioni di mercato.

Inoltre quando nel bene immobiliare sono state create delle superfici o dei volumi che attualmente sono in assenza di un regolare titolo e che ad oggi trovano evidentemente in una situazione di illecito edilizio. Il valore complessivo del bene, pertanto, non potrà essere quello che apparentemente potrebbe sembrare giacché i beni abusivi che non siano sanabili secondo qualche percorso giuridico di regolarizzazione non sono rogabili per la porzione o le porzioni abusive. La complessiva valutazione del bene subirà quindi un deprezzamento economico rispetto ad esempio, ad un bene dello stesso segmento di mercato e con la stessa consistenza dove il problema dell'abuso non è, invece, presente.

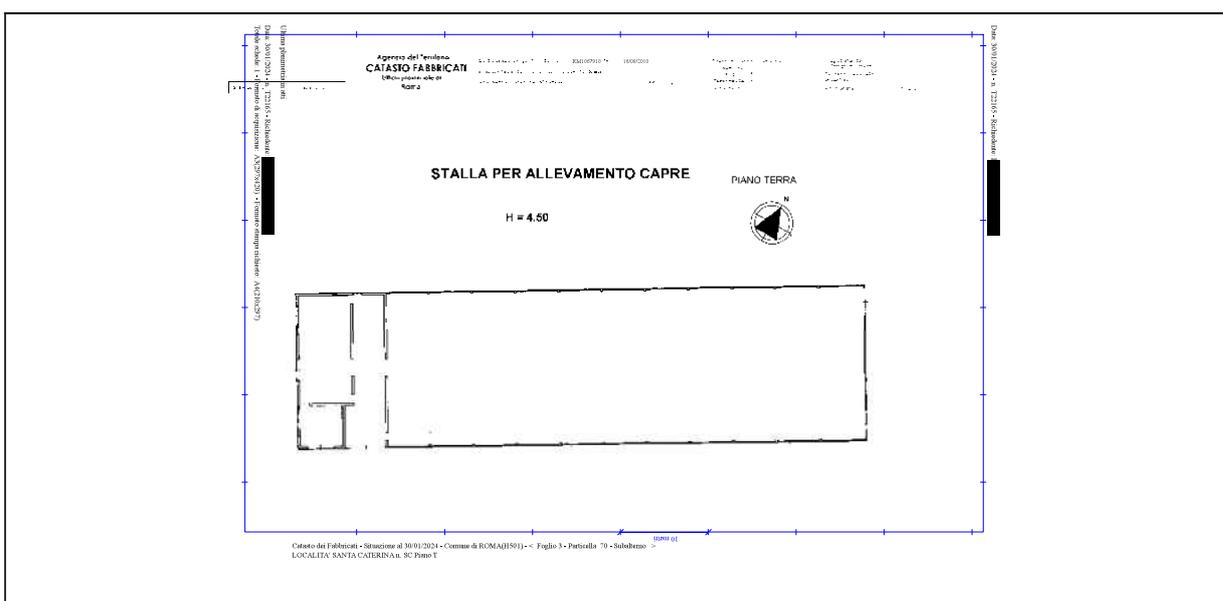
Il deprezzamento si calcherà, quindi, per differenza tra il valore di mercato che si manifesta in "assenza" e in "presenza" del vincolo o delle nuove condizioni di mercato.

Preliminarmente si segnala che per i fabbricati in esame risulta pendente una domanda

di sanatoria edilizia presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma depositata con prot. n. 84999/95. Alla data attuale detta sanatoria non risulta essere stata ancora definita.

2.5.1 Fabbricato al foglio 3 part.IIa 70

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato con destinazione a "stalla per allevamento capre" con superficie di mq. 1.230,00 circa, nel 2021 al netto dei costi di bonifica dell'amianto, è stato valutato in €. 300.000,00. Per la stima dello stesso si procederà alla valutazione attualizzata nelle medesime condizioni già riscontrate nella stima del 2021 ed altresì verrà stimato attribuendo detta stima, anche un coefficiente riduttivo dovuto al fatto che lo stesso risulta occupato. Per la stima attualizzata, analizzato il trend evidenziatosi negli anni trascorsi, si è ritenuto congruo applicare al valore del 2021 un deprezzamento pari al 5%. Si avranno pertanto due diversi valori, il primo attualizzato ed il secondo attualizzato ma nelle condizioni di indisponibilità del bene perché occupato applicando un coefficiente ritenuto equo nella misura del 30%.
Valore attualizzato nella condizione libera: €. 300.000,00 x (-) 5% = €. 285.000,00.
Valore attualizzato nella condizione occupata: €. 285.000,00 x (-) 30% = €. 199.500,00.

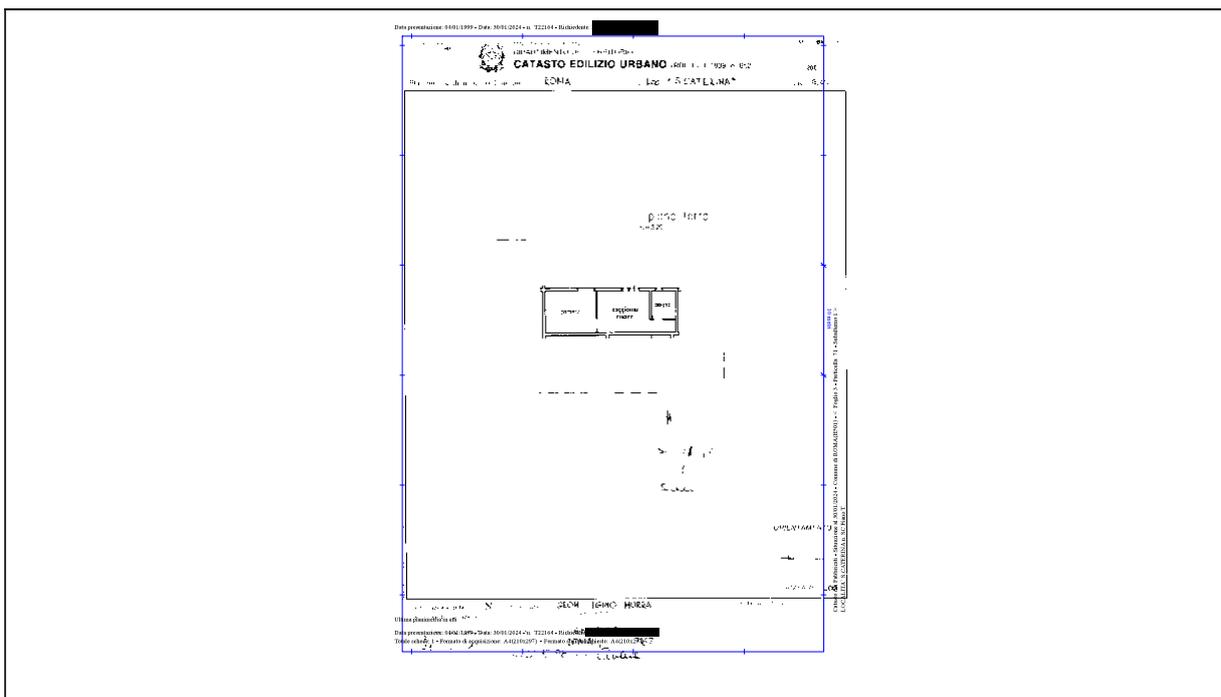


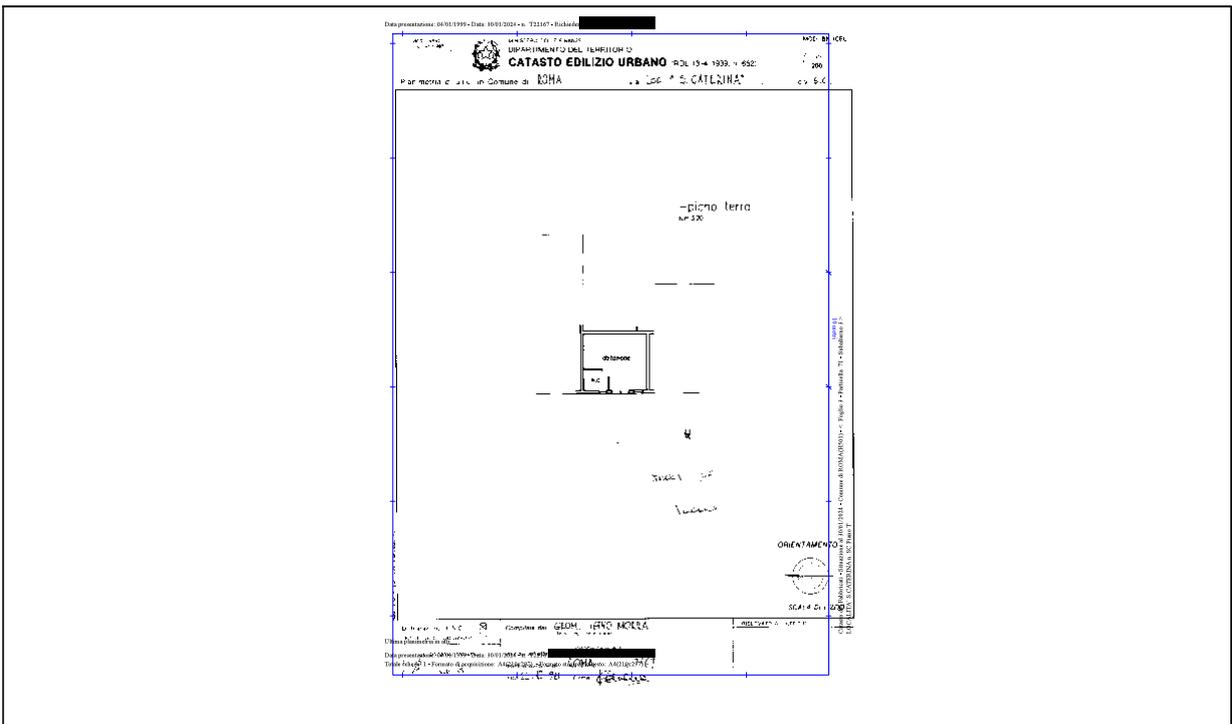
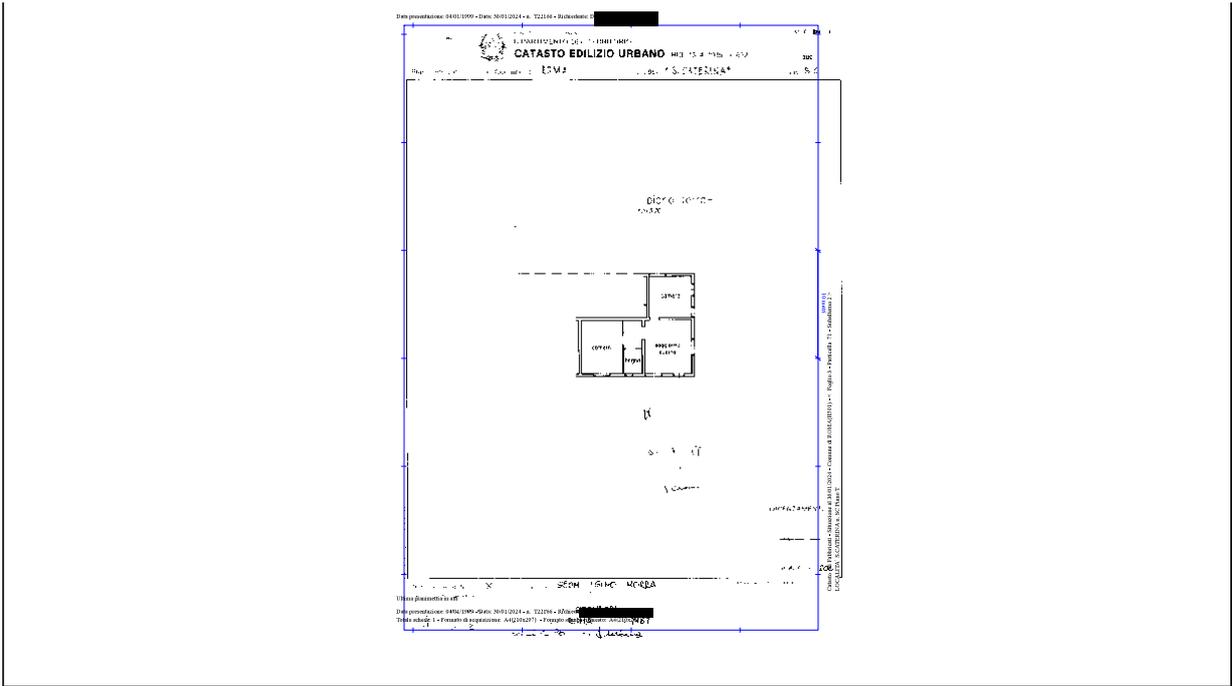
2.5.2 Fabbricato al foglio 3 part.IIa 71 subb 1-2-3-4

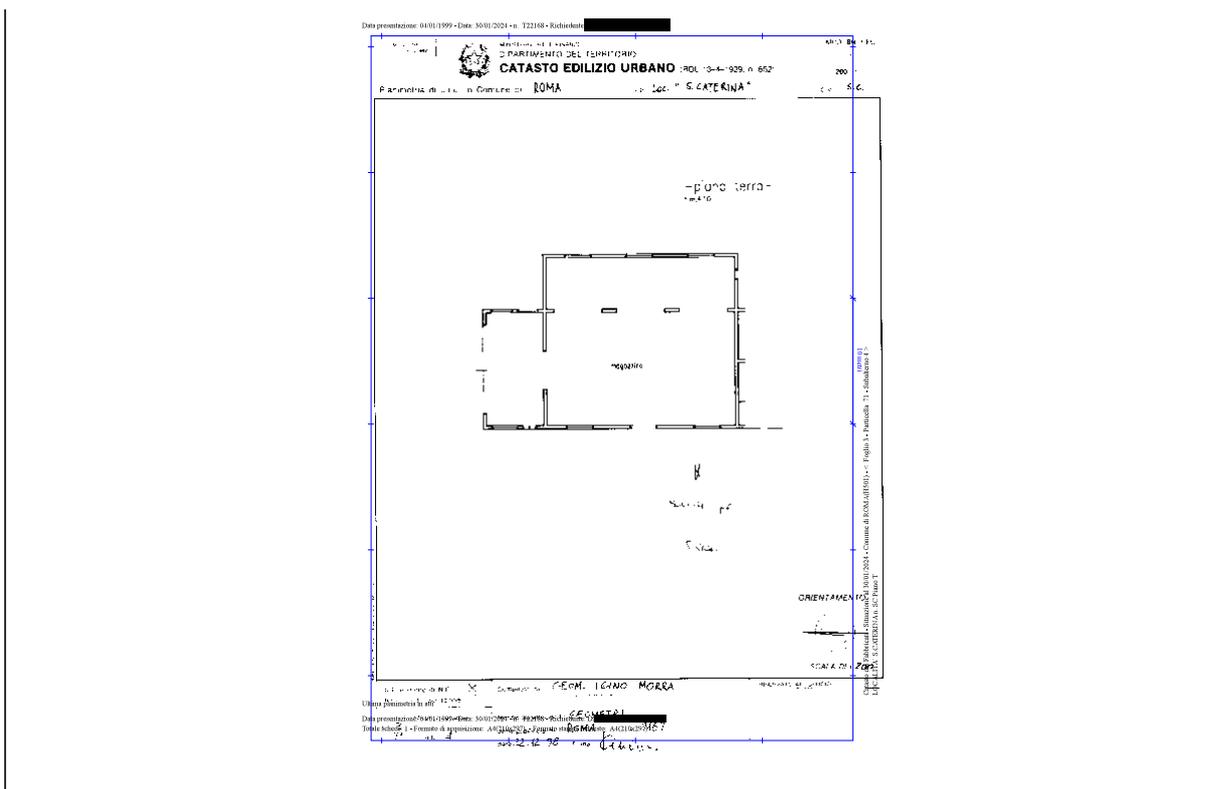
L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato suddiviso in n. 4 distinti subalterni di cui n. 3 unità immobiliari con destinazione residenziale (subb 1-2-3) e n. 1 unità immobiliare con destinazione a magazzino (sub 4), evidenzia un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica amianto, ecc., pari ad €. 100.500,00. Anche nel caso di specie si avranno due diversi valori, il primo attualizzato ed il secondo attualizzato ma nelle condizioni di indisponibilità del bene perché occupato applicando un coefficiente ritenuto equo nella misura del 30%.

Valore attualizzato nella condizione libera: €. 100.500,00 x (-) 5% = €. 95.475,00.

Valore attualizzato nella condizione occupata: €. 95.475,00 x (-) 30% = €. 66.832,50.





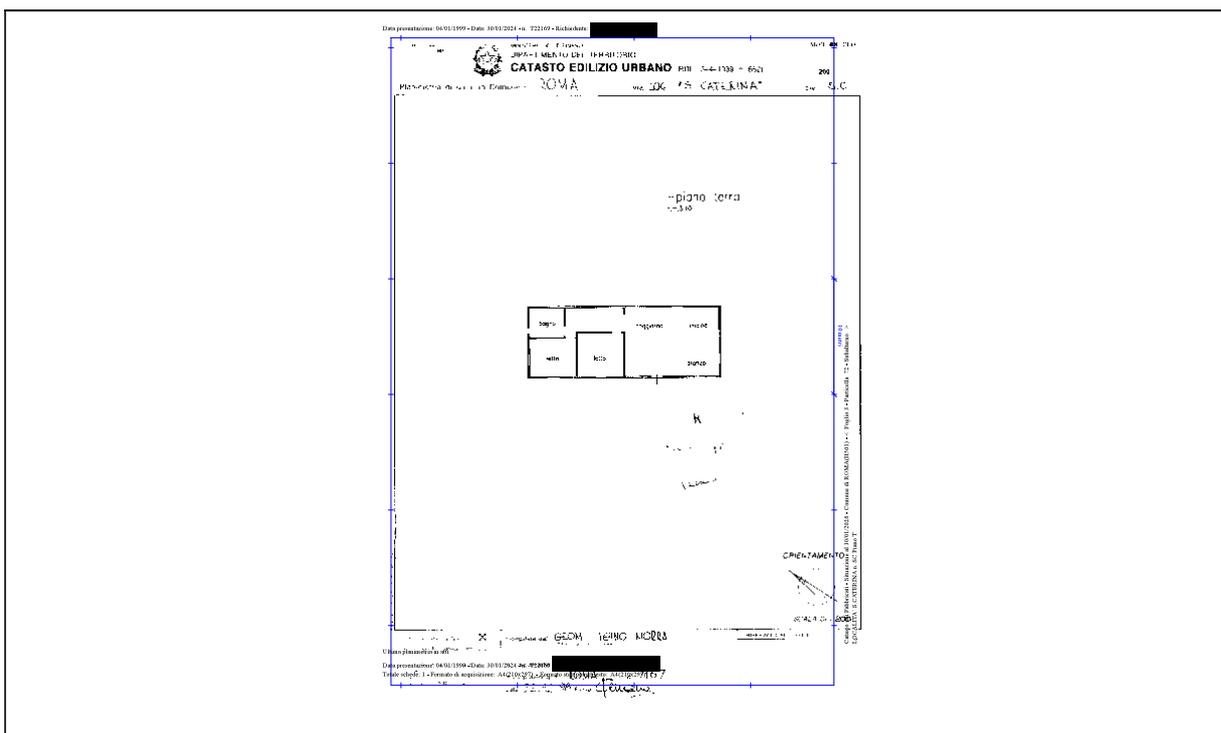


2.5.3 Fabbricato al foglio 3 part.IIa 72

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato con destinazione residenziale evidenzia un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica amianto, ecc., pari ad €. 26.500,00. Analogamente, anche per tale cespite si avranno due diversi valori, il primo attualizzato ed il secondo attualizzato ma nelle condizioni di indisponibilità del bene perché occupato applicando un coefficiente ritenuto equo nella misura del 30%.

Valore attualizzato nella condizione libera: €. 26.500,00 x (-) 5% = €. 25.175,00.

Valore attualizzato nella condizione occupata: €. 285.000,00 x (-) 30% = €. 17.662,50.



2.5.4 Valore attuale dei fabbricati

I due valori dei fabbricati complessivi attualizzati ottenuti, ovvero nella condizione libera e nella condizione occupata, sono i seguenti:

- Valore attualizzato nella condizione libera: €. 406.650,00.
- Valore attualizzato nella condizione occupata: €. 283.995,00.

2.6 Valore attuale complessivo del primo lotto

Il valore attribuibile alle proprietà immobiliari comprese nel perimetro del Comune di Roma costituenti il primo lotto dei beni della presente relazione, è dato dai valori sotto elencati.

- Valore dei terreni: €. 177.817,00.
- Valore dei fabbricati attualizzato nella condizione libera: €. 406.650,00.
- Valore dei fabbricati attualizzato ma nella condizione occupata: €. 283.995,00.

Secondo Lotto (proprietà immobiliari site nel Comune di Anguillara Sabazia)

- Terreni distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Anguillara Sabazia e rispettivamente:
 - al foglio 1 part.IIe 42/43 con superficie complessiva pari ad Ha. 00.22.00.
 - al foglio 2 part.IIe:

16/19/26/27/2930/31/3233/34/35/37/38/39/171/172/173/174/175/224/223/215

301/241/225/242/237/236/226 con superficie complessiva pari ad Ha. 59.64.23.
- Fabbricati distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia e rispettivamente:
 - foglio 2 part.IIa 235 sub 503;
 - foglio 2 part.IIa 235 sub 504;
 - foglio 2 part.IIa 235 sub 505;
 - foglio 2 part.IIa 302 sub 501;
 - foglio 2 part.IIa 304 sub 501;
 - foglio 2 part.IIa 305 sub 501;
 - foglio 2 part.IIa 303 sub 502;
 - foglio 2 part.IIa 306 sub 502;
 - foglio 2 part.IIa 307 sub 502;
 - foglio 2 part.IIa 242.

I terreni oggetto della presente relazione sono compresi nel perimetro del Comune di Anguillara Sabazia, così come desunto dai Certificati di Destinazione Urbanistica (art.

30, comma 3 del D.P.R. 380/2001) rilasciati rispettivamente in data 31/08/2023 (per le porzioni al foglio 1 part.IIe 42/43) ed in data 04/09/2023 (per le porzioni al foglio 2 part.IIe 16/19/26/27/2930/31/3233/34/35/37/38/39/171/172/173/174/175/224/223 215/301/241/225/242/237/236/226) dal Comune di Anguillara Sabazia - Area Urbanistica - Edilizia Privata, in relazione alla variante generale del P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 33 del 13/06/2017, e ricadono nelle rispettive zone di cui appresso.

Elaborati Prescrittivi:

1. Zona E - Aree destinate alle attività agricole:

- E2 Zona Agricola di rilevante pregio 0,01 mc/mq
- E3 *Zona Agricola Boschiva*.

2. Vincoli:

- I terreni ricadono all'interno delle Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.) designate ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 651 del 19/07/2005.
- I terreni risultano vincolati ai sensi della Legge Regionale del 06/10/1997, n. 29 (Parco Naturale Regionale di Bracciano-Martignano).

3. P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021:

- Tavola A - Sistema del Paesaggio Naturale
 - Paesaggio naturale di continuità.
- Tavola B - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134, comma I, lettera a e art. 136 del D.Lgs. 42/2004)
 - Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Art. 8 N.T.A.

- Protezione dei parchi e delle riserve naturali. Art. 38 N.T.A.

- Protezione delle aree boscate. Art. 39 N.T.A.

- Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale e azioni strategiche del P.T.P.R.

- Zone a protezione speciale (conservazione uccelli selvatici).

- Schema del piano regionale dei parchi (areali).

- Viabilità antica.

- Tavola D - Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti.

- Nulla.

4. Usi Civici:

- I terreni risultano con lo *Jus restringendi*, (come da “Verifica demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all’interno dell’intero territorio comunale” prot. 12179 del 28/04/2022 redatta dal Perito Agrario Alessandro Alebardi).

- I terreni risultano *allodiali* (come da “Verifica demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all’interno dell’intero territorio comunale” prot. 12179 del 28/04/2022 redatta dal Perito Agrario Alessandro Alebardi).

5. P.A.I. - Piano stralcio per l’assetto idrogeologico approvato con D.C.R. n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012, S.O. n. 35):

- I terreni non risultano vincolati.

3.1 Stima dei terreni di cui alla relazione del 2021 (con applicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n. 3 riferibili al 2018)

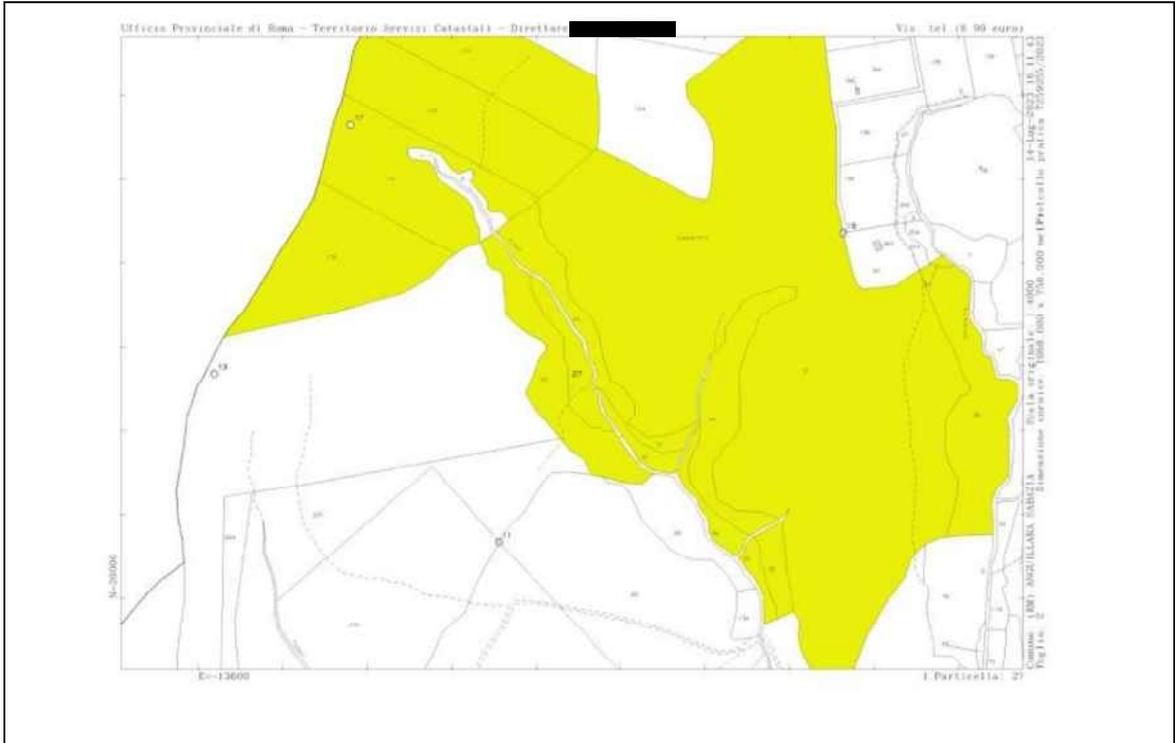
Sono stati applicati i Valori Agricoli Medi riferibili ai “pascoli” della Banca Dati OMI ovvero Ha 59.86.23 x la media di €. 11.000,00 = €. 658.500,00.

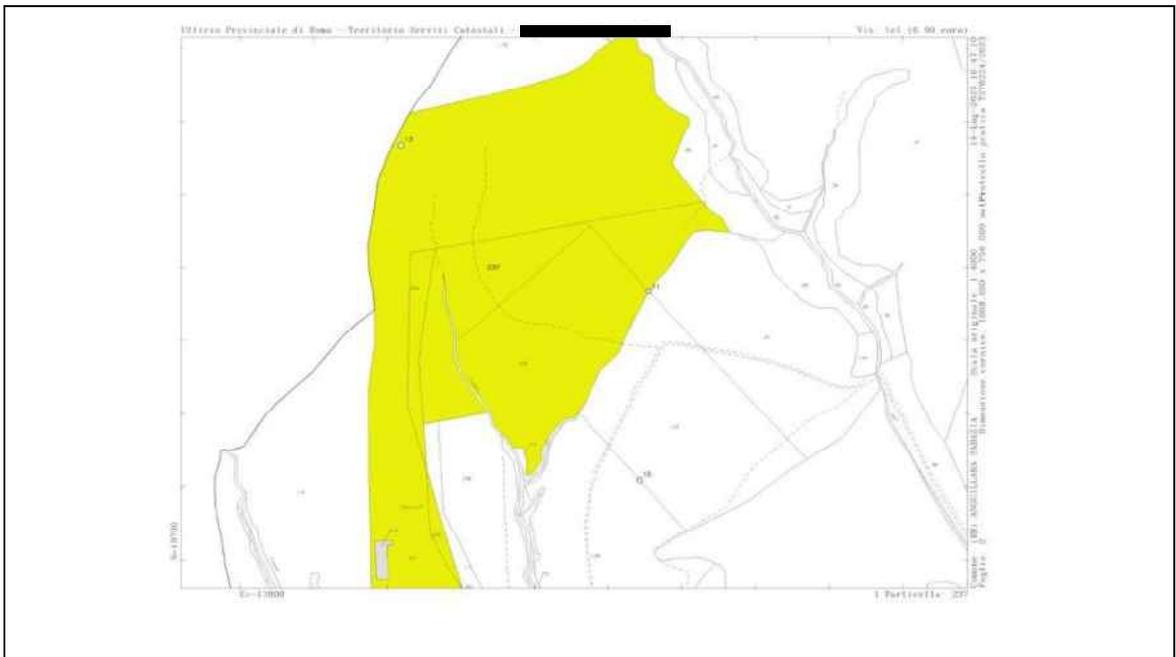
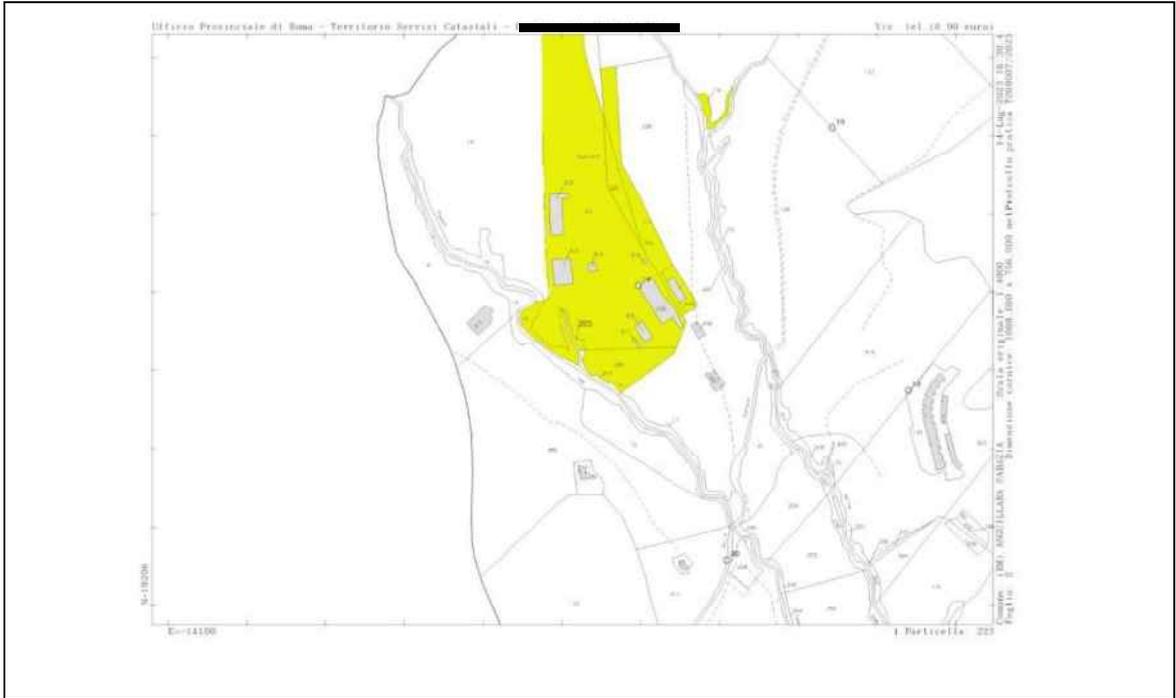
3.2 Stima dei terreni all'attualità (con applicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n. 3 riferibili al 2022 ovvero all'ultimo e più recente listino OMI disponibile)

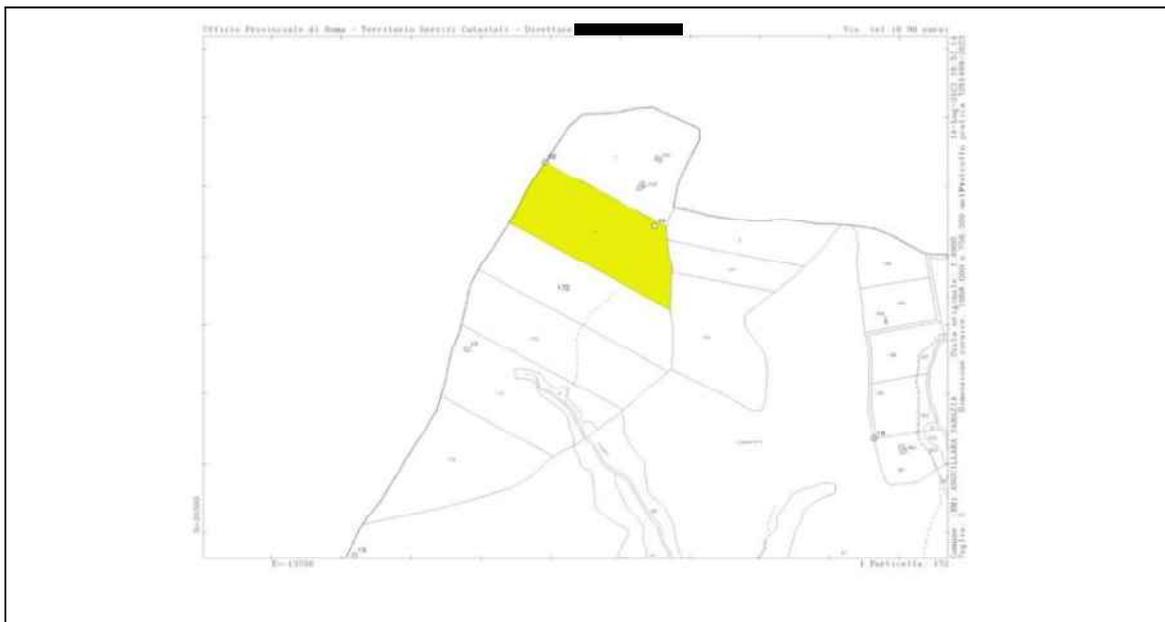
La banca dati dell'Ufficio Provinciale di Roma nell'annualità disponibile più prossima all'attualità ovvero l'anno 2022, per la Regione agraria n. 3 “Colline dei Sabatini” evidenzia i Valori Agricoli Medi riferibili ai “pascoli” pari ad €. 7.600,00. Si potrà pertanto stabilire quanto segue: Ha 59.86.23 x la media di €. 7.600,00 = €. 454.953,48.

genzia entrate		Ufficio provinciale di ROMA Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 31/03/2023 Ora: 11.10.56		
		Annualità 2022						
		Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del		Pubblicazione sul BUR n. del				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 9%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 9%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7600				7600			
BOSCO D'ALTO FUSTO	9000							
CANNETO	4700				5100			
CASTAGNETO	25000							
INCOLTO PRODUTTIVO	3000				2000			
ORTO	46000				43000			
ORTO IRRIGUO	50000				48000			
PASCOLO	7600							
PASCOLO ARBORATO	7600				6800			
PASCOLO CESPUGLIATO	7600				6800			
PRATO					26000			
SEMINATIVO	35000				33000			
SEMINATIVO ARBORATO	35000				33000			
SEMINATIVO IRRIGUO	42000							
ULIVETO	33300				33300			
VIGNETO	42000				40000			

Elaborati catasto terreni con evidenza delle porzioni immobiliari interessate







3.3 Stima dei fabbricati di cui alla relazione del 2021

Preliminarmente si segnala che alcuni fabbricati ivi insistenti non risultano censiti ed altresì vi sono dei fabbricati interessati da ordine di demolizione. Difatti sono state riscontrate in passato numerosi abusi edilizi non sanati e non sanabili.

3.3.1 Fabbricato al foglio 2 part.IIa 302 sub 501

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato cosiddetto "complesso delle scuderie" con superficie di mq. 1.230,00 circa, ha evidenziato un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica dell'amianto e soprattutto delle porzioni non interessata dall'Ordinanza di Demolizione n. 26 del 25/03/2014, evidenzia un valore negativo attribuito nel 2021 dovuto ai costi di demolizione e smaltimento, pari a - (leggasi meno) € 164.000,00.

3.3.2 Fabbricato al foglio 2 part.IIa 235 subb 503-504-505

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del "fabbricato principale" suddiviso in n. 3 distinti subalterni, evidenzia un valore attribuito nel 2021 al netto di una *deminutio*

per vetustà ed altresì di una maggiorazione per la qualità dei materiali costruttivi, pari ad €. 3.159.000,00.

3.3.3 Impianto piscina al foglio 2 part.IIa 306 sub 502 e part.IIa 307 sub 502

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale impianto gravato da ordine di demolizione n. 26 del 25/03/2014 evidenzia un valore attribuito nel 2021, pari ad €. 5.000,00.

3.3.4 Struttura geodetica al foglio 2 part.IIa 303 sub 502

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura anch'essa gravata da ordine di demolizione, evidenzia un valore attribuito nel 2021, pari ad €. 18.500,00.

3.3.5 Edificio in corso di costruzione al foglio 2 part.IIa 242

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura priva di ogni titolo autorizzativo e ubicata nei pressi dell'edificio principale, evidenzia un valore negativo attribuito nel 2021 dovuto ai costi di demolizione e smaltimento, pari a - (leggasi meno) €. 64.000,00.

3.3.6 Tettoia in legno al foglio 2 part.IIa 304 sub 501

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura priva di ogni titolo autorizzativo e ubicata nei pressi dell'edificio principale, evidenzia che detta struttura risulta essere priva un valore venale.

3.3.7 Fabbricato non censito

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura priva di ogni titolo autorizzativo e ubicata nei pressi dell'edificio principale, evidenzia un valore negativo attribuito nel 2021 dovuto ai costi di demolizione e smaltimento, pari a - (leggasi meno) €. 11.000,00.

3.4 Valore del primo lotto stimato nel 2021 (proprietà immobiliari site nel Comune di Anguillara Sabazia)

Il valore attribuito al primo lotto nell'anno 2021 ammonta complessivamente ad €. 3.600.000,00.

4.1 Stima dei fabbricati all'attualità

Preliminarmente si segnala che alcuni fabbricati ivi insistenti non risultano censiti ed altresì vi sono dei fabbricati interessati da ordine di demolizione. Difatti risulta già agli atti un ordine di demolizione rilasciato dalla Pretura Circondariale sezione distaccata di Bracciano deciso e pubblicato in data 23/01/1997. La banca dati OMI dell'Ufficio Provinciale di Anguillara Sabazia dell'Agenzia delle Entrate in riferimento ai fabbricati, non esprime quotazioni per la zona R2. Difatti per detti fabbricati, da un esame effettuato sulle statistiche regionali, si evidenzia sostanzialmente un ribasso intervenuto dal 2018 con origini anche più remote, anche se più propriamente nell'area esaminanda denominata "braccianese" ovvero nella macroarea "fuori G.R.A. Nord-Ovest", non sono noti migliori dettagli.

Inoltre nel caso di immobili occupati tra l'altro con giudizio pendente, occorre tenere conto del deprezzamento causato appunto dall'indisponibilità dei beni. Il deprezzamento è in pratica, una valutazione inversa altrimenti inquadrabile anche come una valutazione dinamica. Per determinare il valore di un bene immobile infatti, si cerca di individuarne la formazione in un momento statico attraverso le caratteristiche che contribuiscono alla composizione valoriale in quel preciso riferimento temporale. Il deprezzamento in modo inverso, considera dinamicamente

come quelle caratteristiche possano perdere valore nel tempo in base a una causa predeterminata quantificandone la sua entità in termini monetari. Quando la svalutazione è di carattere economico significa che il deprezzamento avviene a causa di uno scadimento economico di una delle caratteristiche che contribuiscono alla formazione del valore immobiliare o del reddito. Le cause principali del deprezzamento economico sono:

- il deprezzamento legale, quando è dovuto a un vincolo contrattuale gravante sull'immobile oppure è discendente da norma di legge;
- il deprezzamento tendenziale, quando determinato da un repentino mutamento delle condizioni di mercato.

Inoltre quando nel bene immobiliare sono state create delle superfici o dei volumi che attualmente sono in assenza di un regolare titolo e che ad oggi trovano evidentemente in una situazione di illecito edilizio. Il valore complessivo del bene, pertanto, non potrà essere quello che apparentemente potrebbe sembrare giacché i beni abusivi che non siano sanabili secondo qualche percorso giuridico di regolarizzazione non sono rogabili per la porzione o le porzioni abusive. La complessiva valutazione del bene subirà quindi un deprezzamento economico rispetto ad esempio, ad un bene dello stesso segmento di mercato e con la stessa consistenza dove il problema dell'abuso non è, invece, presente.

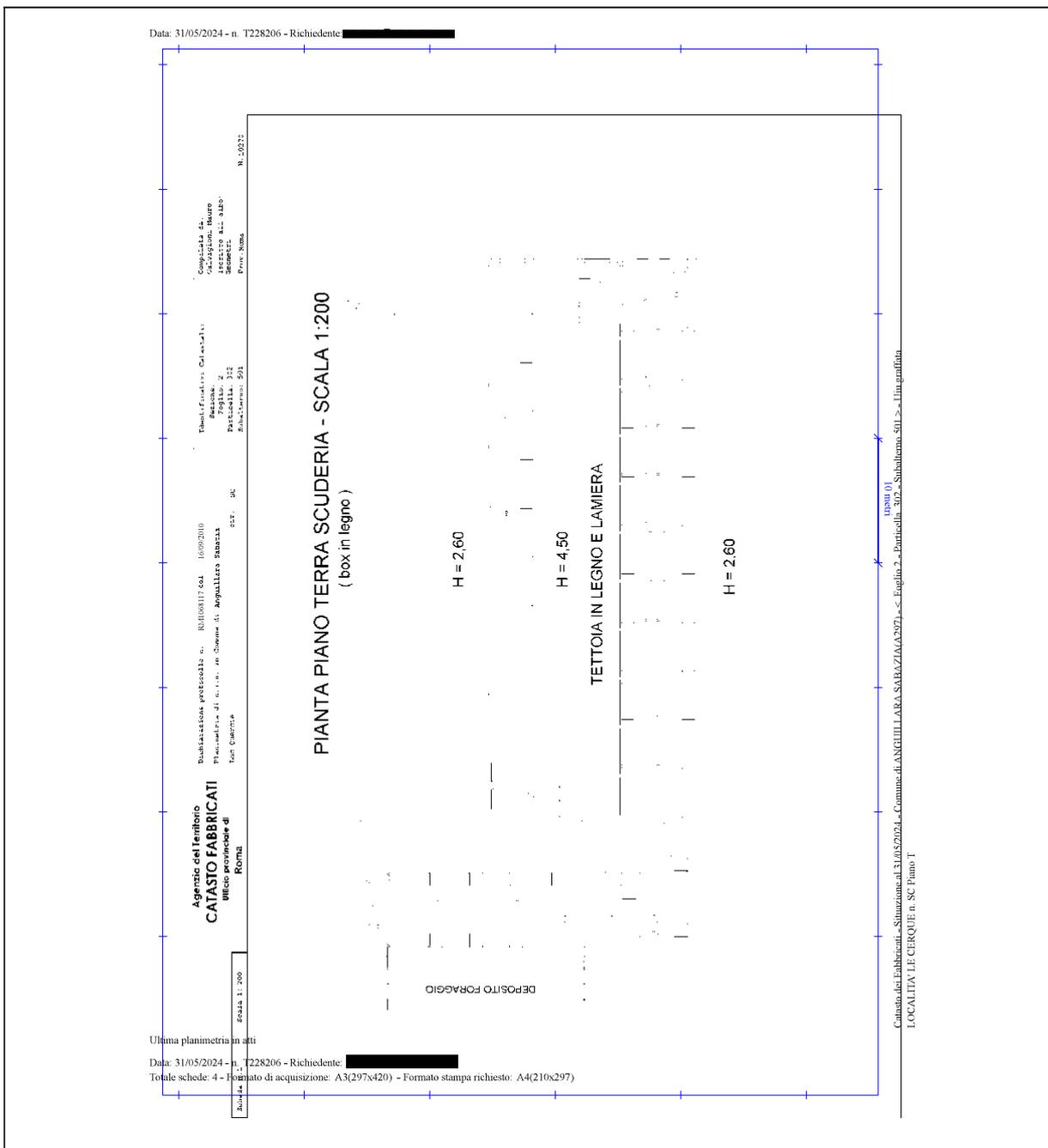
Il deprezzamento si calcherà, quindi, per differenza tra il valore di mercato che si manifesta in "assenza" e in "presenza" del vincolo o delle nuove condizioni di mercato.

Preliminarmente si segnala che per i fabbricati in esame risulta pendente una domanda

di sanatoria edilizia presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma depositata con prot. n. 84999/95. Alla data attuale detta sanatoria non risulta essere stata ancora definita.

4.1.1 **Fabbricato al foglio 2 part.IIa 302 sub 501**

L'analisi effettuata per il procedimento di stima del fabbricato cosiddetto "complesso



delle scuderie” con superficie di mq. 1.230,00 circa, ha evidenziato un valore attribuito nel 2021 al netto dei costi di bonifica dell’amianto e soprattutto delle porzioni non interessata dall’Ordinanza di Demolizione n. 26 del 25/03/2014, evidenzia un valore negativo attribuito nel 2021 dovuto ai costi di demolizione e smaltimento, pari a - (leggasi meno) €. 164.000,00.

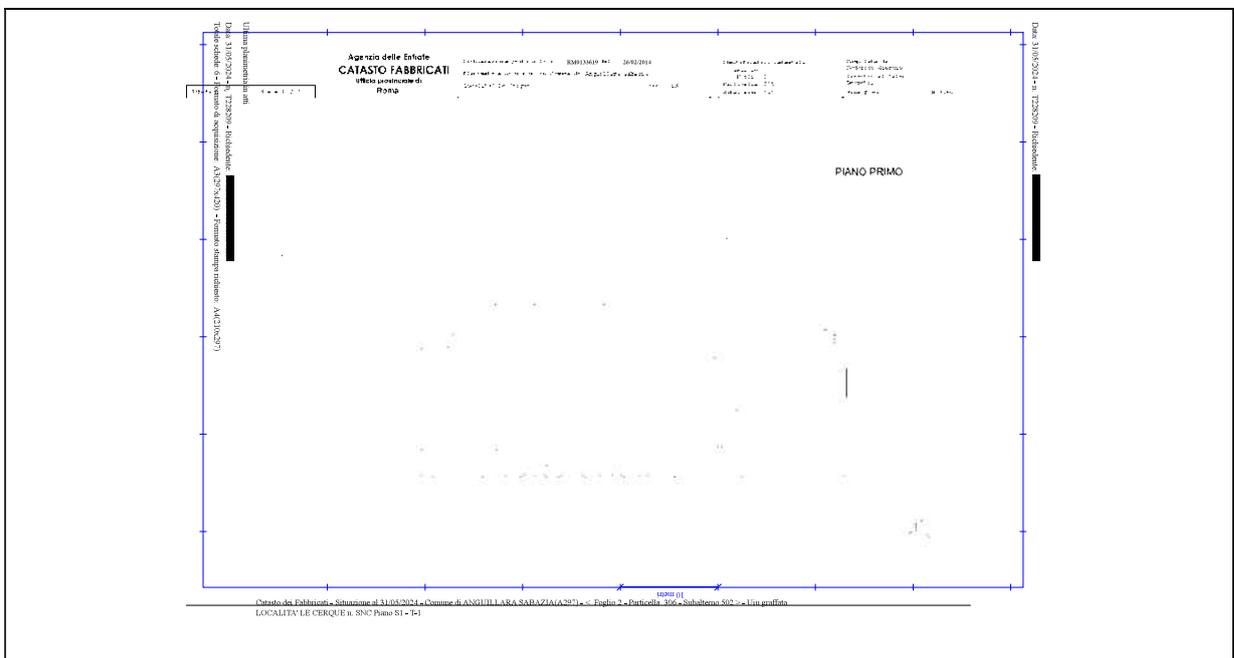
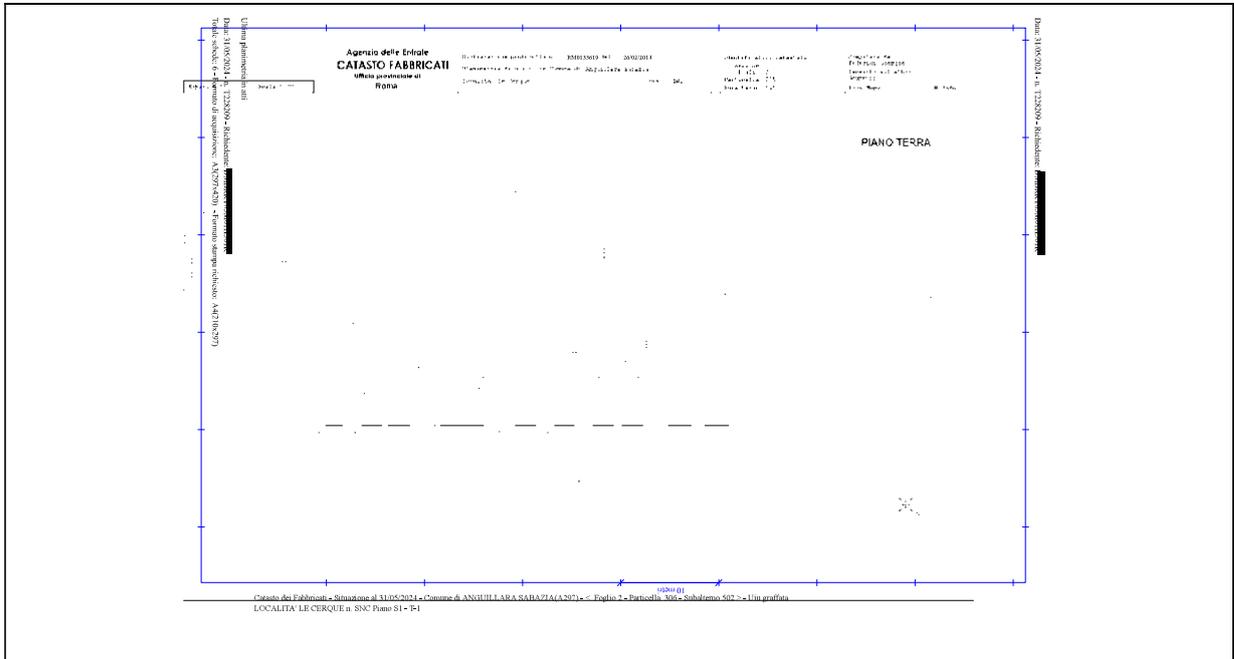
Si ritiene congruo confermare la stima negativa pari a - (leggasi meno) €. 164.000,00 e pertanto di non modificare la preesistente stima in quanto nel tempo il protrarsi di tale situazione di irregolarità edilizia non può che essere rimasta immutata se non peggiorata.

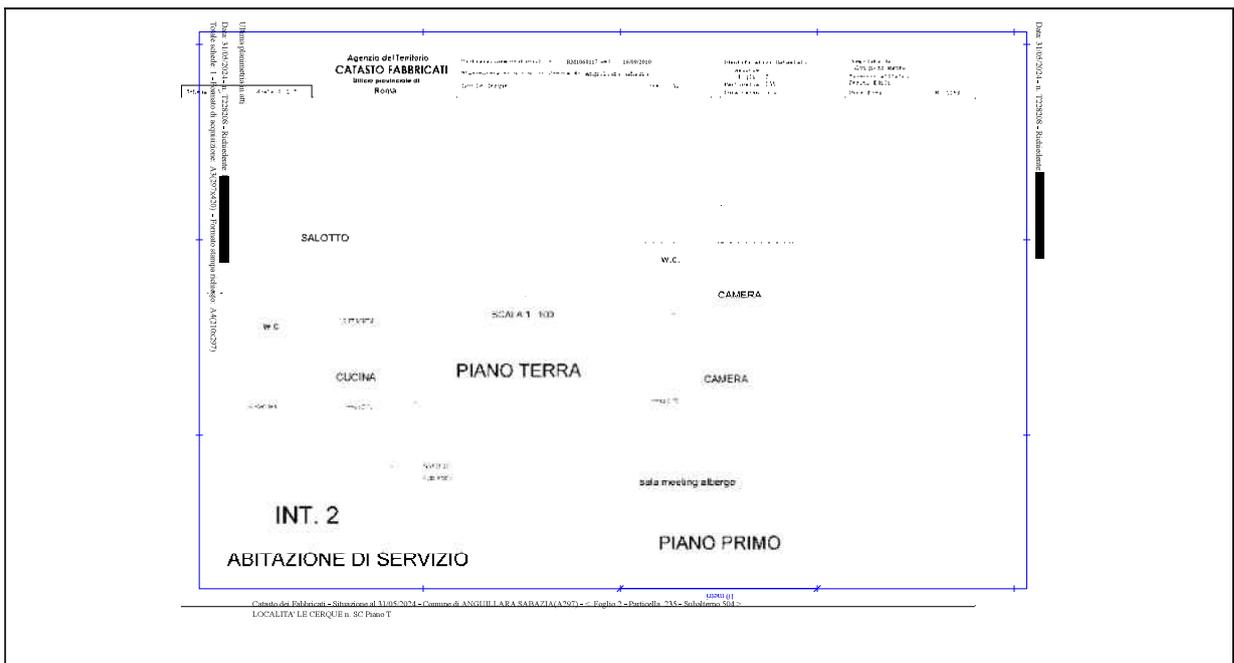
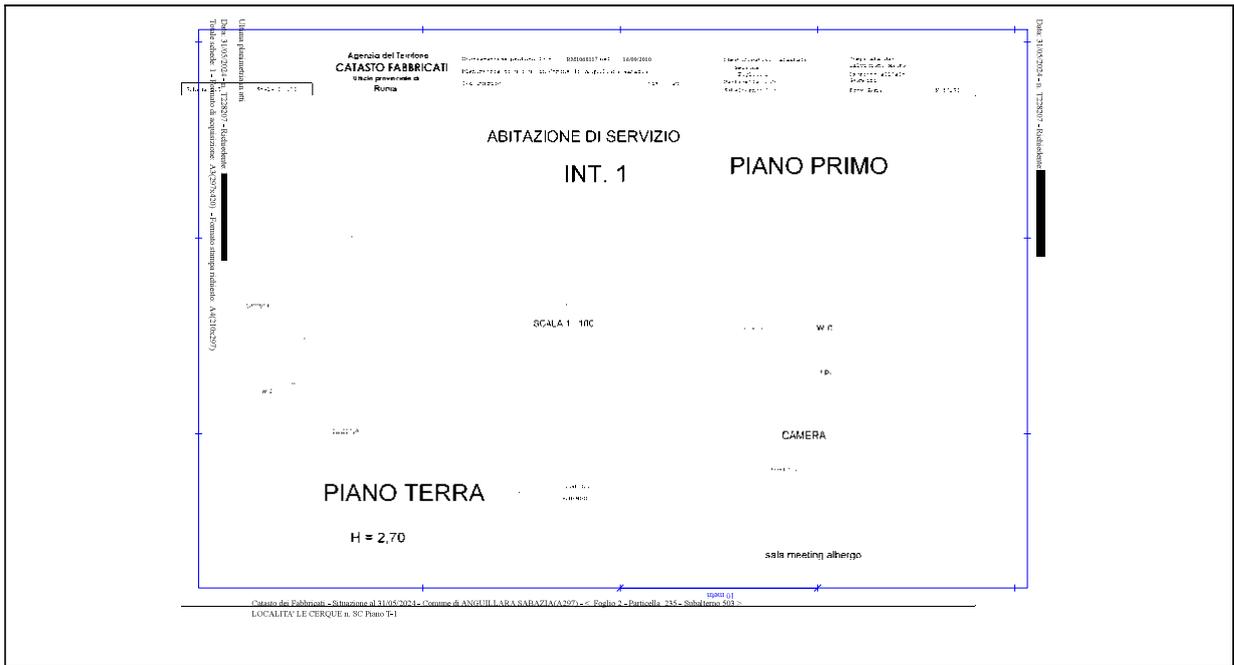
4.1.2 Fabbricato al foglio 2 part.IIa 235 subb 503-504-505

L’analisi effettuata per il procedimento di stima del “fabbricato principale” suddiviso in n. 3 distinti subalterni, evidenzia un valore attribuito nel 2021 al netto di una *deminutio* per vetustà ed altresì di una maggiorazione per la qualità dei materiali costruttivi, pari ad €. 3.159.000,00. Attualmente la prolungata inattività oltre alla mancata manutenzione dei luoghi evidenziatasi nel corso dei sopralluoghi ivi effettuati, sono emersi diversi elementi che ne pregiudicano il valore. Difatti la mancata manutenzione ha tra l’altro evidenziato copiosi percolamenti relativi alle acque meteoriche provenienti dalla copertura a doppia falda inclinata unitamente. Inoltre tali manufatti sono stati interessati da interventi privi di titoli edilizi quali ampliamenti, cambi d’uso, ecc. Tutto ciò premesso si procederà all’applicazione dei correttivi al valore di stima del 2021 come segue per tale cespite, evidenziando due diversi valori, il primo attualizzato ed il secondo attualizzato ma nelle condizioni di indisponibilità del bene perché occupato applicando un coefficiente ritenuto equo nella misura del 30%.

Valore attualizzato nella condizione libera: € 3.159.000,00 x (-) 5% = € 3.001.050,00.

Valore attualizzato ma nella condizione occupata: € 3.001.050,00 x (-) 30% = € 2.100.735,00.





4.1.3 Impianto piscina al foglio 2 part.IIa 306 sub 502 e part.IIa 307 sub 502

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale impianto gravato da ordine di demolizione n. 26 del 25/03/2014 evidenzia un valore attribuito nel 2021, pari ad €. 5.000,00. Anche nel caso di specie si procederà all'applicazione dei correttivi al valore

di stima del 2021 come segue, evidenziando due diversi valori, il primo attualizzato ed il secondo attualizzato ma nelle condizioni di indisponibilità del bene perché occupato applicando un coefficiente ritenuto equo nella misura del 30%.

Valore attualizzato nella condizione libera: € 5.000,00 x (-) 5% = € 4.750,00.

Valore attualizzato ma nella condizione occupata: € 4.750,00 x (-) 30% = € 3.325,00.

4.1.4 Struttura geodetica al foglio 2 part.IIa 303 sub 502

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura anch'essa gravata da ordine di demolizione, evidenzia un valore attribuito nel 2021, pari ad € 18.500,00. Analogamente si procederà all'applicazione dei correttivi al valore di stima del 2021 come segue, evidenziando due diversi valori, il primo attualizzato ed il secondo attualizzato ma nelle condizioni di indisponibilità del bene perché occupato applicando un coefficiente ritenuto equo nella misura del 30%.

Valore attualizzato nella condizione libera: € 18.500,00 x (-) 5% = € 17.575,00.

Valore attualizzato ma nella condizione occupata: € 17.575,00 x (-) 30% = € 12.302,50.

4.1.5 Edificio in corso di costruzione al foglio 2 part.IIa 242

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura priva di ogni titolo autorizzativo e ubicata nei pressi dell'edificio principale, evidenzia un valore negativo attribuito nel 2021 dovuto ai costi di demolizione e smaltimento, pari a - (leggasi meno) € 64.000,00. Si ritiene congruo confermare la stima negativa pari a - (leggasi meno) € 64.000,00 e pertanto di non modificare la preesistente stima in quanto nel tempo il protrarsi di tale situazione di irregolarità edilizia non può che essere rimasta immutata se non peggiorata.

4.1.6 Tettoia in legno al foglio 2 part.IIa 304 sub 501

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura priva di ogni titolo autorizzativo e ubicata nei pressi dell'edificio principale, evidenzia che detta struttura risulta essere priva un valore venale. Si conferma tale valutazione pari ad €. 0,00.

4.1.7 Fabbricato non censito

L'analisi effettuata per il procedimento di stima di tale struttura priva di ogni titolo autorizzativo e ubicata nei pressi dell'edificio principale, evidenzia un valore negativo attribuito nel 2021 dovuto ai costi di demolizione e smaltimento, pari a - (leggasi meno) €. 11.000,00. Si ritiene congruo confermare la stima negativa pari a - (leggasi meno) €. 11.000,00 e pertanto di non modificare la preesistente stima in quanto nel tempo il protrarsi di tale situazione di irregolarità edilizia non può che essere rimasta immutata se non peggiorata.

4.2.1 Valore attuale dei fabbricati

I due valori dei fabbricati complessivi attualizzati ottenuti, ovvero nella condizione libera e nella condizione occupata, sono i seguenti:

- Valore attualizzato nella condizione libera: €. 2.784.375,00.
- Valore attualizzato nella condizione occupata: €. 1.877.362,50.

4.2.2 Valore attuale del secondo lotto (proprietà immobiliari site nel Comune di Anguillara Sabazia)

Il valore attribuibile alle proprietà immobiliari comprese nel perimetro del Comune di Anguillara Sabazia costituenti il secondo lotto dei beni della presente relazione, è dato dai valori sotto elencati.

- Valore dei terreni: €. 454.953,48.
- Valore dei fabbricati attualizzato nella condizione libera: €. 2.784.375,00.

- Valore dei fabbricati attualizzato ma nella condizione occupata: €. 1.877.362,50.

5.1 Quadro riepilogativo dei valori attuali del primo e del secondo lotto (proprietà immobiliari site nel Comune di Roma e nel Comune di Anguillara Sabazia)

Tabella riassuntiva dei valori venali			
	Primo lotto	Secondo lotto	Totale
Terreni	€. 177.817,00	€. 454.953,48	€. 632.770,48
Fabbricati nella condizione libera	€. 406.650,00	€. 2.784.375,00	€. 3.191.025,00
Fabbricati nella condizione occupata	€. 283.995,00	€. 1.877.362,50	€. 2.161.357,50

Quanto al “primo lotto”, lo stesso è in avanzata fase di liberazione.

Inoltre, considerando l'avanzato stato di liberazione del complesso immobiliare riferibile al “secondo lotto”, si ritiene opportuno per la procedura considerare il valore dei fabbricati in condizione libera. Risultano difatti liberati tutti gli immobili ad eccezione delle scuderie e delle stalle oltre che dei manufatti abusivi ivi insistenti.

6.1 Inventario dei beni mobili riferibili al secondo lotto e più dettagliatamente alle porzioni censite al foglio 2 part.IIa 235 sub 503, sub 504 e sub 505 ovvero costituenti il fabbricato principale (proprietà immobiliari site nel Comune di Anguillara Sabazia)

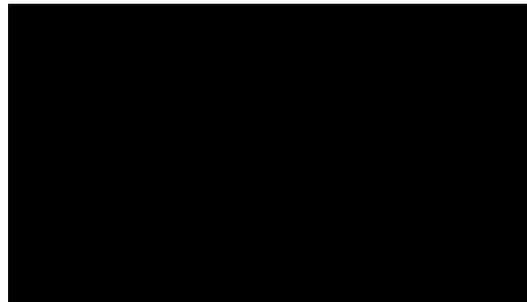
A conferma di quanto già rilevato nella perizia dell'Arch. Persico, i beni attualmente rinvenuti e riferibili all'Azienda agrituristica “I due Laghi”, sono privi di valore venale.

* * * * *

Ritenendo di aver al meglio adempiuto all'incarico affidatogli, rimette la presente relazione suppletiva.

Roma, 5 luglio 2024

Il tecnico nominato
Arch. Roberto D'Ambrosio



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

FALLIMENTO N.58641/ 1996 _ [REDACTED] SPA

CURATORE DOTT. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO ARCH. MARIA ELISABETTA PERSICO

RELAZIONE TECNICA

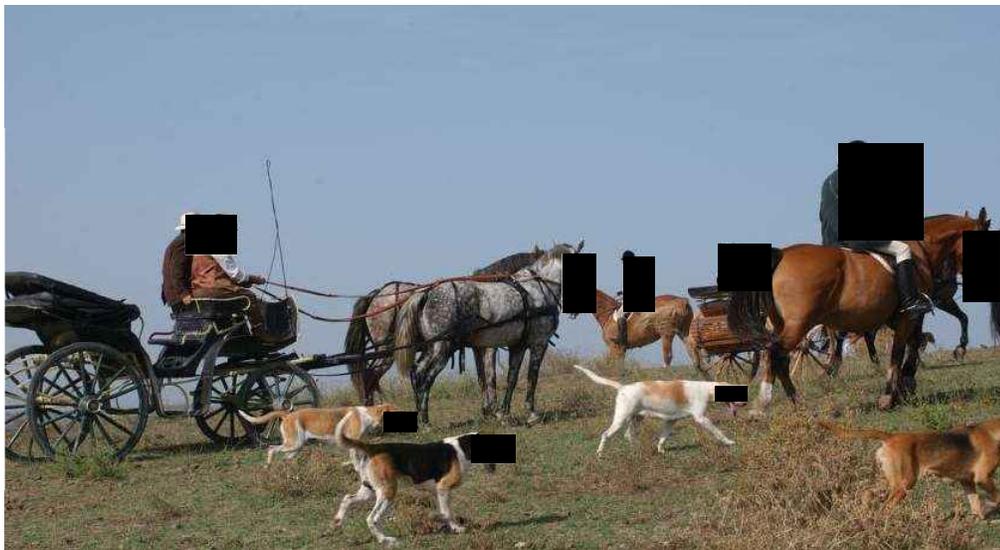


Foto sito web



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

DICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

FALLIMENTO N.58641/ 1996 _ [REDACTED] SPA

CURATORE DOTT. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO ARCH. MARIA ELISABETTA PERSICO

RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione

Il giorno 6.11.1996 La sottoscritta Arch. Maria Elisabetta Persico era stata già nominata esperto per la determinazione del valore della azienda agrituristica denominata [REDACTED] che per alterne vicende di diverso ordine è rimasta all'attualità all'attivo del Fallimento. Alla Relazione depositata nella Cancelleria del Tribunale Fallimentare di Roma in data 24.7.1997 sono seguite nel corso degli anni una relazione suppletiva del 19.6.2002, nonché una nuova Perizia in data 10.3.2004. Su istanza dello stesso Curatore la scrivente in data 21.1.2020 è stata nuovamente nominata per considerare sulla base dei dati a suo tempo ottenuti quali modifiche siano avvenute nel tempo per rideterminare il valore odierno del compendio immobiliare.

L'esame sinteticamente è stato articolato principalmente:

- Sulla nuova identificazione dei beni che fanno parte dell'Azienda;
- Sulla loro regolarità edilizia e/o urbanistica, considerando le diverse destinazioni;
- Sul loro stato di conservazione;
- Sulla verifica che le attività esercitate abbiano all'attualità le prescritte licenze e/o autorizzazioni;



- Sulle indagini del mercato immobiliare presumibile susseguente alla Pandemia ancora in corso per la quale già si prevede una crisi economica mondiale senza precedenti;

Per rispondere ai seguenti Quesiti:

a) In merito alla parte immobiliare

- 1) Esatta identificazione dei terreni e dei fabbricati, specificandone l'ubicazione e i relativi utilizzi, l'esatta superficie e relativi confini;
- 2) Alla verifica della regolarità delle costruzioni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive e/o di difformità urbanistiche ed edilizie, all'indicazione della eventuale sanabilità e dei loro costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;
- 3) All'identificazione catastale degli immobili, indicandone gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in essi contenuti;
- 4) All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se porzioni di essi siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal rappresentante della Fallita; ove parti di essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione acquisirne le relative copie fotostatiche.

b) In merito alla parte mobiliare

Elencazione quantitativa, qualitativa e valore venale delle singole componenti.

Il lavoro svolto è sintetizzato nei paragrafi che seguono per spiegare nel modo più esauriente possibile le determinazioni assunte.

L'azienda "██████████" nel cui sito web ██████████ è descritta come segue: *"Azienda, certificata biologicamente già dal 2001, che comprende un'area di circa 150 ettari(*) tra il lago di Bracciano e quello di Martignano, nel cuore dell'omonimo parco Naturale Regionale.*

Il compendio agrituristico accoglie l'Agriturismo ██████████ frutto del restauro di una struttura agricola convertita nei primi anni'80 in agriturismo.



Il Ristorante [redacted] interpreta e valorizza la cucina tradizionale utilizzando materie prime locali e aziendali, scelte nel rispetto della qualità e della stagionalità.



Foto sito web

Il Circolo di Equitazione, [redacted] & [redacted] è stato il primo Centro Equestre in Italia ad essere stato riconosciuto come B.H.S. già dal 1999 dalla prestigiosa organizzazione equestre internazionale [redacted]

[redacted] Nella scuderia e negli ampi pascoli aziendali vivono splendidi cavalli addestrati per la monta inglese utilizzati sia dagli Ospiti del Circolo sia da cavalieri residenti nel Relais. Gli istruttori federali e guide equestri autorizzate, anche di madre lingua inglese, seguono tutte le attività del circolo. Nell'azienda agricola biologica pascolano bovini maremmani, cavalli da sella, capre e pecore. Il latte ovi caprino è trasformato nel Caseificio aziendale in ottimo formaggio proposto agli ospiti del ristorante oltre a pochi negozi compresi nel circuito "bio" romano.

La struttura e tutte le attività sono realizzate nel rispetto dell'ambiente che ivi ospita gli animali allevati, quelli selvatici e le consolidate tradizioni locali."

Questo quanto indicato nel sito web; in realtà l'azienda si è sviluppata nel corso degli anni senza tenere conto del valore paesaggistico del territorio circostante con l'ampliamento indiscriminato di cubature non autorizzate e non autorizzabili e mantenendo aperti al pubblico edifici con coperture in eternit, materiale vietato che può arrecare danni alla salute.

L'azienda è raggiungibile da Roma attraverso la Cassia o la Cassia bis e dista circa 30 km dal centro.

() Gli ettari attivo del Fallimento sono Ha 83.25.90*



RISPOSTA IN MERITO AI PT.I 1,2,3,4 DELLA PARTE IMMOBILIARE*Foto sito web***1.1. Esatta identificazione dei terreni e dei fabbricati attivo del Fallimento****TERRENI****Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _ Foglio 3 p.lle.20,29,69**

(in riferimento all'atto del [redacted] del 13 Gennaio 1993 la Particella 28 nel 2012 è stata soppressa dando luogo alla Part.69) -----

----- la cui estensione è **23.39.67** Ha +

Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Sabazia

Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +

Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,173,174, 175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223** (derivata per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216), **241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla



18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----

-----**la cui estensione è di 59.64.23 ha +**

Le superfici hanno una giacitura prevalentemente collinare che si estende tra i laghi di Bracciano e Martignano a quote variabili sul livello del mare tra 200 e 350 m.

I principali confini sono i seguenti: strade interpoderali, lago di Martignano, strada Settevene-Palo, Fosso di Tancredi, Fosso delle Cerque, Fosso dei Cavoni.

Vedi Nota a pag.65



Foto sito web

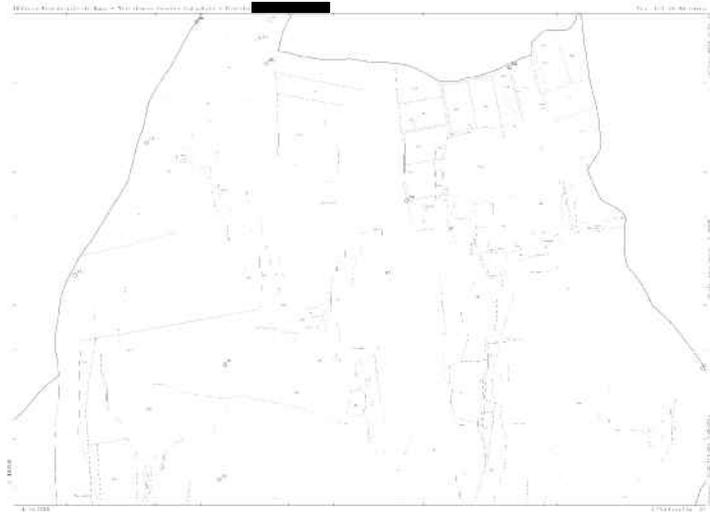
FABBRICATI

- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ **Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.**
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia_ **Foglio 2 part.lla 235 sub 503, part.lla 235 sub 504, part.235 sub 505 ,part.lla 302 sub 501, part.lla 304 sub 501, part.lla 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502 part. 242.**

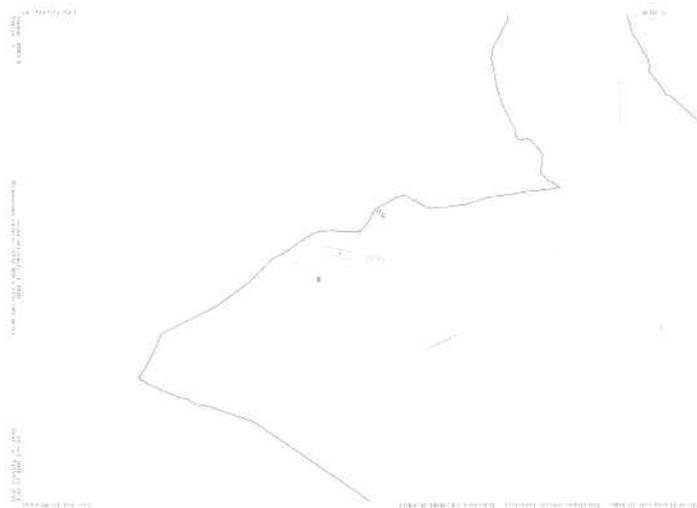
Si precisa che alcune piccole costruzioni non risultano accatastate ma nel caso specifico in riferimento agli ordini di demolizione incombenti si ritiene che nel caso del trasferimento di proprietà , escludendo l'atto notarile , si possa solo procedere tramite il Giudice Delegato del



Fallimento con l'aggiunta nell'atto di vendita della clausola che sottolinei che con i terreni si comprende tutto ciò che insiste sopra e/o sotto di essi seppure non catastalmente identificabile.



Estratto di Mappa _ Foglio 2 Comune di Anguilla



Estratto di Mappa _ Foglio 3 Comune di Roma

In considerazione della discontinuità della proprietà immobiliare si è ritenuto di suddividere la proprietà in **Due Lotti** di vendita per rendere più facilmente vendibili suddetti beni.

Il Primo Lotto costituito dai terreni e fabbricati situati in località Martignano (Santa Caterina), catastalmente individuabili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Roma, **il Secondo Lotto** costituito dai terreni e fabbricati situati



in località Le Cerque, catastalmente individuabili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Anguillara Sabaudia.

Prima di entrare nel merito di ciascun lotto si è ritenuto utile riportare alcuni stralci dei Piani Regionali che identificano i terreni attivo del Fallimento come segue:

1.2. Indagini urbanistiche generali a livello regionale

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, tutti gli immobili in oggetto, sia quelli siti nel Comune di Roma, sia quelli siti nel Comune di Anguillara Sabazia risultano soggetti a:

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007 e approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019:
 - 1) Tav. A_19-364: Sistemi ed ambiti del paesaggio _ Sistema del paesaggio naturale:
 - Paesaggio naturale
 - Paesaggio naturale di continuità
 - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



Stralcio Tav. A _ Sistemi ed ambiti del paesaggio _ P.T.P.R. Regione Lazio



2) Tav. B_19-364: Beni paesaggistici

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L.R. 38/1983 art. 14 L.R. 24/1998 – art. 134 co.I lett. e art. 136 D. Lgs. 42/2004):

Beni dichiarativi:

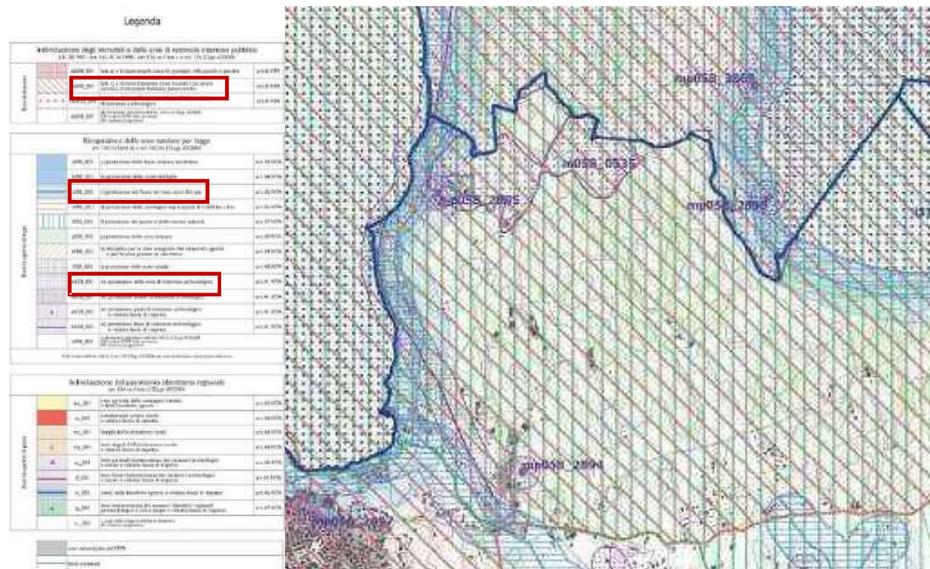
lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.)

- Ricognizione delle aree tutelate per legge _ art. 134 co.I lett. b) e art. 142 co.I D.lgs. 42/2004:

Beni ricognitivi di legge:

c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua _ art. 35 N.T.A.

m) protezione delle aree di interesse archeologico _ art. 41 N.T.A.



Stralcio Tav. B _ Beni Paesaggistici _ P.T.P.R. Regione Lazio

- Piano Territoriale Paesistico Ambito territoriale n. 3, Laghi di Bracciano e di Vico, adottato con Dgr 2270/1987 e approvato con Legge Regionale n. 24 /1998 :
- Zona 3 - Aree agricole di rilevante valore paesaggistico ed ambientale (Art. 22 delle norme tecniche come modificate e integrate dalla legge regionale n. 24 del 30 luglio 1998).



L'intera area è sottoposta inoltre a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e 431/85 e quindi soggetta al rilascio del relativo nullaosta, come si riscontra nelle cartografie dei siti del MiBACT:

- Vincoli in Rete



Cartografia Vincoli In Rete	Cartografia di Base	Vulnerabilità/Rischio
Beni culturali immobili <input checked="" type="checkbox"/> Puntuali <input checked="" type="checkbox"/> Lineari <input checked="" type="checkbox"/> Poligonali <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli Indiretti	<input checked="" type="checkbox"/> Aree verdi <input checked="" type="checkbox"/> Aree edificate <input checked="" type="checkbox"/> Idrografia <input checked="" type="checkbox"/> Punti di interesse Infrastrutture di trasporto <input checked="" type="checkbox"/> Autostrade <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali <input checked="" type="checkbox"/> Strade secondarie <input checked="" type="checkbox"/> Strade locali <input checked="" type="checkbox"/> Ferrovie <input checked="" type="checkbox"/> Ponti <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici (SIAA) <input checked="" type="checkbox"/> L.1497/39 Vincoli archeologici (Carta del Rischio) <input checked="" type="checkbox"/> Aree archeologiche	<input checked="" type="checkbox"/> Vuln. Archeol. Glob. <input checked="" type="checkbox"/> Vuln. Archit. Glob. <input checked="" type="checkbox"/> Vuln. Archit. Strutt. <input checked="" type="checkbox"/> Vuln. Archit. Superf. <input checked="" type="checkbox"/> Peric. Sismica INGV <input checked="" type="checkbox"/> Vuln. Sismica RPA <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Sismico RPA Dati ISPRA <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Alluvione <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Valanga <input checked="" type="checkbox"/> Rischio Frana <input checked="" type="checkbox"/> Frane



- Sitap

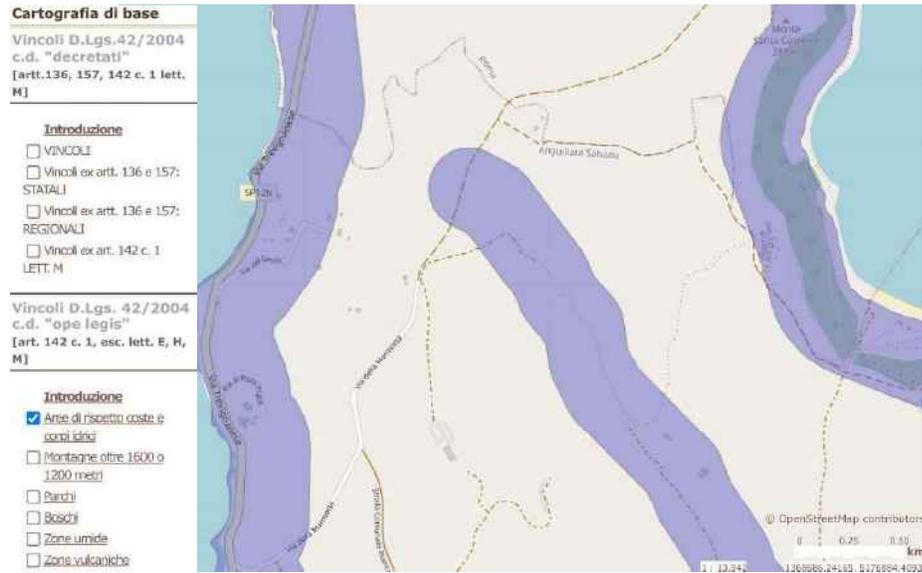


Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli D.Lgs.42/2004 c.d. "decretati" (artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M)

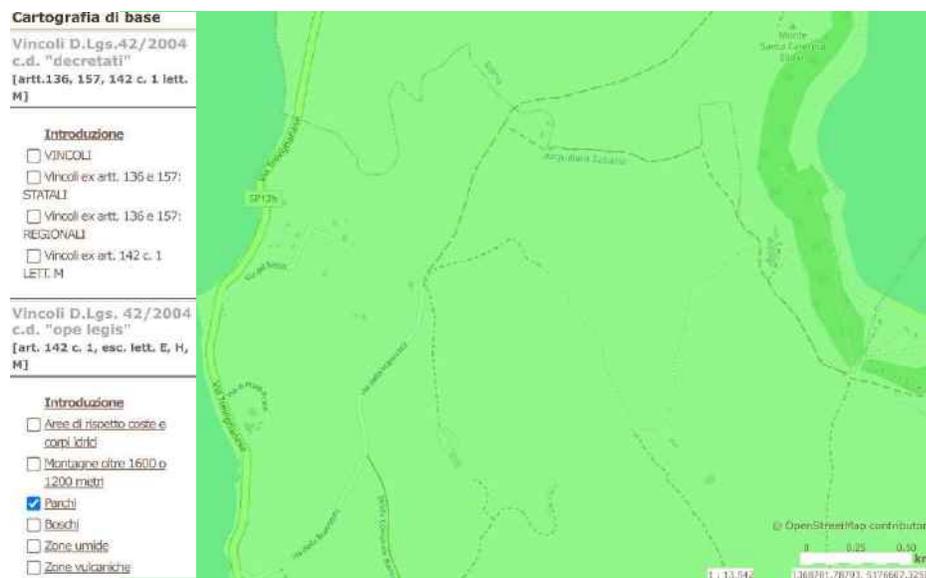


Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli ex artt. 136 e 157 STATALI





*Cartografia Sitap del MiBACT_Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M)
Aree di rispetto coste e corpi idrici*



*Cartografia Sitap del MiBACT_Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M)
Parchi*





Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M) Boschi

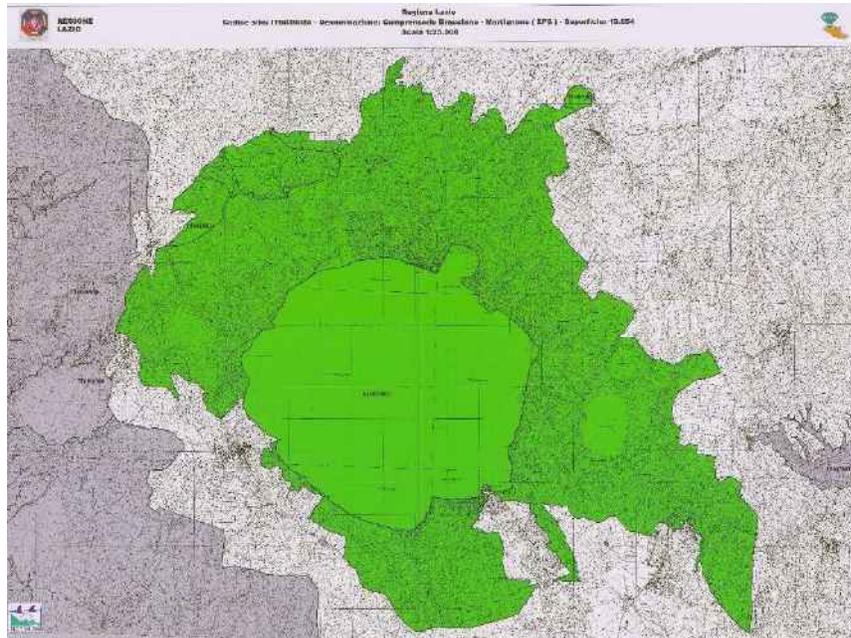


Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M) Zone vulcaniche



Le suddette opere ricadono inoltre in:

- Zona "A" ai sensi della L.R. 29/97 (Parco di Bracciano e Martignano)
- Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) _ Codice sito: IT6030085 _ Denominazione Comprensorio: Bracciano - Martignano



IT6030085zps_comprensorio Bracciano Martignano

In conclusione pur non entrando nel merito dei vincoli posti dai piani regionali, con la bibliografia dei suddetti piani si intende fornire una informazione il più possibile esaustiva per valutare l'improcedibilità da un punto di vista edilizio ed amministrativo degli abusi riscontrati nell'Azienda Agrituristica i Due Laghi, abusi che sono proseguiti negli anni benché per alcuni di essi fossero già stati emanati degli ordini di demolizione che tuttavia successivamente non sono mai stati attuati. **Si aggiunge che nel Lazio nell'ultimo decennio solo meno del 10% degli ordini di demolizione sono stati poi eseguiti con la conseguenza di non aver alcun effetto di monito contro l'abusivismo.**



PRIMO LOTTO



2. PRIMO LOTTO

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _ Foglio 3 p.lle 20,29,69 la cui estensione è **23.39.67** Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.

2.1. Stima dei terreni

Per quanto riguarda i terreni che superano i 23 ettari si rinvia ai Valori Agricoli Medi riferibili ai pascoli.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEI SABATINI Comuni di: ANGULLARA SABAZIA, ROMA, CANALE MONTERANO, FOR MANZIANA, MAZZANO ROMANO, I			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia
BOSCO CEDUO	13000,00		
BOSCO D'ALTO FUSTO	13740,00		
CANNETO	7000,00		
CASTAGNETO	35000,00		
INCOLTO PRODUTTIVO	4000,00		
ORTO	45700,00		
ORTO IRRIGUO	50200,00		
PASCOLO	11000,00		
PASCOLO ARBORATO	11000,00		
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00		
PRATO			
SEMNATIVO	34900,00		
SEMNATIVO ARBORATO	34900,00		
SEMNATIVO IRRIGUO	42400,00		

Avremo pertanto che 23.39.67 ha x la media di € 11.000,00 = in **C.T.€ 257.000,00**

Per quanto riguarda i fabbricati :

2.2 Indagini urbanistiche ed edilizie

Per i fabbricati risulta una Domanda di Concessione in Sanatoria presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio n. prot. 84999/95; nonostante il tempo trascorso non risulta tra gli atti il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Per quanto riguarda i terreni distinti nel Catasto del Comune di Roma al foglio 3 particelle 20, 29, 69, evidenziato sull'estratto catastale, secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roma (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18, del 12/02/2008)

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, **ricadono** in:

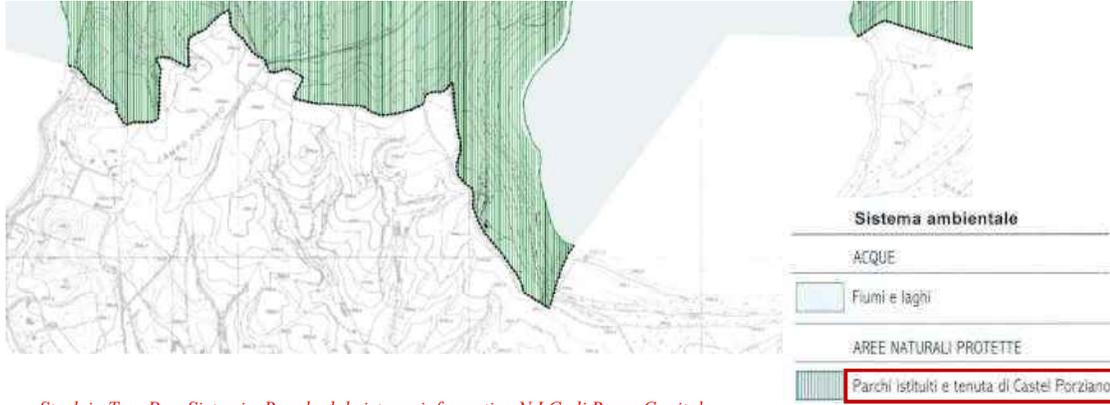
- Elaborati prescrittivi:



1) Sistemi e regole:

Componenti della rete ecologica da sistemi e regole _ Sistema ambientale _ Aree naturali protette:

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.



Stralcio Tav. Prg_Sistemi e Regole dal sistema informativo N.I.C. di Roma Capitale

2) Rete Ecologica:

Struttura della rete ecologica (art. 66 e art. 10 - N.T.A.):

- Componente primaria (A)

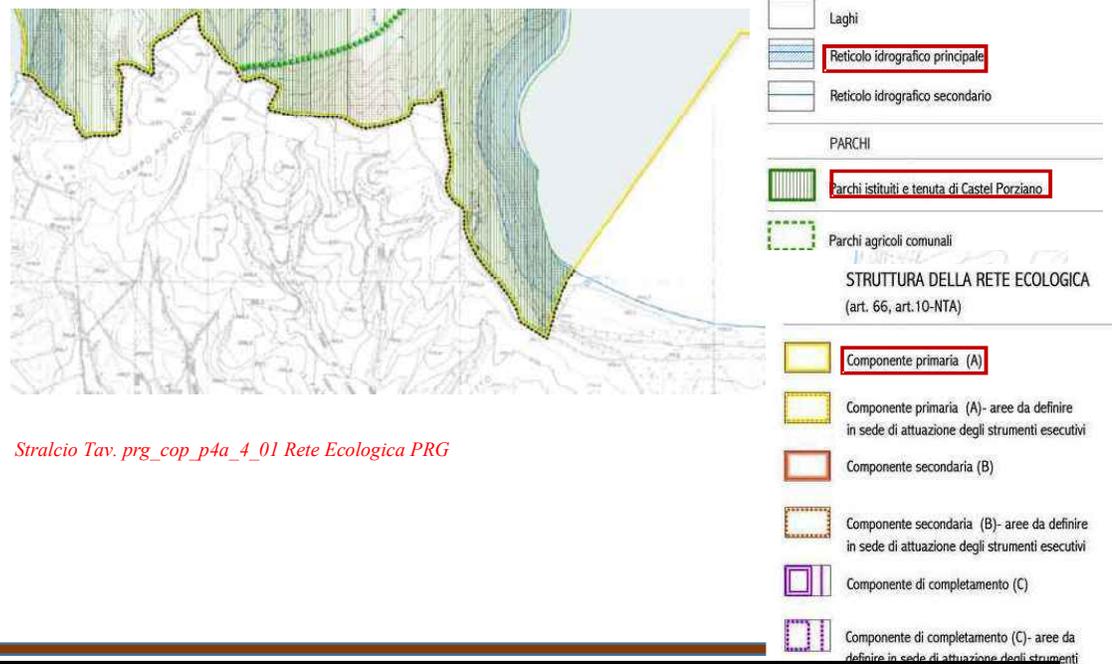
Componenti della rete ecologica da sistemi e regole _ Sistema ambientale:

Acque:

- Reticolo idrografico principale;

Parchi:

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.



Stralcio Tav. prg_cop_p4a_4_01 Rete Ecologica PRG

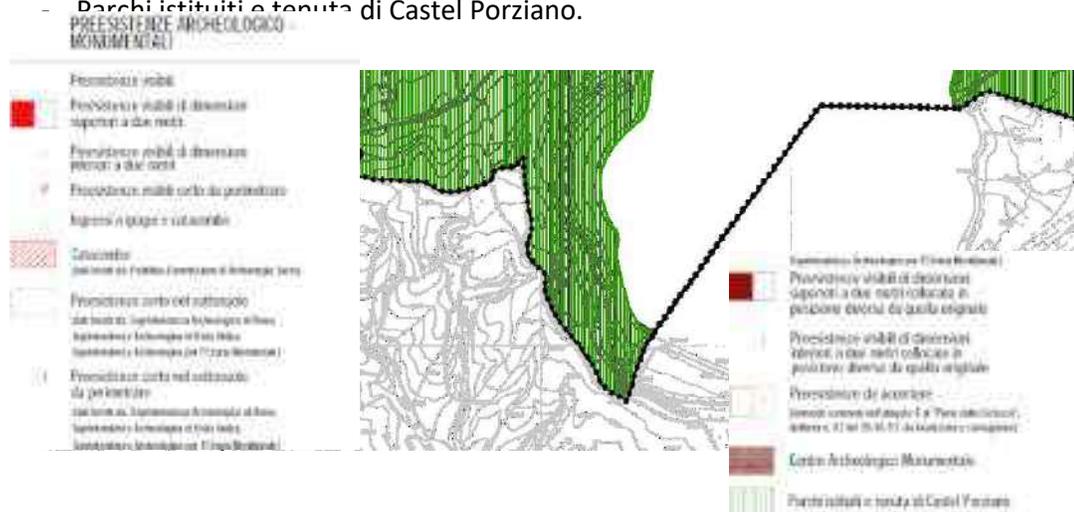


Elaborati gestionali:

3) Carta per la Qualità:

Preesistenze archeologico – monumentali:

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.



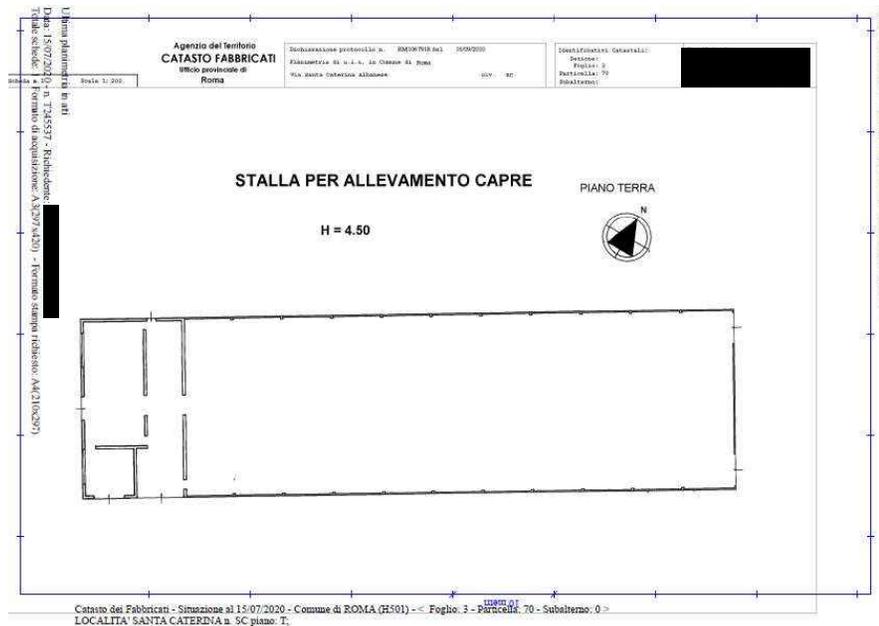
Stralcio Tav. Prg_Carta per la Qualità dal sistema informativo N.I.C. di Roma Capitale

In merito ai certificati di destinazione urbanistica si rimanda la loro produzione nel seguito come richiesto dal Curatore.

2.3. Stime dei fabbricati

2.3.1. Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70_ di circa 1230 mq valutati nel 1997 a costo di costruzione £ 250.000 /mq, considerando il tempo trascorso e l'usura della copertura in eternit che impone l'immediato rifacimento e/o incapsulamento pari a minimo € 20,00/mq (per l'intradosso e l'estradosso del tetto) si conclude che all'attuale costo di costruzione della stalla occorre sottrarre circa € 50.000,00 per la messa a norma della copertura.





Mentre riportandoci al paragrafo che segue, fonte di una pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate, il costo di costruzione a nuovo detratto il costo dell'incapsulamento del tetto si ritiene che non debba essere ulteriormente deprezzato.

Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture.

Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione).

In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- normale =
- mediocre 10 - 15 %
- superata 15 - 25 %

Dalle ricerche effettuate un fabbricato semplice come in questo caso con capriate in ferro e tamponature in blocchetti di cemento della tipologia appartenente ai capannoni

VEDI Prezzi al mq per la costruzione di un capannone

Capannone mobile in telo PVC

**110,00 € - 170,00 € al
mq**



Capannone prefabbricato in acciaio	180,00 € - 280,00 € al mq
Capannone prefabbricato in cemento armato	200,00 € - 300,00 € al mq
<u>Capannone in muratura</u>	<u>220,00 € - 350,00 € al mq</u>

Considerando la media tra 220,00 € - 350,00 € al mq possiamo applicare il costo a mq di € 285,00/mq x circa 1230 mq = € 350.550,00 - € 50.000,00 =
in C.T. € 300.000,00

2.3.2. Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 71 sub 1, 2, 3, 4_

Il fabbricato costituito da una semplice costruzione ad un unico piano suddivisa in piccole unità, tre abitazioni di differente dimensione ed un magazzino ricavate da una costruzione del tipo a capannone.

La part.Illa 71 sub 1 destinata ad abitazione

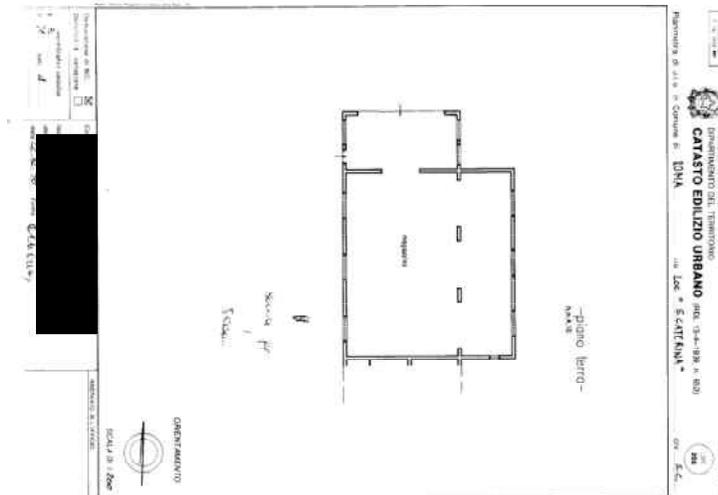


Foglio 3 p.la 71 sub 2 destinata ad abitazione



Foglio 3 p.la 71 sub 3 destinata ad abitazione



Foglio 3 p.lla 71 sub 4 destinata a magazzino

L'intero fabbricato è di circa 413 mq dei quali a magazzino circa 240 mq e la restante parte ad abitazione. Nel caso specifico le abitazioni per obsolescenza e carente funzionalità non possono essere valutate a costo di costruzione senza applicare una percentuale minima di decremento pari al 25% del costo di costruzione a mq per la vetustà. Considerando che la tipologia del fabbricato è a capannone si è ritenuto equo considerare il costo massimo a mq pari ad € 350,00/mq che moltiplicato ai circa 173 mq destinati ad abitazione è uguale ad € 60.150,00 x 0.75 per la vetustà = € 45.112,00 .

Come per il magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lla 70 sulla base dei prezzi stabiliti per i capannoni in muratura

Capannone in muratura 220,00 € - 350,00 € al mq

Considerando la media tra 220,00 € - 350,00 € al mq possiamo applicare il costo a mq di € 285,00/mq x circa 240 mq = € 68.400,00.

Anche in questo caso considerando il tempo trascorso e l'usura della copertura in eternit che impone l'immediato rifacimento e/o incapsulamento pari a minimo € 20,00/mq (per l'intradosso e l'estradosso del tetto nel caso del

magazzino e per il solo estradosso per le abitazioni) alla somma totale di € 45.112,00 + € 68.400,00 = € 113.512 a sottratto il costo dell'incapsulamento dell'eternit nel magazzino pari ad € 9.600,00 + il costo dell'incapsulamento dell'eternit delle abitazioni pari ad € 3.460,00

In conclusione il valore di costo del fabbricato distinto in catasto del Comune di Roma alle part.Ile 71 sub 1,2,3,4 è pari a in C.T. € 100.500,00

2.3.3. Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.Ile 72



Considerando proporzionalmente agli edifici che precedono il costo a di € 285,00/mq x circa 100 mq = € 28.500,00

Anche in questo caso considerando il tempo trascorso e l'usura della copertura in eternit che impone l'immediato rifacimento e/o incapsulamento pari a minimo € 20,00/mq (per il solo estradosso per le abitazioni) alla somma totale di € 28.500,00 + € 2.000,00 = **il valore di costo del fabbricato in esame è pari a € 26.500,00.**

2.4.VALORE STIMATO PER IL PRIMO LOTTO COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _Foglio 3 p.Ile 20,29,69 la cui estensione è 23.39.67 Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.Ile 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.



E' DI € 684.000,00 (seicentottantaquattromila/euro)

- Si precisa che il fienile ed il serbatoio sono compresi nel primo lotto ma per le condizioni attuali ad essi non è attribuibile alcun valore.
- Si precisa inoltre che nel corso dei sopralluoghi effettuati nel compendio immobiliare non veniva esercitata alcuna attività e le abitazioni erano vuote.



SECONDO LOTTO



3. SECONDO LOTTO

Terreni distinti al Catasto Terreni del **Comune di Anguillara Sabazia**

Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +

Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,173,174, 175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223** (derivata per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216),**241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----

-----la cui estensione è di **59.64.23** ha +

Per un totale di ettari 59.86.23 ha

Si precisa che alcune particelle catastali che identificano i terreni attivo del Fallimento hanno le numerazioni modificate rispetto a Quelle del Notaio [REDACTED] per il conferimento in [REDACTED] spa.

Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati **del Comune di Anguillara Sabazia**

Foglio 2 part.lla 235 sub 503, part.lla 235 sub 504, part.235 sub 505, part.lla 302 sub 501, part.lla 304 sub 501, part.lla 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502,242.

Si precisa che non tutti i fabbricati sono accatastati. Inoltre la maggior parte sono oggetto di Ordine di Demolizione.

3.1. Stima dei terreni

Per quanto riguarda i terreni che superano i 59 ettari si rinvia in forma forfettaria ai Valori Agricoli Medi riferibili ai pascoli come per il lotto 1 59.86.23 ha x la media di € 11.000,00 = in **C.T.€ 658.500,00 Valore dei terreni.**



3.2. Indagini urbanistiche ed edilizie

Gli immobili, distinti nel Catasto del Comune di Anguillara Sabazia al foglio 1 particelle 42 e 43 e al foglio 2 particelle 16, 19, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 171, 172, 173, 174, 175, 215, 223, 224, 225, 226, 236, 237, 241, 242, 301, evidenziati sull'estratto catastale, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3475 del 26 luglio 1978, ricadono con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche in :

- E_I **Zona Agricola D.T.** = 0,03 mc/mq
- E_{III} **Verde Privato Vincolato D.T.** = 0,01 mc/mq
- A **Attrezzature di Interesse Comune**

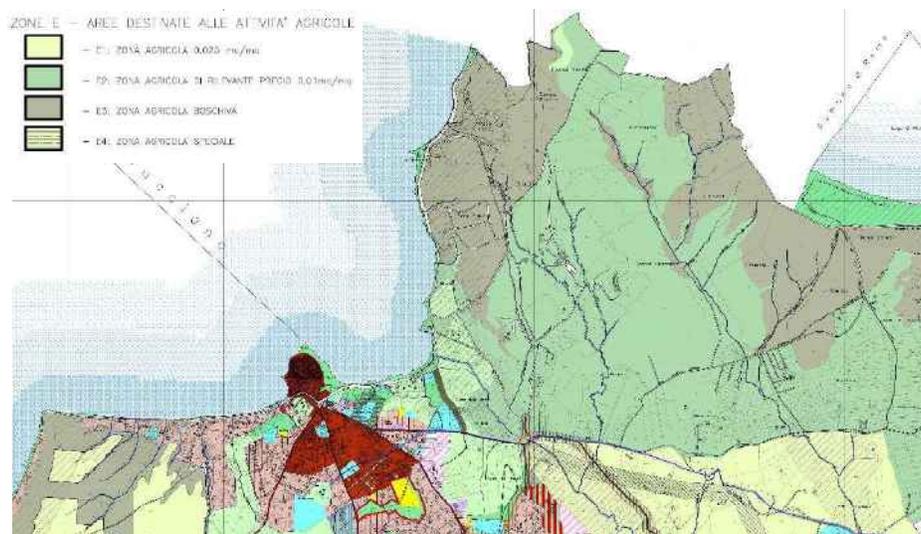


Stralcio Foglio 1° - Tav. IX - Prg di Anguillara Sabazia



Mentre secondo la Variante al P.R.G. approvato con D.G.R. N. 3475 del 26 luglio 1978 ed alla Variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 48 del 23 dicembre 2006, nonché alla Variante del P.R.G. approvata con D.C.C. n. 13 del 7 maggio 2013 e Variante ad ogni atto successivo al P.R.G. vigente e/o adottato. Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e S.M.I., adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 10.06.2017, gli immobili in oggetto ricadono sempre con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche in :

- E₂ **Zona Agricola di rilevante pregio** 0,01 mc/mq
- E₃ **Verde Agricola Boschiva**



Stralcio Tavola I _ Tavola generale di zonizzazione _ Variante al Prg del Comune di Anguillara approvato nel 1978 e alle successive varianti.

Si rimanda comunque a dati più precisi quando verranno prodotti i Certificati di Destinazione Urbanistica sulle dette aree quando il curatore ne autorizzerà la richiesta.

Nonostante la inusuale prolungata costanza del Fallimento l'attività edilizia sui terreni in esame è proseguita negli anni realizzando sine titulo altri fabbricati



di notevoli dimensioni che confermano un approccio sistematico alla realizzazione di una lenta espansione edilizia che non tiene conto delle normative e di tutti i vincoli posti sul territorio in esame, così come tra gli altri è infatti avvenuto inizialmente per il fabbricato principale edificato principalmente come stalla e trasformato per gradi in una struttura turistico ricettiva su due piani che solo in parte è potuta essere oggetto di sanatoria.

Già nel 1997 nella relazione depositata presso il Tribunale Fallimentare di Roma era stato evidenziato un Ordine di Demolizione rilasciato dalla Pretura Circondariale sezione distaccata di Bracciano deciso e pubblicato in data 23.1.1997 per :

- Trasformazione con cambio di destinazione d'uso ed opere edilizie consistenti in tramezzature, impianti, creazione bagni, lucernari sulle falde del tetto dell'intero piano sottotetto da locali deposito e stenditoio in camere d'albergo per una superficie lorda di mq 732 pari a circa 2.342 mc;
- Maggiore altezza al colmo del tetto del piano sopra descritto (da 2.60 m approvati a 2.75 m realizzati);
- Cambio di destinazione d'uso della sede del circolo come sala riunioni al piano terra in un vero e proprio ristorante per una superficie netta di mq 367;
- Manufatto polisportivo aperto al pubblico coperto da struttura geodetica in ferro tubolare e teli in materiale plastico realizzato in modo stabile ed ancorato al suolo;

All'attualità nessuna demolizione è stata effettuata tranne per una parziale trasformazione della struttura geodetica in manufatto di copertura per una pista in terra di allenamento per i cavalli. Sic stantibus l'espansione edilizia è continuata successivamente anche favorita in parte dallo "smarrimento," omissis, per il periodo che inizia dal 1980 al 2002 della documentazione riguardante le istruttorie urbanistiche ed edilizie del complesso immobiliare depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara. Tra queste la



Domanda di Condono presentata dal Signor ██████████ in base alla Legge 724 del 23.12.1994.

Ciò nonostante sono state ricostruite attentamente le dinamiche edilizie in merito e con sentenza del TAR del Lazio (Seconda Sezione Quater), pubblicata nel corrente anno e precisamente il 7.8.2020 è risultato infondato il ricorso presentato dalla Soc.Igea srl, Soc. ██████████ ██████████ contro l'Ordinanza di demolizione n.26 del 25.3.2014 prot. N.7223.

Si precisa che quando nel '97 la scrivente aveva ricevuto dal Giudice Dott. ██████████ ██████████ l'incarico che con la presente relazione si rinnova, la documentazione delle istruttorie urbanistiche ed edilizie non erano state ancora smarrite presso il Comune di Anguillara Sabazia e pertanto era stata presa visione in particolare della Domanda di Condono presentata dal Signor ██████████ in base alla Legge n. 724 del 23.12.1994 oggetto di ampio dibattito tra i c.t.p. ed il c.t.u. per il ricorso al Tar di cui alla sentenza nominata.

In realtà nella domanda riguardante principalmente il fabbricato principale era stato richiesto il Condono per i seguenti abusi:

Edificio principale

- Piano interrato per circa 60,00 mq;
- Ampliamento del Piano Terra per circa 20,50 mq;
- Realizzazione di un portico per circa 23,00 mq;
- Trasformazione del Piano primo per circa 342,00 mq;

ed inoltre:

- La realizzazione dello spogliatoio della piscina per circa 50 mq;
- Le scuderie dei cavalli per circa 97 mq;
- Una tettoia lignea di circa 137 mq.

Il C.T.U. nominato dai Giudici per il Ricorso al Tar di cui alla Sentenza del 7.8.2020, pur in difetto di documentazione, è riuscito comunque a ricostruire la reale illegittimità urbanistica ed edilizia dei manufatti anche facendo riferimento alle Leggi vigenti dal 1980 ed anni seguenti per le quali è inattendibile, pur in carenza di documentazione, che per il regime dei suoli dei terreni del compendio immobiliare in esame (ampiamente illustrato nella



presente relazione) sarebbe potuta essere stata rilasciata una qualsiasi autorizzazione amministrativa e/o concessione e/o sanatoria per la realizzazione di abusi che superassero i limiti di legge o fossero stati compiuti in periodi successivi a quelli per i quali sarebbe stato possibile ottenere la sanatoria.

Addirittura al primo piano dell'edificio principale erano state realizzate altre 16 camere d'albergo da aggiungersi a quelle del piano terreno! Tenuto conto che nei titoli abilitativi: Concessione Edilizia n.73/90 e successiva Variante n.101/91 il sottotetto era stato autorizzato come "vano accessorio non abitativo " per cui la sua conversione " a spazio ricettivo" avrebbe determinato una superficie da condonare dell'intero piano primo superiore al massimo consentito di 750 mc.

Si condividono pertanto le conclusioni della Sentenza del TAR nominata ed allegata alla presente relazione.

Si ritiene utile nel seguito riportare copia dei sopralluoghi eseguiti dai Tecnici del Comune di Anguillara Sabazia tra il 2012 ed il 2013 presso gli immobili costituenti il complesso immobiliare.

DOCUMENTO 3



CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA
PROVINCIA DI ROMA

Area Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio - Edilizia Residenziale Pubblica

Prot. Int. 74/2013/E.P.

28/02/2013

→ **Al Comando Polizia Locale**
c.a. Comandante [REDACTED]
- S E D E -

Al Responsabile dell'Area
Dott. Arch. [REDACTED]
- S E D E -

E.p.c. **Al Parco Naturale Regionale**
Bracciano - Martignano
Via A. Saffi n. 4/A
00062 Bracciano (Roma).

Oggetto: Sopralluogo presso terreni ed immobili ubicati nel Comune di Anguillara Sabazia - Loc. Le Cerque - fg 2 p.lle 301-241-242-225.

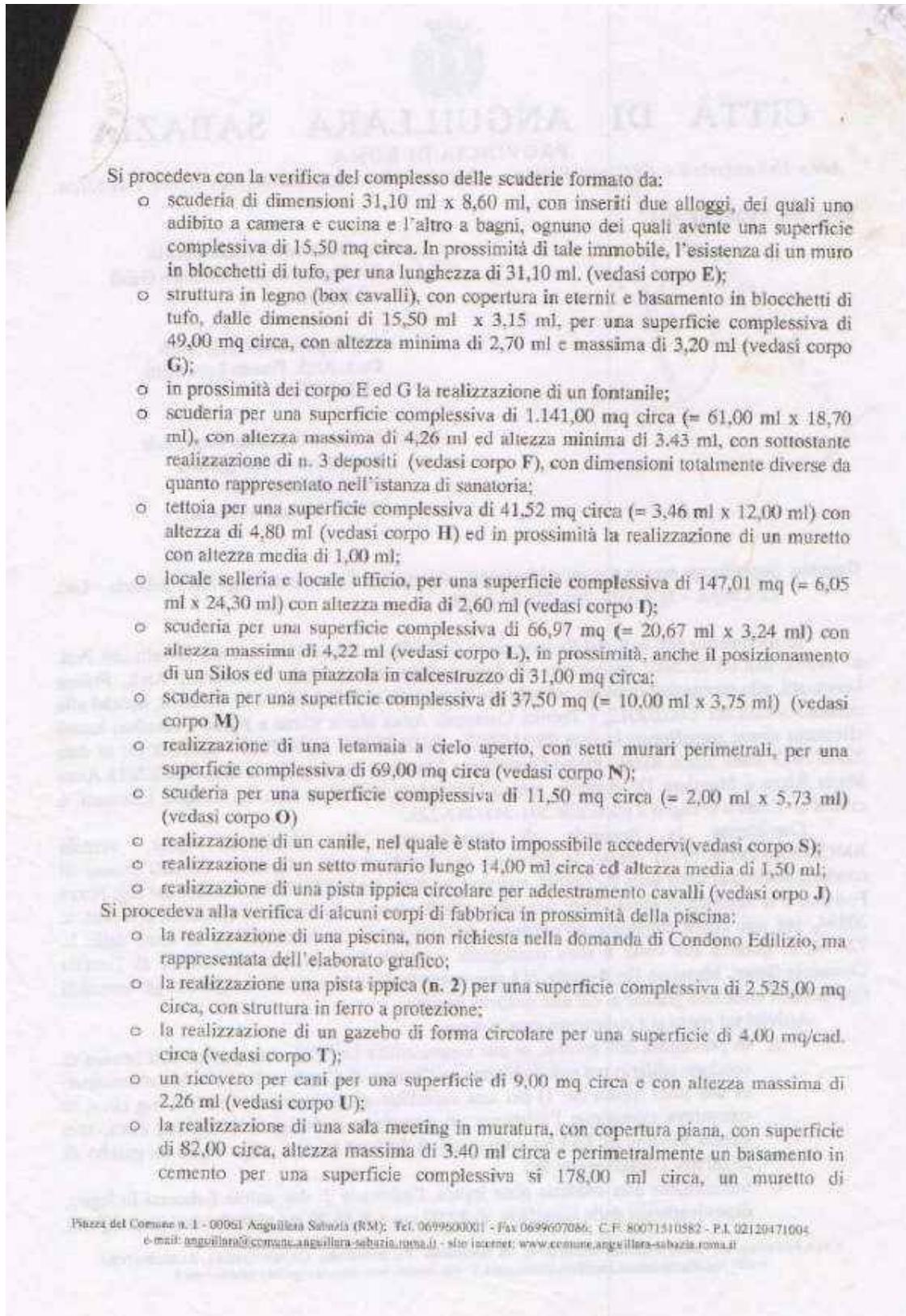
In riferimento alla nota del Responsabile dell'Ufficio Tributi Dott. [REDACTED] con Prot. n. 11372 dell'08/05/2012 indirizzata al Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. [REDACTED] alla successiva richiesta verbale del Responsabile dell'Area del 21/09/2012, nonché alla richiesta scritta del 27/02/2013; i Tecnici Comunali [REDACTED] hanno effettuato alcuni sopralluoghi in data 28/11/2012 - 08/01/2013 - 16/01/2013 - 30/01/2013; in data 22/02/2013 [REDACTED] in data 01/03/2013 [REDACTED] presso i fabbricati ubicati in Loc. Le Cerque, insistenti, e censiti al Catasto al foglio 2 particelle 301-241-242-225.

Considerata la denuncia di smarrimento del 10/10/2012 (prot. verbale RMCS782012VD901716) presso la Stazione dei Carabinieri di Anguillara S., dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, con prot. n. 4088 del 01/03/1995 presentata dal Sig. [REDACTED] la richiesta di questo Ente formulata alla Regione Lazio in data 24/08/2012 con prot. n. 20594, per una copia conforme all'originale dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, la quale a sua volta è stata consegnata a questo Ente in data 09/11/2012 al Tecnico Comunale Geom. [REDACTED] si è potuto confrontare lo stato dei luoghi con gli immobili riportati nell'elaborato grafico di cui alla suddetta istanza.

Arrivati sul posto si è constatato quanto segue:

- in prossimità dell'entrata, se pur rappresentata nell'elaborato grafico dell'istanza di condono edilizio ma non dichiarata nell'istanza di Condono Edilizio, la realizzazione di una pista ippica (n. 1) per una superficie complessiva di 4.687,00 mq circa, si constataba comunque l'esistenza un manufatto in legno di 12,00 mq circa, con altezza minima di 3,54 ml e massima di 3,95 ml (vedasi corpo P) ed un gazebo di 25,00 mq (vedasi corpo W)
- frontalmente alla suddetta pista ippica, l'esistenza di due tettoie fatiscenti in legno, rispettivamente dalle superficie di 22,00 mq e di 39,00 mq circa (vedasi corpo Q+R)

[REDACTED]



contenimento con altezza media di 0,90 ml ed alcuni gradini per accedervi (vedasi corpo A);

- o in prossimità degli spogliatoi in struttura lignea, la realizzazione di un locale caldaia, con altezza media di 2,30 ml e con copertura in eternit (vedasi corpo B);
- o una struttura lignea aperta di 5,70 mq (vedasi corpo C) ed una seconda struttura lignea chiusa di 7,90 mq (vedasi corpo D)

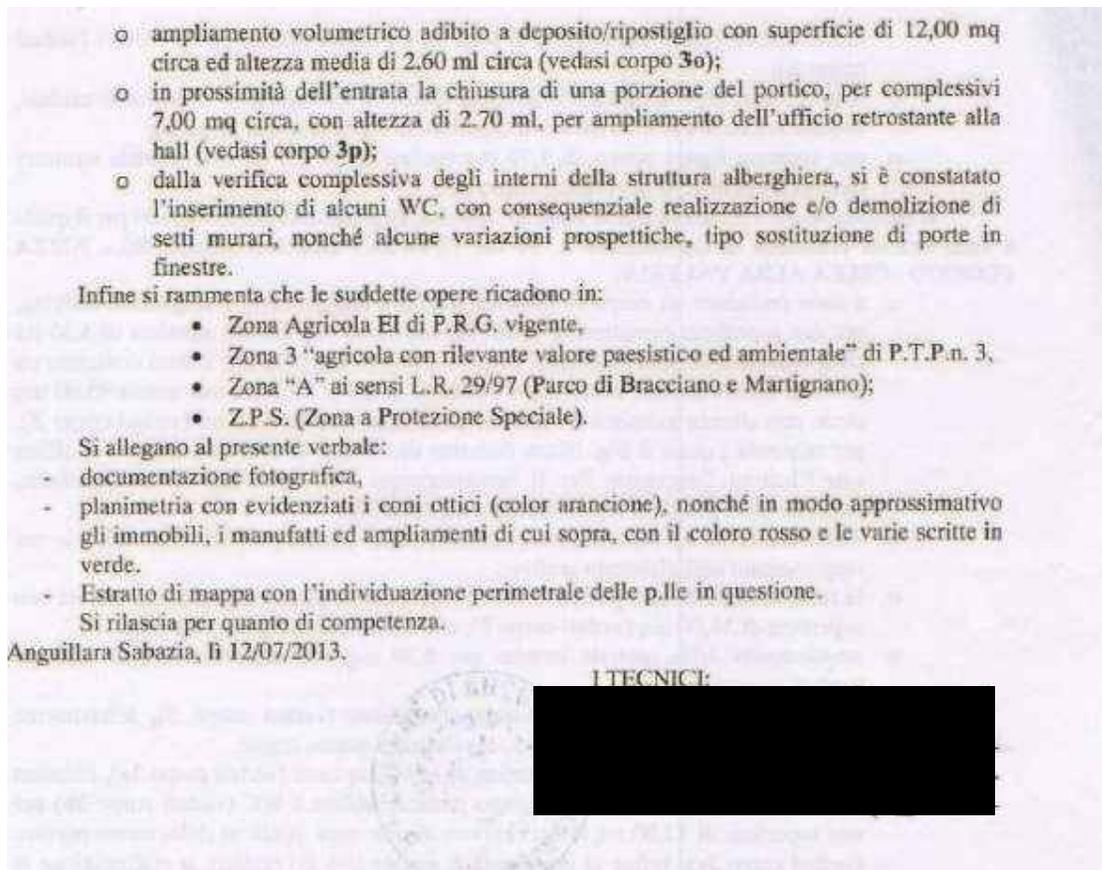
Si procedeva alla verifica di alcuni corpi di fabbrica, in prossimità del manufatto per il quale è stata emessa ordinanza di demolizione n. 96 del 18/09/2009 alla Soc. [REDACTED]

- o è stato realizzato un corpo di fabbrica adibito a falegnameria e magazzino-officina, per una superficie complessiva di 309,00 mq circa, con altezza massima di 5,30 ml circa e minima di 3,90 ml (vedasi corpo V), inoltre lungo un lato è stato realizzato un muro di contenimento; adiacente al suddetto corpo di fabbrica una tettoia 95,00 mq circa, con altezza massima di 4,90 ml ed altezza minima 4,30 ml (vedasi corpo Z), per entrambi i quali il Sig. [REDACTED] dichiarava di aver un contratto di affitto con l'Istituto Diocesano Per il Sostentamento Del Clero Di Civita Castellana, ricadenti sulla p.lla 241 e presumibilmente sulla 225;
- o realizzazione di un fontanile non richiesto nella domanda di Condonio Edilizio ma rappresentato nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione di una piccola tettoia (vedasi corpo 4) e di una seconda tettoia con superficie di 16,00 mq (vedasi corpo 5); entrambi ricadenti sulla p.lla 242;
- o ampliamento della centrale termina per 8,70 mq, con altezza media di 4,80 ml (vedasi corpo 6).

Si è proceduto alla verifica della struttura alberghiera (vedasi corpo 3), inizialmente all'abitazione padronale, in prossimità dell'entrata, constatando quanto segue:

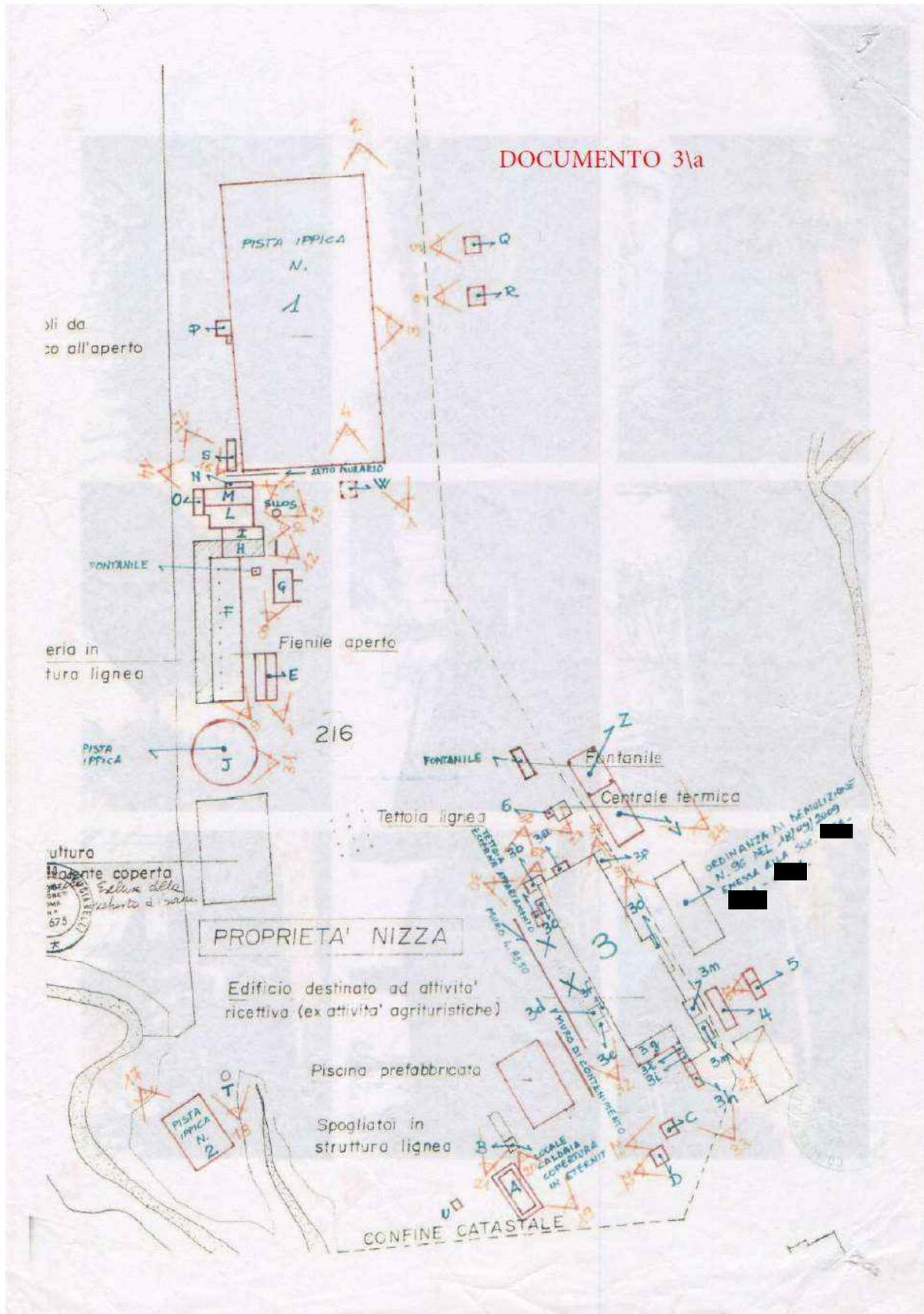
- o chiusura di una porzione di un portico di 11,00 mq circa (vedasi corpo 3a), chiusura di una seconda porzione dello stesso portico, adibita a WC (vedasi corpo 3b) per una superficie di 12,00 mq circa; chiusura di una terza porzione dello stesso portico, (vedasi corpo 3c); infine in prossimità di questo lato del portico, la realizzazione di una tettoia sovrastante le scale di accesso all'appartamento;
- o eliminazione di alcune scale esterne di accesso alle stanze dell'albergo (vedasi le X di color verde);
- o lungo lo stesso lato longitudinale della struttura alberghiera, sono state realizzate due sale adiacenti per fitness e bridge (vedasi corpo 3d-3e), entrambe chiuse, con superficie complessiva di 30,00 mq circa, con un locale caldaia (vedasi corpo 3f);
- o la chiusura di una superficie porticata con superfici vetrate, per complessivi 58,00 mq circa (vedasi corpo 3g);
- o la realizzazione di una scala per accedere alla terrazza sovrastante la suddetta superficie porticata chiusa (vedasi 3h);
- o la realizzazione di un piccolo deposito, con superficie di 5,00 mq circa (vedasi corpo 3i); con adiacente superficie porticata (vedasi corpo 3l);
- o ampliamento volumetrico con realizzazione di n. 2 uffici, un archivio, per una superficie complessiva di 22,00 mq circa (vedasi corpo 3m) ed un deposito con superficie di 15,00 mq circa ed altezza media di 2,45 ml (vedasi corpo 3n);





Di seguito è stata riportata anche la planimetria sulla quale sono indicati esattamente dai Tecnici inviati dal Comune di Anguillara Sabazia tutte le costruzioni esistenti.





22



Di conseguenza incrociando le informazioni assunte possiamo segnalare gli abusi individuabili nella planimetria che precede oggetto dell'ordinanza di demolizione n.26 del 25.3.2014.

Segue stralcio dell'Ordinanza:

- [redacted] con sede legale in Roma Via Veneto n. 84 e sede amministrativa in Anguillara Sabazia (RM) Località Le Cerque snc;
- alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] residente in Anguillara Sabazia (RM) Strada Vicinato delle Cerque n. 5;

DI DEMOLIRE E RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI, entro 90 giorni dalla notificazione della presente Ordinanza, le opere edilizie eseguite in Loc. Le Cerque unc di questo Comune – censite al Catasto al fg.2 p.lle. 301-241-242-225; senza il prescritto permesso di costruire ed in totale difformità dall'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, con prot. n. 4088 del 01/03/1995, presentata dal Sig. Nizza Federico; consistenti:

- o in prossimità dell'entrata, se pur rappresentata nell'elaborato grafico dell'istanza di condono edilizio ma non dichiarata nell'istanza di Condono Edilizio, la realizzazione di una pista ippica (n. 1) per una superficie complessiva di 4.687,00 mq circa, si constatava comunque l'esistenza un manufatto in legno di 12,00 mq circa, con altezza minima di 3,54 ml e massima di 3,95 ml (vedasi corpo P) ed un gazebo di 25,00 mq (vedasi corpo W);
- o frontalmente alla suddetta pista ippica, l'esistenza di due tettoie fatiscenti in legno, rispettivamente dalle superficie di 22,00 mq e di 39,00 mq circa (vedasi corpo Q+R);
- o scuderia di dimensioni 31,10 ml x 8,60 ml, con inseriti due alloggi, dei quali uno adibito a camera e cucina e l'altro a bagni, ognuno dei quali avente una superficie complessiva di 15,50 mq circa. In prossimità di tale immobile, l'esistenza di un muro in blocchetti di tufo, per una lunghezza di 31,10 ml. (vedasi corpo E);
- o struttura in legno (box cavalli), con copertura in eternit e basamento in blocchetti di tufo, dalle dimensioni di 15,50 ml x 3,15 ml, per una superficie complessiva di 49,00 mq circa, con altezza minima di 2,70 ml e massima di 3,20 ml (vedasi corpo G);
- o in prossimità dei corpi E ed G la realizzazione di un fontanile;
- o scuderia per una superficie complessiva di 1.141,00 mq circa (= 61,00 ml x 18,70 ml), con altezza massima di 4,26 ml ed altezza minima di 3,43 ml, con sottostante realizzazione di n. 3 depositi (vedasi corpo F), con dimensioni totalmente diverse da quanto rappresentato nell'istanza di sanatoria;
- o tettoia per una superficie complessiva di 41,52 mq circa (= 3,46 ml x 12,00 ml) con altezza di 4,80 ml (vedasi corpo H) ed in prossimità la realizzazione di un muretto con altezza media di 1,00 ml;
- o locale selleria e locale ufficio, per una superficie complessiva di 147,01 mq (= 6,05 ml x 24,30 ml) con altezza media di 2,60 ml (vedasi corpo I);
- o scuderia per una superficie complessiva di 66,97 mq (= 20,67 ml x 3,24 ml) con altezza massima di 4,22 ml (vedasi corpo L), in prossimità, anche il posizionamento di un Silos ed una piazzola in calcestruzzo di 31,00 mq circa;
- o scuderia per una superficie complessiva di 37,50 mq (= 10,00 ml x 3,75 ml) (vedasi corpo M);
- o realizzazione di una lanterna a cielo aperto, con setti murari perimetrali, per una superficie complessiva di 69,00 mq circa (vedasi corpo N);
- o scuderia per una superficie complessiva di 11,50 mq circa (= 2,00 ml x 5,73 ml) (vedasi corpo O)

[redacted]





100% - E

- o realizzazione di un canile, nel quale è stato impossibile accedervi (vedasi corpo S);
- o realizzazione di un setto murario lungo 14,00 ml circa ed altezza media di 1,50 ml;
- o realizzazione di una pista ippica circolare per addestramento cavalli (vedasi corpo J)
- o la realizzazione una piscina, non richiesta nella domanda di Condono Edizio, ma rappresentata nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione una pista ippica (n. 2) per una superficie complessiva di 2.525,00 mq circa, con struttura in ferro a protezione;
- o la realizzazione di un gazebo di forma circolare per una superficie di 4,00 mq/cad. circa (vedasi corpo T);
- o un ricovero per cani per una superficie di 9,00 mq circa e con altezza massima di 2,26 ml (vedasi corpo U);
- o In realizzazione di una sala meeting in muratura, con copertura piana, con superficie di 82,00 circa, altezza massima di 3,40 ml circa e perimetralmente un basamento in cemento per una superficie complessiva di 178,00 ml circa, un muretto di contenimento con altezza media di 0,90 ml ed alcuni gradini per accedervi (vedasi corpo A);
- o in prossimità degli spogliatoi in struttura lignea, la realizzazione di un locale caldaia, con altezza media di 2,30 ml e con copertura in eternit (vedasi corpo B);
- o una struttura lignea aperta di 5,70 mq (vedasi corpo C) ed una seconda struttura lignea chiusa di 7,90 mq (vedasi corpo D)
- o è stato realizzato un corpo di fabbrica adibito a falegnameria o magazzino-officina, per una superficie complessiva di 309,00 mq circa, con altezza massima di 5,30 ml circa e minima di 3,90 ml (vedasi corpo V), inoltre lungo un lato è stato realizzato un muro di contenimento; adiacente al suddetto corpo di fabbrica una tettoia 95,00 mq circa, con altezza massima di 4,90 ml ed altezza minima 4,30 ml (vedasi corpo Z);
- o realizzazione di un fontanile non richiesto nella domanda di Condono Edizio ma rappresentato nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione di una piccola tettoia (vedasi corpo 4) e di una seconda tettoia con superficie di 16,00 mq (vedasi corpo 5), entrambi risidenti sulla p.lla 242;
- o ampliamento della centrale termica per 8,70 mq, con altezza media di 4,80 ml (vedasi corpo 6);
- o chiusura di una porzione di un portico di 11,00 mq circa (vedasi corpo 3a), chiusura di una seconda porzione dello stesso portico, adibita a WC (vedasi corpo 3b) per una superficie di 12,00 mq circa; chiusura di una terza porzione dello stesso portico, (vedasi corpo 3c); infine in prossimità di questo lato del portico, la realizzazione di una tettoia sovrastante le scale di accesso all'appartamento;
- o eliminazione di alcune scale esterne di accesso alle stanze dell'albergo (vedasi le X di color verde);
- o lungo lo stesso lato longitudinale della struttura alberghiera, sono state realizzate due sale adiacenti per fitness e bridge (vedasi corpo 3d-3e), entrambe chiuse, con superficie complessiva di 30,00 mq circa, con un locale caldaia (vedasi corpo 3f);
- o la chiusura di una superficie porticata con superfici vetrate, per complessivi 58,00 mq circa (vedasi corpo 3g);





- o in realizzazione di una scala per accedere alla terrazza sovrastante la suddetta superficie porticata chiusa (vedasi 3h);
- o la realizzazione di un piccolo deposito, con superficie di 5,00 mq circa (vedasi corpo 3i), con adiacente superficie porticata (vedasi corpo 3i);
- o ampliamento volumetrico con realizzazione di n. 2 uffici, un archivio, per una superficie complessiva di 22,00 mq circa (vedasi corpo 3m) ed un deposito con superficie di 15,00 mq circa ed altezza media di 2,45 ml (vedasi corpo 3n);
- o ampliamento volumetrico adibito a deposito/ripostiglio con superficie di 12,00 mq circa ed altezza media di 2,60 ml circa (vedasi corpo 3o);
- o in prossimità dell'entrata la chiusura di una porzione del portico, per complessivi 7,00 mq circa, con altezza di 2,70 ml, per ampliamento dell'ufficio retrostante alla hall (vedasi corpo 3p);
- o dalla verifica complessiva degli interni della struttura alberghiera, si è constatato l'insediamento di alcuni WC, con conseguenziale realizzazione e/o demolizione di setti murari, nonché alcune variazioni prospettiche, tipo sostituzione di porte in finestre.

In caso di mancata demolizione entro il termine sopra fissato l'immobile abusivo e la relativa area saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. del 06/06/2001, n. 380, senza pregiudizio dell'azione penale.

Trascorso il termine suddetto, senza che l'interessato abbia ottemperato all'ordine ingiunto, si provvederà d'Ufficio a spese del contravventore, salvo l'applicazione della sanzione amministrativa a norma di Legge.

L'Ufficio Tecnico Comunale ed il Comando di Polizia Municipale sono incaricati di far osservare la presente Ordinanza.

Al sensi degli artt. 3, quarto comma, e 5, terzo comma, della Legge 07/08/1990, n. 241 avverte che i Responsabili del Procedimento sono i tecnici Massimo De Angelis, Anna Maria Rizzo e Pietro Centofiori.

Contro la presente Ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio (Legge 06/12/1971, n. 1034), oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (D.P.R. 24/11/1971, n. 1199).

Anguillara Sabazia, lì 25/03/2014



3.3. Stima dei fabbricati

Foglio 2 part.IIa 235 sub 503, part.IIa 235 sub 504, part.235 sub 505 ,part.IIa 302 sub 501, part.IIa 304 sub 501 , part.IIa 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502 ,part.307 sub 502 , 242.

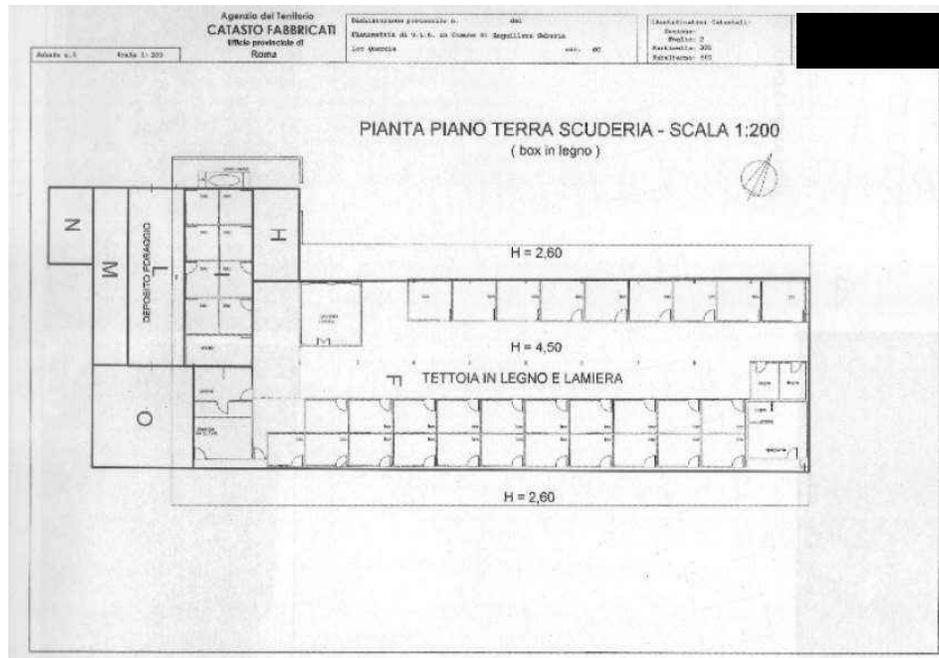
3.3.1. COMPLESSO DELLE SCUDERIE (riferimento alla Planimetria di cui ai sopralluoghi dei Tecnici del Comune)

Il complesso delle scuderie è composto da diversi corpi di fabbrica dei quali i principali sono: i corpi E,G,F,I,L,M,O (scuderie,box cavalli,locale selleria ed uffici) per un totale di 1721 mq , una tettoia corpo H di circa 42 mq, una pista ippica circolare, una pista per l'allenamento ad ostacoli ed una serie di recinzioni.

Le coperture dei corpi di fabbrica del complesso delle scuderie sono di Eternit e la messa in sicurezza è obbligatoria per Legge; si segnala pertanto al Curatore la necessità di procedere a denuncia presso la Asl di competenza per la conclamata pericolosità di questo materiale alla salute nei riguardi dei lavoratori e dei frequentatori il centro ippico.

Dati catastali

I dati catastali sono i seguenti **part.IIa 302 sub 501** ma non corrispondono allo stato dei luoghi essendo anche molti fabbricati non accatastati.



La Pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Stima

Al riguardo per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate ed in particolare all'Ordinanza di Demolizione n.26 del 25.3.2014 e successiva Sentenza confermata del Tar si è ritenuto per lo scopo della stima richiesta ed in riferimento alle indagini comparative svolte adottare il costo a mq di € 350,00/mq x per i soli circa 350 mq (Edificio F) esclusi dall'Ordinanza di demolizione = € 122.500,00 detratto l'incapsulamento dell'eternit nell'intradosso e nell'estradosso delle coperture € 40,00 x 350 mq = € 14.000,00 **IL VALORE DI COSTO della parte di scuderie che non sono comprese nelle demolizioni di cui alla Ordinanza n.26 del 25.3.2014 è pari a in C.T. € 110.000,00.**





Si precisa infatti che le scuderie sono state ampliate nel corso del tempo, non solo non considerando il regime dei suoli, nel caso specifico anche sottoposti a vincoli, ma anche senza alcun disegno organico. In conclusione è stato verificato un accostamento casuale di un fabbricato all'altro così come avviene nelle aree di edilizia abusiva di tutto il mondo con la differenza che nel nostro caso si tratta di un centro di equitazione.

Al Valore di cui sopra attribuibile solo ad una parte delle scuderie esistenti occorre detrarre il costo delle demolizioni della parte compresa nella ordinanza n.26.

Da un calcolo sommario per difetto, che però tiene conto anche dello smaltimento dell'eternit nelle coperture in base alle indagini di mercato svolte, previo smontaggio del tetto si può procedere con la cosiddetta demolizione incontrollata tramite bulldozers, escavatori e/o gru. Pertanto considerando una altezza media di 3.00 h delle strutture da demolire si arriva mediamente a calcolare $13.000 \text{ mc} \times \text{€ } 20,0/\text{mc} = \text{€ } 260.000,00$ Costo delle demolizioni comprensivo del trasporto a discarica. Disfacimento della piste di 4.687 mq e di $2.525 \text{ mq} = 7212 \text{ mq} \times \text{€ } 2,00/\text{mq} =$ in C.T. $\text{€ } 14.000,00$ Totale a detrarre per le demolizioni e lo smaltimento dell'eternit $\text{€ } 274.000,00$.



VALORE DEL COMPLESSO DELLE SCUDERIE A DETRAZIONE = MENO € 164.000,00.



3.3.2. FABBRICATO PRINCIPALE



Il fabbricato principale, fulcro centrale dell'intero complesso immobiliare, è così costituito:

- Piano interrato di circa 56 mq destinato a garage;



- Piano terra di circa 1370 mq costituito da sala ristorante, cucina, sala bar e biliardo, quattro uffici, una stanza per il custode sei bagni, tre ripostigli, corridoio di disimpegno, quattordici camere con bagno en suite, zona giorno di due abitazioni padronali, porticati per circa 153 mq.

- Piano primo di circa 1100 mq costituito da un grande salone, ufficio, corridoio di disimpegno, sedici camere con bagno en suite, sala meeting con bagno, zona notte delle due abitazioni padronali già menzionate, un balcone di circa 17 mq. Come già precisato per le indagini urbanistiche ed edilizie la parte abusiva del piano primo riguarda circa più del 70 % dell'intera superficie circa 732 mq.

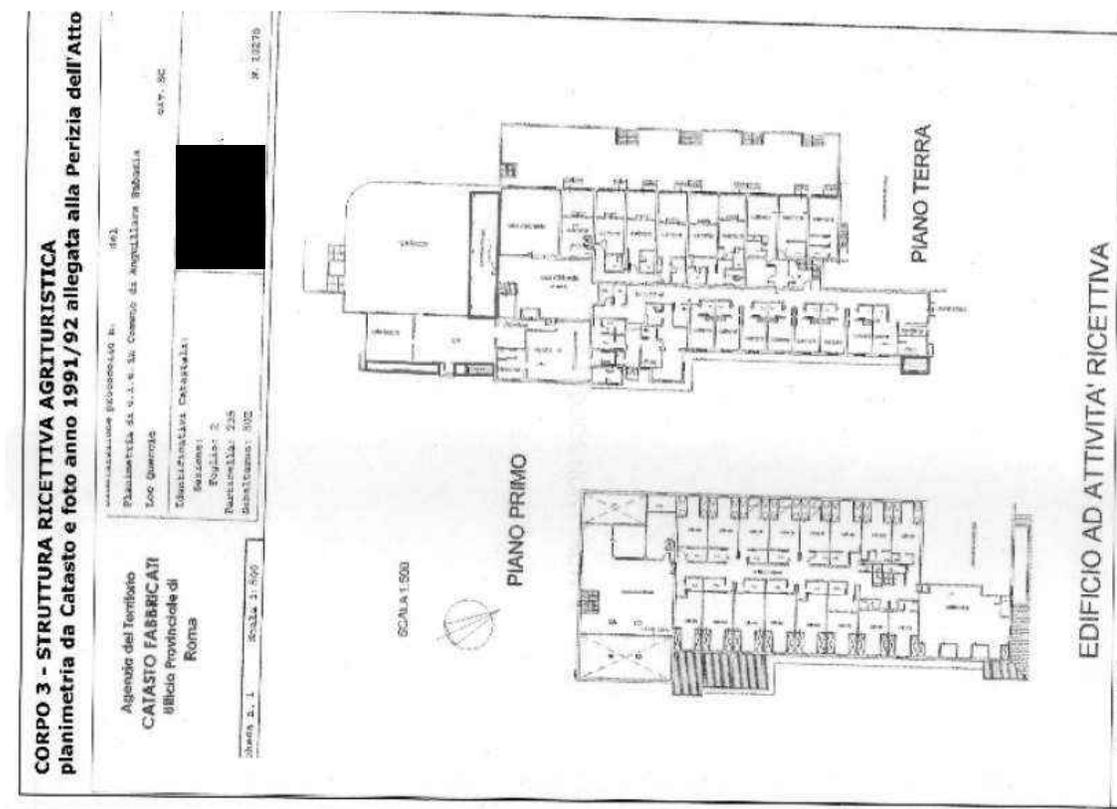
Le strutture sono parte in cemento armato e parte e parte in muratura. I particolari costruttivi ed in particolare alcune finiture interne sono di un certo pregio anche se obsolete. I pavimenti di quasi tutti gli ambienti sono in cotto tipo antico che in alcune zone è posto in opera a disegno. Le scale interne sono in peperino ed alcuni vani, tipo il corridoio sono controsoffittati. Il Piano superiore ha le travature del tetto in legno a vista. Tutto l'insieme si presenta tipo vecchio relais di campagna con un minimo accento di un certo tono che poteva essere adeguato negli anni '80/'90 ma che all'attualità risulta "non usuale" soprattutto per quanto riguarda i servizi igienici. Gli infissi interni ed esterni sono sia in alluminio sia in legno. Le pareti sono tinteggiate ed in parte coperte da boiserie di legno.





Dati Catastali

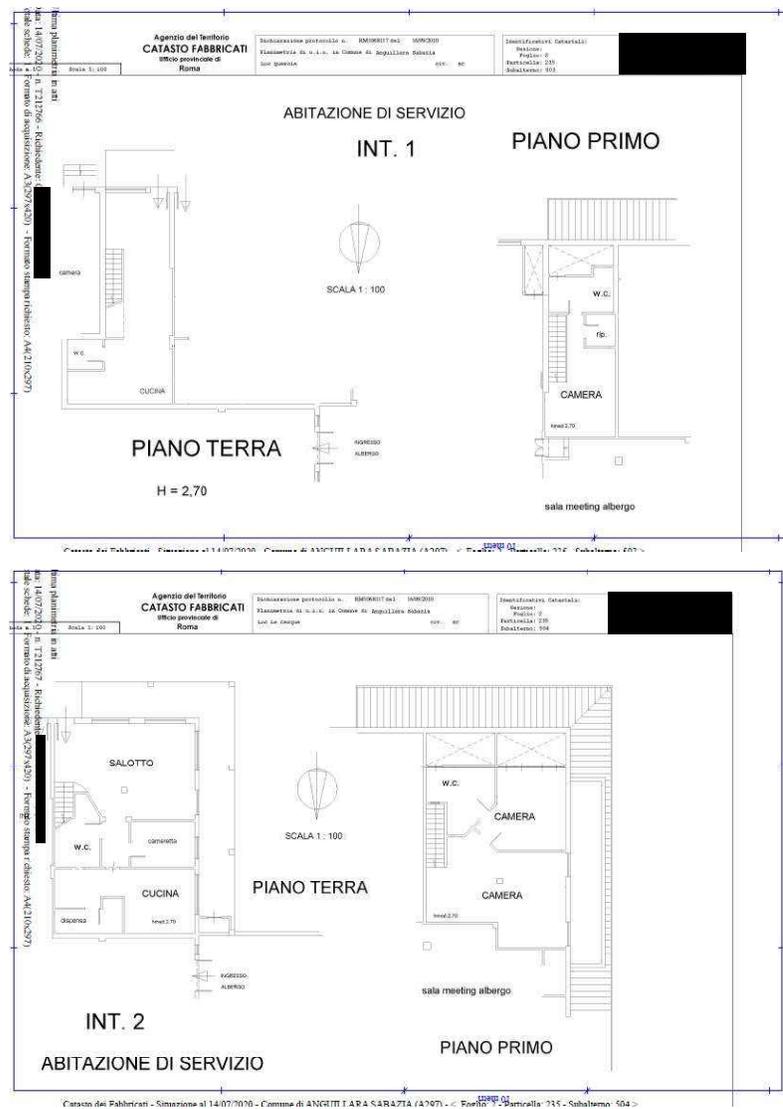
I dati catastali sono i seguenti Foglio 2 part.IIa 235 sub 503, part.IIa 235 sub 504, part.235 sub 505 comprensivo anche di due appartamenti .



La pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e nel seguito si riportano le due unità abitative facenti parte dello stesso fabbricato ma costituenti unità catastali separate



Foglio 2 particelle 235 sub 503 e sub 504



Nel corso dei sopralluoghi effettuati l'int. 1 non risultava abitato, l'int. 2 abitato dalla Signora [REDACTED] che tuttavia disponeva della chiave di accesso anche dell'int.1. Lo stato di occupazione è stato dichiarato in comodato gratuito ma non sono state fornite le copie di alcun documento in merito .





Stima

Per lo scopo della stima si è ritenuto di considerare il costo medio attuale di costruzione rettificato con una diminuzione del 10% per la vetustà dell'immobile. Ma con un aumento minimo del 15% per il livello dei materiali di finitura superiori a quello medio delle civili abitazioni.

Nel seguito si riporta la sintesi delle ricerche effettuate in merito al costo medio di costruzione.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD	OPERA	PREZZI IN €	%
1	Impianto di cantiere e scavi	16912	1,63
2	Struttura in c.a.	205499	19,79
3	Opere da lattoniere	24282	2,34
4	Vespai e massetti	48707	4,69
5	Murature e tavolati	71568	6,89
6	Impermeabilizzazione e isolamenti	18038	1,74
7	Copertura	29212	2,81
8	Intonaci interni ed esterni	55054	5,30
9	Serramenti	76991	7,42
10	Impianto idro-termo-sanitario	95342	9,18
11	Impianto elettrico	24523	2,36
12	Pavimenti e rivestimenti	118371	11,40
13	Assistenze	125450	12,08
14	Opere in marmo	53046	5,11
15	Opere in ferro	24492	2,36
16	Tinteggiature	26882	2,59
17	Opere da giardiniere	23895	2,30
TOTALE		1038264	100

TABELLA 1 TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PARAMETRICI E DELLA LORO INCIDENZA SUL COSTO TOTALE



TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI				
S.L.P. (m ²)	VOLUME (m ³)	TEMPI (mesi)	COSTO AL m ²	COSTO AL m ³
823	2716	25,0	1262	382

TABELLA 2 TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PARAMETRICI

Considerando

- Piano terra 1370 mq x in c.t. (€ 1.300,00/mq x 1,05) = in C.T. € 1.870.000,00
- Piano primo 368 mq x in c.t. (€ 1.300,00/mq x 1,05) = in C.T. € 502.000,00
- Piano primo 732 mq non abitabili 50% in c.t. (€ 1.300,00/mq x 1,05) =

In C.T. € 500.000,00

TOTALE GENERALE**In C.T. € 2.872.000,00**

- Porticati (in parte chiusi) balconi, scale esterne, sistemazioni esterne tipo muretti, aiuole, opere da giardiniere ecc. terrazzi attrezzati, garage, nella forma forfetaria del 10% del costo di costruzione della superficie coperta

€ 287.000,00

IL VALORE TOTALE A COSTO DI COSTRUZIONE E' IN C.T. € 3.159,000,00

3.3.3. IMPIANTI PISCINA

Vasca prefabbricata di dimensioni 25.50 x 12.50 e piccolo fabbricato per spogliatoi, bagni e docce di circa 50 mq. La vasca di una profondità minima e da un lato ha una pavimentazione in legno. Il fabbricato degli spogliatoi si presenta obsoleto e piuttosto consono ad una attività di campeggio.



Foto sito web



Foto sito web



Si precisa che attualmente il complesso alberghiero soffre delle conseguenze del covid 19 pertanto nel corso dei sopralluoghi è risultato vuoto.

Dati catastali

I dati catastali sono i seguenti part.306 sub 502, part 307 sub 502 segue la pianta catastale.

Stima

Da qualche anno, a causa della crisi i prezzi delle piscine sono sensibilmente scesi, o rimasti nominalmente fermi ma è aumentata l'attenzione riguardo all'aspetto igienico-sanitario. La piscina in questione non appare idonea ad un uso pubblico. Attualmente infatti le strutture alberghiere optano maggiormente per le piscine con il bordo a sfioro con il filo dell'acqua allo stesso livello del terreno. Oltre ad avere un aspetto estetico migliore, le piscine a sfioro hanno il vantaggio di un miglior riciclo dell'acqua rispetto alle piscine tradizionali. L'acqua di una piscina a sfioro esce dai bordi e viene raccolta tramite delle griglie e fluisce in una vasca di compenso che la purifica e la disinfetta continuamente.

Considerando gli impianti piscina sono anch'essi compresi nell'Ordine di demolizione n.26 del 25.3.2014 e successiva Sentenza confermata del Tar dei costi di costruzione a nuovo di quella in esame pari a circa € 100,00/mq, considerando la vetustà dell'impianto si ritiene che il valore di costo possa essere ridotto del 50%.

Costo di costruzione € 50,00/mq x € 306,00 mq di piscina = **€ 15.000,00 Valore di costo della piscina che non può avere un uso pubblico.**

Annessi spogliatoi di circa 50 mq, in analogia con le indagini di mercato eseguite si stabilisce un costo di **€ 150,00/mq x 50 mq = € 7.500,00**

Ma anche sulla piscina permane l'ordine di demolizione pertanto si ritiene che il valore totale della piscina prefabbricata in esame possa essere attribuito esclusivamente come prezzo ricavabile dalla vendita del prefabbricato previo smontaggio. **Da informazioni assunte il Valore approssimativamente si può aggirare intorno ad € 5.000,00 comprensivo da parte dell'eventuale acquirente dello smontaggio e del trasporto.**



VALORE DELLA PISCINA € 5.000,00



3.3.4. STRUTTURA GEODETICA

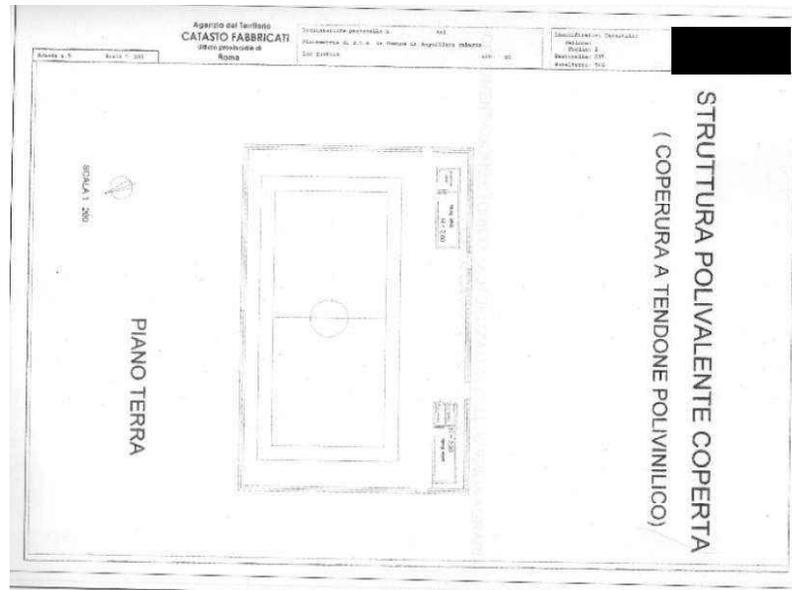
La struttura inizialmente utilizzata come campo sportivo con pavimentazione in pvc è stata aperta sui lati lungo la verticale delle pareti ed è stata lasciata esclusivamente la copertura superiore.



Dati catastali

La struttura geodetica è identificata al Catasto del Comune di Anguillara con la part.303 sub 502





La pianta catastale non corrisponde allo stato attuale

Stima

Svolgendo le necessarie indagini di mercato si è ritenuto di adottare il metodo di comparazione della vendita sul mercato di strutture similari per dimensione circa (800 mq). Mediante strutture reticolari spaziali geodetiche revisionate predisposte per il montaggio della copertura esclusa la relazione di calcolo vengono vendute per € 20.000,00 che si ritiene possa essere assunto come valore di mercato anche della struttura in esame + € 15.000,00 per il telo di copertura. Esclusi gli oneri di eventuale smontaggio e rimontaggio.

L'attuale struttura utilizzata per l'allenamento con i cavalli ha attualmente l'impiantito composto prevalentemente di sabbia (come si può osservare dalle foto del seguito) ed il suo valore di realizzazione può ammontare a massimo € 25.000,00 pur se i prezzi sono molto variabili, anche perché la realizzazione del campo si compone di numerosi passaggi, la cui esosità cambia da azienda ad azienda (riporto della sabbia, sbancamento, etc.)

Il valore totale di mercato e di costo della struttura geodetica è pari ad € 60.000,00.

Ma essendo anche questa struttura oggetto di Ordine di demolizione si ritiene che l'effettivo valore possa essere quello del prezzo ricavabile ponendo la parte



strutturale in metallo sul mercato, che come abbiamo già esposto può aggirarsi approssimativamente ad € 20.000,00 con lo smaltimento del telo di copertura ed il disfacimento dell'impiantito in sabbia pari ad € 2,00/mq x 800 mq = € 1.600,00 .

In conclusione in C.T. il valore della struttura geodetica essendo oggetto di ordine di demolizione ammonta a C.T. in € 18.500,00.

VALORE DELLA STRUTTURA GEODETTICA IN C.T. €18.500,00

3.3.5. EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questo edificio è uno dei più recenti realizzato accanto all'edificio principale senza alcuna autorizzazione. La circostanza non fa che confermare che se con gli ordini di demolizione si grida al lupo, al lupo ma poi non c'è alcun seguito le persone si sentono legittimate a reiterare il reato di abuso.



L'edificio la cui costruzione è stata sospesa per l'ordine di demolizione ricevuto, individuabile nella planimetria realizzata dai tecnici del Comune nei pressi dell'edificio principale si presenta come un grande spazio di circa 330 mq ad un piano rialzato ed altri 330 al piano seminterrato. Le tamponature laterali sono rimaste incomplete e l'unico elemento costruttivo completato il tetto composto da travi principali in legno lamellare.

Dati catastali

Il fabbricato è identificato al Catasto del Comune di Anguillara con la part.242.

Stima

Per lo scopo della stima si è ritenuto di considerare il costo medio attuale di costruzione rettificato in base all'incidenza percentuale di ciascuna opera eseguita in riferimento alla Tabella Riassuntiva riportata in precedenza.

Pertanto considerando l'attuale costo di costruzione relativo a fabbricati pari ad € 1.300,00/mq in considerazione delle opere eseguite pari al 40% del costo di costruzione il valore di costo può essere così stabilito:

$$40\% \text{ di } € 1.300,00/\text{mq} = € 520,00/\text{mq}$$

$$€ 520,00/\text{mq} \times 330 \text{ mq piano rialzato} = \text{in c.t. } € 172.000,00 \text{ il valore di costo } 40\%$$

$$\text{di } € 520,00/\text{mq} \times 330 \text{ piano seminterrato} = € 69.000,00 = € 241.000,00$$

Chi investirebbe questa cifra con il rischio di dover poi demolire prima di finire la costruzione?

Nel caso specifico anche in questo caso dobbiamo detrarre il costo della demolizione incontrollata computabile approssimativamente al mc con buldozers e/o gru in € 40,00/mq x circa 1600 mc = € 64.000,00 costo delle demolizioni.

EDIFICIO DISTINTO IN CATASTO CON LA PART.242 = MENO € 64.000



3.3.6.TETTOIA LIGNEA



La tettoia rappresentata nella foto che precede è costituita esclusivamente da una copertura e per lo stato nel quale si trova si ritiene priva di valore. La tettoia è di 130 mq.

Dati catastali

La tettoia identificata al Catasto fabbricati del Comune di Anguillara alla part.IIa 304 sub 501

3.3.7.Fabbricato non accatastato





Il Fabbricato non accatastato delle dimensioni di circa 82 mq ed h.3.40 costituito da un solo piano ed un unico ambiente è compreso nell'elenco stilato dai tecnici del Comune di Anguillara Sabazia per essere stato realizzato abusivamente insieme ad altre piccole costruzioni anche posticcie per le quali non si è ritenuto di dover aggiungere altri costi per eventuali demolizioni così come per la tettoia lignea che precede.

La costruzione del presente paragrafo ha comportato per la sua costruzione non meno di circa € 800,00/mq pari ad in c.t. €.66.000 ma resta inteso che il fabbricato vada demolito pertanto in base alla sua cubatura di circa 280 mc come nei casi che precedono (vedi par.3.3.5) dobbiamo detrarre il costo della demolizione incontrollata computabile approssimativamente al mc con bulldozers e/o gru in € 40,00/mq x circa 280 mc = in c.t. - € 11.000,00 costo delle demolizioni.



3.4. Valore stimato per il Secondo Lotto

Nel seguito si illustra la sintesi relativa ai Valori calcolati riguardanti le diverse categorie di immobili:

Valore dei terreni	+ €	658.500,00	
Complesso delle scuderie	_ €	164.000,00	costo delle demolizioni* ¹
Edificio Principale	+ €	3.159.000,00	
Impianti piscina	+ €	5.000,00	costo di vendita separata*
Struttura geodetica	+ €	18.500,00	costo di vendita separata*
Edificio in corso di costruzione	_ €	64.000,00	costo delle demolizioni* ¹
Fabbricato non accatastato	_ €	11.000,00	costo delle demolizioni* ¹

IL PIU' PROBABILE VALORE TOTALE DEL LOTTO 2 E' in C.T. € 3.600.000,00

*vedi paragrafi 3.3.3 e 3.3.4.

*¹ vedi paragrafi 3.3.1., 3.3.5.,3.3.7.

4. Valore Totale della Azienda agrituristica [REDACTED]

Il piu' probabile valore attribuibile ai cespiti in trattazione comprensivi di terreni e fabbricati siti nel comune di Roma località Martignano (LOTTO 1) e terreni e fabbricati siti nel comune di Anguillara Sabazia (LOTTO 2), sulla base delle analisi estimative riferite al procedimento a costo di costruzione e quando necessario al costo di demolizione per gli immobili abusivi e/o al più probabile valore di vendita per le strutture abusive che possono essere smontate e riutilizzate è il seguente:

PRIMO LOTTO

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _Foglio 3 p.IIe 20,29,69 la cui estensione è **23.39.67** Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.IIe 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.

E' DI € 684.000,00 (seicentottantaquattromila/euro) +



SECONDO LOTTO

- Terreni distinti al Catasto Terreni del **Comune di Anguillara Sabazia**
Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +
Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,
173, 174, 175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223** (derivata
per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della
216),**241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata
dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata
per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (
derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18),
236 (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla
18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----
-----la cui estensione è di **59.64.23 ha +**

Per un totale di ettari 59.86.23 ha

Si precisa che alcune particelle catastali che identificano i terreni attivo del Fallimento hanno le numerazioni modificate rispetto a Quelle del Notaio [REDACTED] per il conferimento in [REDACTED] spa.

Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia

Foglio 2 part.lla 235 sub 503, part.lla 235 sub 504, part.235 sub 505, part.lla 302 sub 501, part.lla 304 sub 501, part.lla 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502,242.

Si precisa che non tutti i fabbricati sono accatastati. Inoltre la maggior parte sono oggetto di Ordine di Demolizione.

Si precisa ancora che alcune piccole costruzioni non risultano accatastate ma nel caso specifico in riferimento agli ordini di demolizione incombenti si ritiene che nel caso del trasferimento di proprietà , escludendo l'atto notarile , si possa solo procedere tramite il Giudice Delegato del Fallimento considerando nell'atto di vendita una clausola che da un lato sottolinei che con il trasferimento dei terreni si comprende tutto ciò che insiste sopra e/o sotto di essi seppure non catastalmente identificabile, e dall'altro l'impegno di



CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA DI FONDO RUSTICO

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

1) [redacted] con sede in Roma, Via Emilia 47, 00187, C.F. 04512661002, in persona del Consigliere Delegato Sig.ra [redacted], da una parte;

2) [redacted] con sede in Anguillara Sabazia (Rm), Via Venezia 4, 00061, C.F. [redacted] in persona del Titolare, Dott. F. [redacted] dall'altra parte;

Premesso

che la [redacted] Srl impresa Gestioni Agricole, con verbale di assemblea del giorno 30 settembre 2014, deliberava di stipulare un nuovo contratto di affitto d'azienda di fondo rustico per l'intero compendio denominato "I due Laghi", dei terreni e dei fabbricati agricoli sotto specificati, con relativi attrezzi, macchinari, stigliature e arredi, come da separato elenco:

in Comune di Anguillara Sabazia (Roma)

Part. Cat. 328 Foglio 1 Particelle 42-43
 Part. Cat. 329 Foglio 2 Particelle 16-26-27-29-30-30-31-32-33-34-35-37-38-39-224-223-216-215-19-243-225-242-237-236-226-235-303-305-307
 Part. Cat. 6768 Foglio 2 Particella 171
 Part. Cat. 2062 Foglio 2 Particella 172
 Part. Cat. 2063 Foglio 2 Particella 173
 Part. Cat. 2064 Foglio 2 Particella 2-174
 Part. Cat. 2065 Foglio 2 Particella 175

in Comune di Roma:

Part. Cat. 38245/22658 Foglio 3 Particella 28-29-20

Per un totale complessivo di 85 ettari.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Le premesse sono parte integrante del presente accordo.
- 2) [redacted] come sopra generalizzata, concede in locazione alla Azienda Agricola [redacted], come sopra generalizzata, l'intero compendio [redacted] comprendente: Azienda Agricola in Località Tancredi e Magrecarne, in Comune di Anguillara Sabazia, e Martignano in Comune di Roma, per i complessivi ha. 85,

[redacted]

[redacted]

13161
3
15102/4
€00,00

CA



comprendente anche complesso agriturismo e scuderia, oltre a campi di equitazione e padiglione geodetico, nonché stalle con caseificio e abitazioni dei salariati.

- 3) Sono a carico del conduttore le riparazioni e qualsiasi spesa di manutenzione, ordinaria e straordinaria, ivi comprese opere eventualmente imposte dai Vigili del Fuoco.
- 4) Il canone di locazione è concordato in € 3.500,00 (tre milacinquecento) annui, comprensivi di ogni onere fiscale, da pagarsi in due rate semestrali posticipate, con scadenza il 30/06 e il 31/12 di ogni anno, al domicilio del locatore. La scadenza del contratto è fissata in anni 15 (quindici), rinnovabili automaticamente alla scadenza per ulteriori anni 15.
- 5) Il canone di locazione sarà riveduto ad ogni scadenza annuale, in base alla variazione dell'indice del costo dei terreni e fabbricati rurali, calcolato dall'istat, assumendo come base l'indice del terzo mese anteriore al rinnovo annuale del contratto.
- 6) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione o delle spese accessorie, comporta di diritto alla risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, col conseguente risarcimento del danno e corresponsione di quanto dovuto, oltre agli interessi in misura pari a quella del tasso ufficiale di sconto.
- 7) In caso di vendita dei beni, tutti o in parte, il presente contratto potrà essere anticipatamente risolto, salvo e previo accordo tra le parti in merito a quanto dovuto per eventuali indennizzi reciproci, con preavviso di 30gg per lettera raccomandata.
- 8) Il conduttore dichiara di aver ricevuto i terreni e i fabbricati in discreto stato di manutenzione e come tali si impegna a riconsegnarli alla fine della locazione.
- 9) Si autorizza espressamente l'affittuario di azienda al subaffitto.
- 10) Le spese del presente contratto sono a carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto in

Roma il 30 settembre 2014

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Per accettazione espressa dei punti: 1),2),3),4),5),6),7),8),9),10)

AZIENDA AGRICOLA

[Redacted signature]

[Redacted signature]



6. Parte mobiliare (come da Elenco Allegato datato 28 Marzo 1996)

a) Si precisa che in base all'art.2426 cc "il costo delle immobilizzazioni materiali ed immateriali la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione." Nel caso specifico trattasi di beni mobili in uso dal 1996, cioè da circa 24/25 anni e dunque difficilmente valutabili in modo oggettivo dovendo tener conto del logorio, dell'usura e dell'invecchiamento tecnologico. Un contributo di analisi fornito dall'Istat stabilisce che l'ammortamento può essere la misura della perdita di valore economico dei beni stessi dovuto all'usura ma anche a cause accidentali. Pertanto ha stabilito le vite medie per le diverse tipologie di beni durevoli per funzioni di consumo aggregate.

TAVOLA SINOTTICA DA FONTE ISTAT

Funzioni di consumo aggregate	Vita media in anni
Mobili	15
Biancheria, tendaggi, materassi ecc	4
Attrezzatura (posate, bicchieri, piatti, ecc.) attrezzature da cucina	8
Impianti generici (riscaldamento, condizionamento ecc.) ed impianti specifici (frigoriferi, forni, cucine a gas e/o elettriche, televisori, ecc)	10
Attrezzature per l'ufficio (fotocopiatrice, computer, stampante ecc.)	5
Autoveicoli da trasporto	5
Gioielli ed orologi	40

Ai beni mobili contenuti nell'Allegato del 28 Marzo 1996 era stato attribuito un valore di £ 180.000.000 (espressi in euro circa € 93.000,00). Tuttavia nel caso specifico non si può ricostruire una scala storica dei valori per l'utilizzazione limitata nel tempo e la natura dei beni esaminati. E' importante ricordare per quanto riguarda i mobili e gli arredi comprendenti quadri e specchi, appliques, ecc. che benché obsoleti non sono stati rimossi dalla sede dei "██████████", alcuni con tutta probabilità sono stati sostituiti, ma è impossibile allo stato determinarne un qualsiasi valore che nel caso più favorevole sarebbe circa pari a + o - zero per l'intervento e l'interesse eventuale di un rigattiere che si impegni gratuitamente a svuotare l'intero immobile.



Per quanto riguarda tutte le dotazioni di servizio per la cucina, il ristorante e l'albergo tipo piccoli e grandi elettrodomestici, piatti, stoviglie, vassoi, tazze, bicchieri via via che nel corso dell'utilizzo si sono rotti o spariati sono stati in gran parte sostituiti come conferma la vita utile indicata dall'Istat pari ad 8 anni.

Per quanto riguarda le dotazioni delle scuderie si ripropongono, dato il tempo trascorso, le medesime circostanze: Coperte da cavallo, spazzole e quant'altro seppure ancora esistenti, dato il tempo trascorso, non possono avere mercato.

Così le dotazioni d'ufficio, le macchine da scrivere sostituite dai computers, i televisori ecc.

Non da ultimo molte delle dotazioni si trovano in fabbricati oggetto di ordine demolizione e corrono il rischio di essere anche distrutte.

b) In merito alle attività esercitate dalla documentazione reperita presso il Comune di Anguillara tutte le attività esercitate all'attualità risultano prive di autorizzazione e/o alcune di esse sono scadute e non rinnovate.

Occorre ripetere che la sicurezza sui luoghi di lavoro è sicuramente l'ambito normativo in maggiore evoluzione nel panorama legislativo italiano ed europeo, anche in considerazione dei collegati provvedimenti in tema di prevenzione degli incendi, di sicurezza dei macchinari, di campi elettromagnetici, di corretta illuminazione, di polveri in sospensione, di fibre di amianto. Tutte le aziende interessate dai Decreti Legislativi 277/91, 25/02 e dalle altre norme collegate, siano esse piccole, medie o grandi imprese, sono tenute all'osservanza delle normative vigenti e alla gestione di un sistema di sicurezza aggiornato e costantemente controllato.

- L'attività ricettiva per irregolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico è stata svolta a periodi alterni, essendo state poste sotto sequestro le stanze dell'edificio principale. Né l'azienda è provvista di licenza alberghiera.
- L'attività ristorativa, anch'essa senza autorizzazione è stata svolta in modo continuativo approfittando della ubicazione nella stessa sede di una sala riunione di un circolo culturale tranne nel presente periodo per la pandemia.
- L'attività ovo-caprina è stata svolta nelle attrezzature situate in località Martignano, ma all'attualità risulta sospesa.
- L'attività equestre insieme a quella ristorativa è stata uno dei settori maggiormente sviluppati in seno all'azienda stessa al punto da essere anche elemento trainante per le altre attività ma è stata svolta contravvenendo la maggior parte delle leggi urbanistiche, edilizie ed amministrative.



RIEPILOGO

VALORE STIMATO PER IL PRIMO LOTTO COSTITUITO DA TERRENI E FABRICATI

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _Foglio 3 p.lle 20,29,69 la cui estensione è 23.39.67 Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.

E' DI € 684.000,00 (seicentottantaquattromila/euro)

VALORE STIMATO PER IL SECONDO LOTTO COSTITUITO DA TERRENI E FABRICATI

- Terreni distinti al Catasto Terreni del **Comune di Anguillara Sabazia**
Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +
Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,
173,174,175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223**
(derivata per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216),**241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216).
-----la cui estensione è di **59.64.23 ha +**

Per un totale di ettari 59.86.23 ha

Si precisa che alcune particelle catastali che identificano i terreni attivo del Fallimento hanno le numerazioni modificate rispetto a Quelle del Notaio [REDACTED] per il conferimento in [REDACTED] spa.

Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia



Foglio 2 part.IIa 235 sub 503, part.IIa 235 sub 504, part.235 sub 505, part.IIa 302 sub 501, part.IIa 304 sub 501, part.IIa 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502,242.

Si precisa che non tutti i fabbricati sono accatastati. Inoltre la maggior parte sono oggetto di Ordine di Demolizione.

Si precisa ancora che alcune piccole costruzioni non risultano accatastate ma nel caso specifico in riferimento agli ordini di demolizione incombenti si ritiene che nel caso del trasferimento di proprietà, escludendo l'atto notarile, si possa solo procedere tramite il Giudice Delegato del Fallimento considerando nell'atto di vendita una clausola che da un lato sottolinei che con il trasferimento dei terreni si comprende tutto ciò che insiste sopra e/o sotto di essi seppure non catastalmente identificabile, e dall'altro l'impegno di procedere alle demolizioni il cui costo è stato già scomputato dal valore nel seguito indicato.

E' DI € 3.600.000,00 (tremilioneicentomila)

Per facilitare la vendita all'asta si suggerisce di proporre i due lotti separatamente.

In assolvimento dell'incarico ricevuto si rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore.

Roma 2.2.2021

Arch. Maria Elisabetta Persico

Al presente incarico ha collaborato l'Arch. [REDACTED]

Allegati:

- Verbali dei sopralluoghi eseguiti ad Anguillara Sabazia;
- Elenco dei beni mobili redatto nel 1996;
- Visura presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari.

Nota: Parte dei terreni in Anguillara distinti al Foglio 2 particelle 19,172,173,174,175,215,241,225,242,237,236,226 sono stati oggetto di una Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Roma n.70044/91 andata estinta senza asta il 1 Aprile 2010.



CC



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]
FALLIMENTO N.98641/ 1996 _ [REDACTED] SPA
CURATORE DOTT. [REDACTED]
CONSULENTE TECNICO ARCH. MARIA ELISABETTA PERSICO
RELAZIONE TECNICA

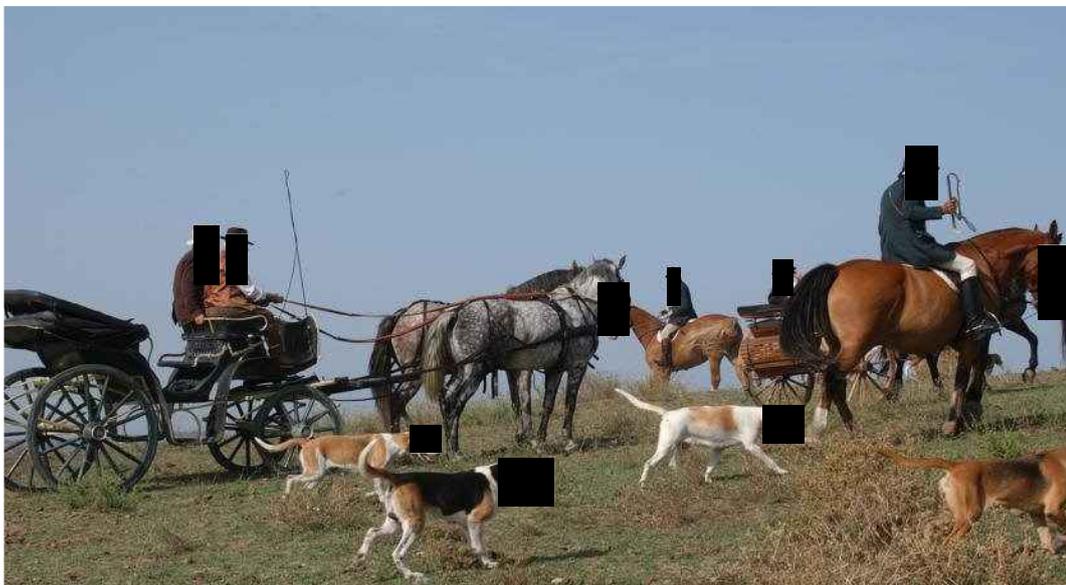


Foto sito web

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

DICE DELEGATO DOTT. ██████████

FALLIMENTO N.98641/ 1996 _ ██████████ SPA

CURATORE DOTT. ██████████

CONSULENTE TECNICO ARCH. MARIA ELISABETTA PERSICO

RELAZIONE TECNICA

1. Introduzione

Il giorno 6.11.1996 La sottoscritta Arch. Maria Elisabetta Persico era stata già nominata esperto per la determinazione del valore della azienda agrituristica denominata "██████████" che per alterne vicende di diverso ordine è rimasta all'attualità all'attivo del Fallimento. Alla Relazione depositata nella Cancelleria del Tribunale Fallimentare di Roma in data 24.7.1997 sono seguite nel corso degli anni una relazione suppletiva del 19.6.2002, nonché una nuova Perizia in data 10.3.2004. Su istanza dello stesso Curatore la scrivente in data 21.1.2020 è stata nuovamente nominata per considerare sulla base dei dati a suo tempo ottenuti quali modifiche siano avvenute nel tempo per rideterminare il valore odierno del compendio immobiliare.

L'esame sinteticamente è stato articolato principalmente:

- Sulla nuova identificazione dei beni che fanno parte dell'Azienda;
- Sulla loro regolarità edilizia e/o urbanistica, considerando le diverse destinazioni;
- Sul loro stato di conservazione;
- Sulla verifica che le attività esercitate abbiano all'attualità le prescritte licenze e/o autorizzazioni;

- Sulle indagini del mercato immobiliare presumibile susseguente alla Pandemia ancora in corso per la quale già si prevede una crisi economica mondiale senza precedenti;

Per rispondere ai seguenti Quesiti:

a) In merito alla parte immobiliare

- 1) Esatta identificazione dei terreni e dei fabbricati, specificandone l'ubicazione e i relativi utilizzi, l'esatta superficie e relativi confini;
- 2) Alla verifica della regolarità delle costruzioni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive e/o di difformità urbanistiche ed edilizie, all'indicazione della eventuale sanabilità e dei loro costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;
- 3) All'identificazione catastale degli immobili, indicandone gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in essi contenuti;
- 4) All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se porzioni di essi siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal rappresentante della Fallita; ove parti di essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione acquisirne le relative copie fotostatiche.

b) In merito alla parte mobiliare

Elencazione quantitativa, qualitativa e valore venale delle singole componenti.

Il lavoro svolto è sintetizzato nei paragrafi che seguono per spiegare nel modo più esauriente possibile le determinazioni assunte.

L'azienda " [REDACTED] nel cui sito web [REDACTED] è descritta come segue: *"Azienda, certificata biologicamente già dal 2001, che comprende un'area di circa 150 ettari^(*) tra il lago di Bracciano e quello di Martignano, nel cuore dell'omonimo parco Naturale Regionale.*

Il compendio agrituristico accoglie l'Agriturismo [REDACTED] frutto del restauro di una struttura agricola convertita nei primi anni'80 in agriturismo.

Il Ristorante ██████████ interpreta e valorizza la cucina tradizionale utilizzando materie prime locali e aziendali, scelte nel rispetto della qualità e della stagionalità.



Foto sito web

Il Circolo di Equitazione, ██████████ & ██████████ è stato il primo Centro Equestre in Italia ad essere stato riconosciuto come B.H.S. già dal 1999 dalla prestigiosa organizzazione equestre internazionale ██████████

██████████ Nella scuderia e negli ampi pascoli aziendali vivono splendidi cavalli addestrati per la monta inglese utilizzati sia dagli Ospiti del Circolo sia da cavalieri residenti nel Relais. Gli istruttori federali e guide equestri autorizzate, anche di madre lingua inglese, seguono tutte le attività del circolo. Nell'azienda agricola biologica pascolano bovini maremmani, cavalli da sella, capre e pecore. Il latte ovi caprino è trasformato nel Caseificio aziendale in ottimo formaggio proposto agli ospiti del ristorante oltre a pochi negozi compresi nel circuito "bio" romano.

La struttura e tutte le attività sono realizzate nel rispetto dell'ambiente che ivi ospita gli animali allevati, quelli selvatici e le consolidate tradizioni locali."

Questo quanto indicato nel sito web; in realtà l'azienda si è sviluppata nel corso degli anni senza tenere conto del valore paesaggistico del territorio circostante con l'ampliamento indiscriminato di cubature non autorizzate e non autorizzabili e mantenendo aperti al pubblico edifici con coperture in eternit, materiale vietato che può arrecare danni alla salute.

L'azienda è raggiungibile da Roma attraverso la Cassia o la Cassia bis e dista circa 30 km dal centro.

() Gli ettari attivo del Fallimento sono Ha 83.25.90*

RISPOSTA IN MERITO AI PT.I 1,2,3,4 DELLA PARTE IMMOBILIARE



Foto sito web

1.1. Esatta identificazione dei terreni e dei fabbricati attivo del Fallimento

TERRENI

Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _Foglio 3

p.lle.20,29,69 (in riferimento all'atto del Notaio █████ del 13 Gennaio 1993 la Particella 28 nel 2012 è stata soppressa dando luogo alla Part.69) -----

la cui estensione è 23.39.67 Ha +

Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Sabazia

Foglio 1 p.lle 42,43 ----- **la cui estensione è di 00.22.00 Ha +**

Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,173,174, 175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.la 18), **223** (derivata per frazionamento dalla p.la 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216), **241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.la 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.la 216), **242** (derivata per frazionamento della p.la 230 a sua volta derivata dalla p.la 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.la 229 a sua volta derivata dalla p.la 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.la 229 a sua volta derivata dalla p.la

18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----

-----**la cui estensione è di 59.64.23 ha +**

Le superfici hanno una giacitura prevalentemente collinare che si estende tra i laghi di Bracciano e Martignano a quote variabili sul livello del mare tra 200 e 350 m.

I principali confini sono i seguenti: strade interpoderali, lago di Martignano, strada Settevene-Palo, Fosso di Tancredi, Fosso delle Cerque, Fosso dei Cavoni.



Foto sito web

FABBRICATI

- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ **Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.**
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia_ **Foglio 2 part.lla 235 sub 503, part.lla 235 sub 504, part.235 sub 505 ,part.lla 302 sub 501, part.lla 304 sub 501, part.lla 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502 part. 242.**

Si precisa che alcune piccole costruzioni non risultano accatastate ma nel caso specifico in riferimento agli ordini di demolizione incombenti si ritiene che nel caso del trasferimento di proprietà , escludendo l'atto notarile , si possa solo procedere tramite il Giudice Delegato del Fallimento con

l'aggiunta nell'atto di vendita della clausola che sottolinei che con i terreni si comprende tutto ciò che insiste sopra e/o sotto di essi seppure non catastalmente identificabile.



Estratto di Mappa _ Foglio 2 Comune di Anguilla



Estratto di Mappa _ Foglio 3 Comune di Roma

In considerazione della discontinuità della proprietà immobiliare si è ritenuto di suddividere la proprietà in **Due Lotti** di vendita per rendere più facilmente vendibili suddetti beni.

Il Primo Lotto costituito dai terreni e fabbricati situati in località Martignano (Santa Caterina), catastalmente individuabili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Roma, **il Secondo Lotto** costituito dai terreni e fabbricati situati

in località Le Cerque, catastalmente individuabili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Anguillara Sabaudia.

Prima di entrare nel merito di ciascun lotto si ritenuto utile riportare alcuni stralci dei Piani Regionali identificano i terreni attivo del Fallimento come segue:

1.2. Indagini urbanistiche generali a livello regionale

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, tutti gli immobili in oggetto, sia quelli siti nel Comune di Roma, sia quelli siti nel Comune di Anguillara Sabazia:

risultano soggetti a:

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007 e approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019:

1) Tav. A_19-364: Sistemi ed ambiti del paesaggio _ Sistema del paesaggio naturale:

- Paesaggio naturale
- Paesaggio naturale di continuità
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



Stralcio Tav. A _ Sistemi ed ambiti del paesaggio _ P.T.P.R. Regione Lazio

2) Tav. B_19-364: Beni paesaggistici

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L.R. 38/1983 art. 14 L.R. 24/1998 – art. 134 co.I lett. e art. 136 D. Lgs. 42/2004):

Beni dichiarativi:

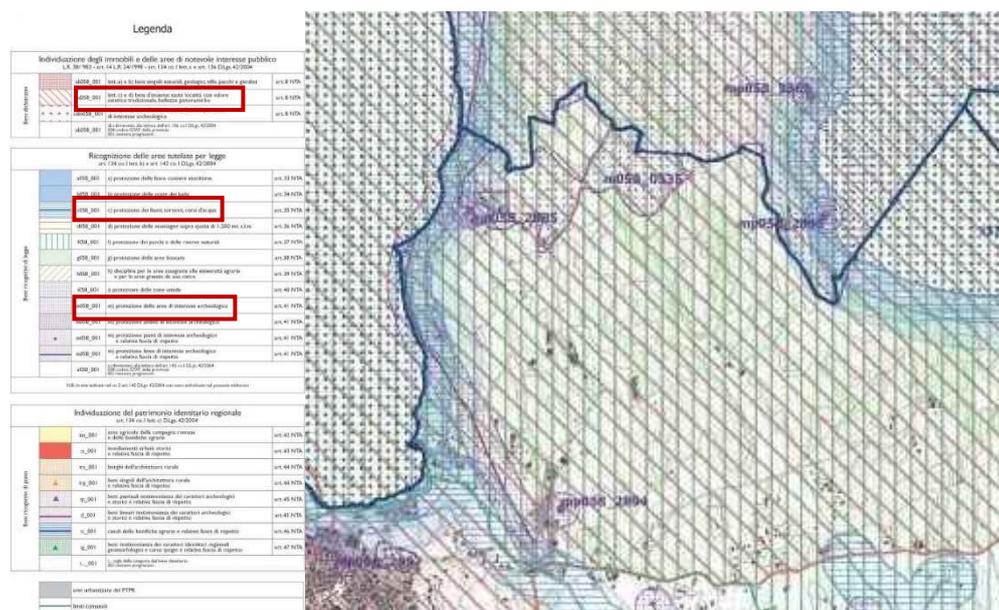
lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.)

- Ricognizione delle aree tutelate per legge _ art. 134 co.I lett. b) e art. 142 co.I D.lgs. 42/2004:

Beni ricognitivi di legge:

c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua _ art. 35 N.T.A.

m) protezione delle aree di interesse archeologico _ art. 41 N.T.A.



Stralcio Tav. B _ Beni Paesaggistici _ P.T.P.R. Regione Lazio

- Piano Territoriale Paesistico Ambito territoriale n. 3, Laghi di Bracciano e di Vico, adottato con Dgr 2270/1987 e approvato con Legge Regionale n. 24 /1998 :

- Zona 3 - Aree agricole di rilevante valore paesaggistico ed ambientale (Art. 22 delle norme tecniche come modificate e integrate dalla legge regionale n. 24 del 30 luglio 1998).

L'intera area è sottoposta inoltre a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e 431/85 e quindi soggetta al rilascio del relativo nullaosta, come si riscontra nelle cartografie dei siti del MiBACT:

- Vincoli in Rete



Cartografia Vincoli In Rete

- Beni culturali immobili
 - Puntuali
 - Lineari
 - Poligonali
 - Vincoli Indiretti
- Siti UNESCO
 - Puntuali
 - Poligonali
 - Componenti punt.
 - Componenti polig.
- Limiti amministrativi
 - Regioni
 - Province
 - Comuni

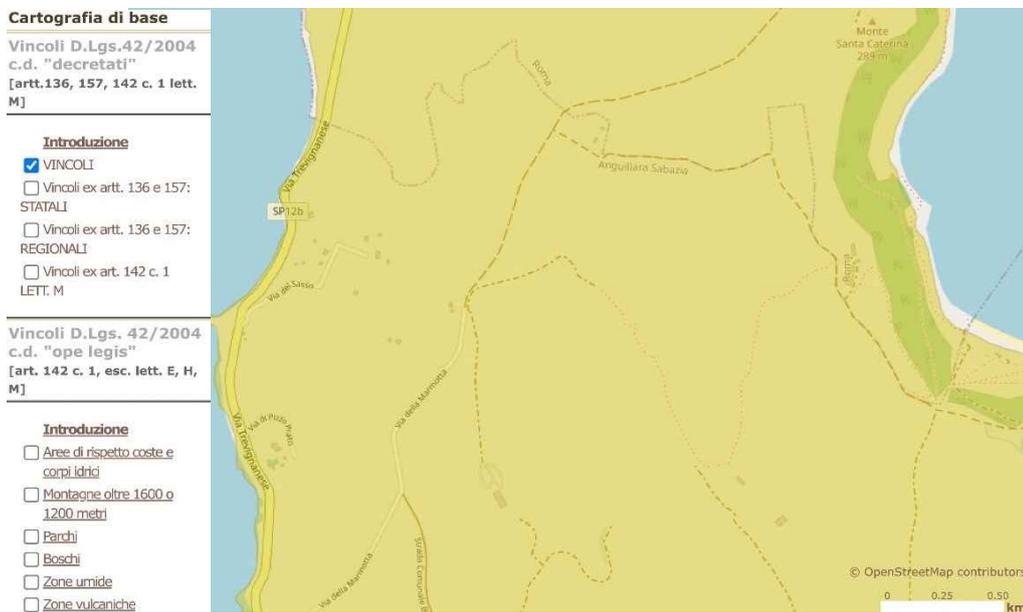
Cartografia di Base

- Aree verdi
- Aree edificate
- Idrografia
- Punti di interesse
- Infrastrutture di trasporto
 - Autostrade
 - Strade principali
 - Strade secondarie
 - Strade locali
 - Ferrovie
 - Ponti
- Vincoli paesaggistici (SIAA*)
 - L.1497/39
- Vincoli archeologici (Carta del Rischio)
 - Aree archeologiche

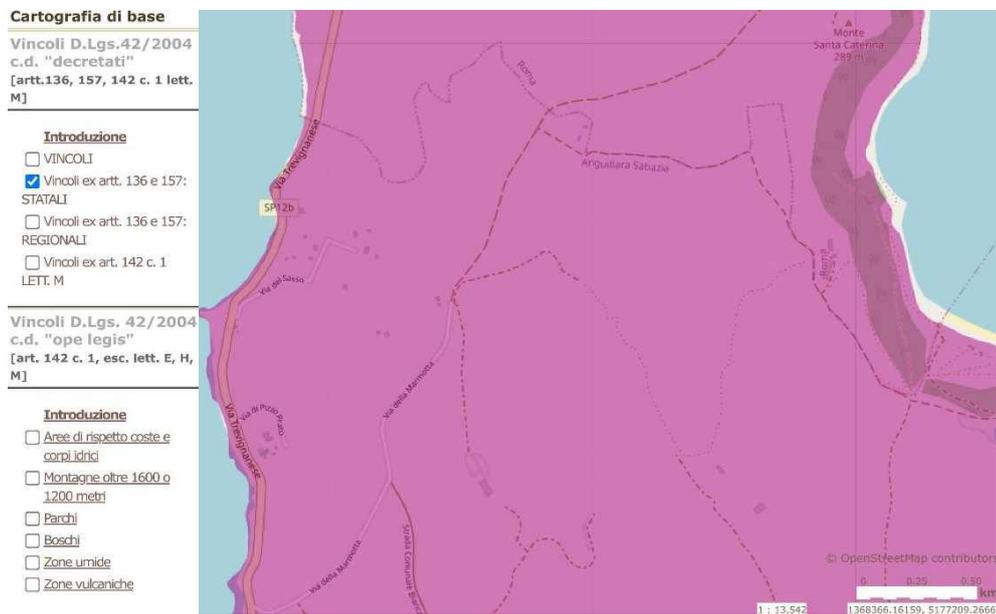
Vulnerabilità/Rischio

- Vuln. Archeol. Glob.
- Vuln. Archit. Glob.
- Vuln. Archit. Strutt.
- Vuln. Archit. Superf.
- Peric. Sismica INGV
- Vuln. Sismica RPA
- Rischio Sismico RP
- Dati ISPRA
 - Rischio Alluvione
 - Rischio Valanga
 - Rischio Frana
 - Frane

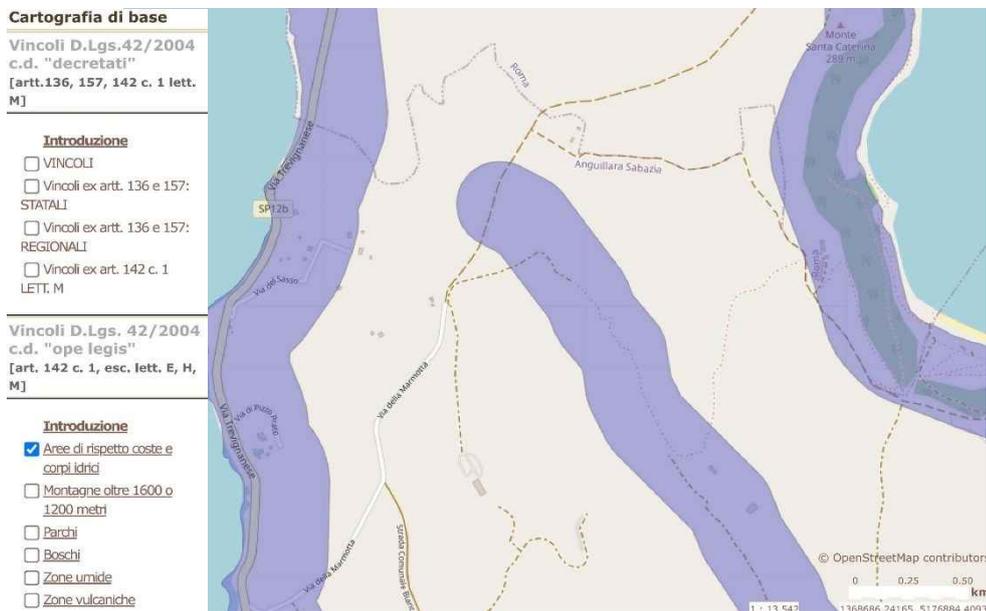
- Sitap



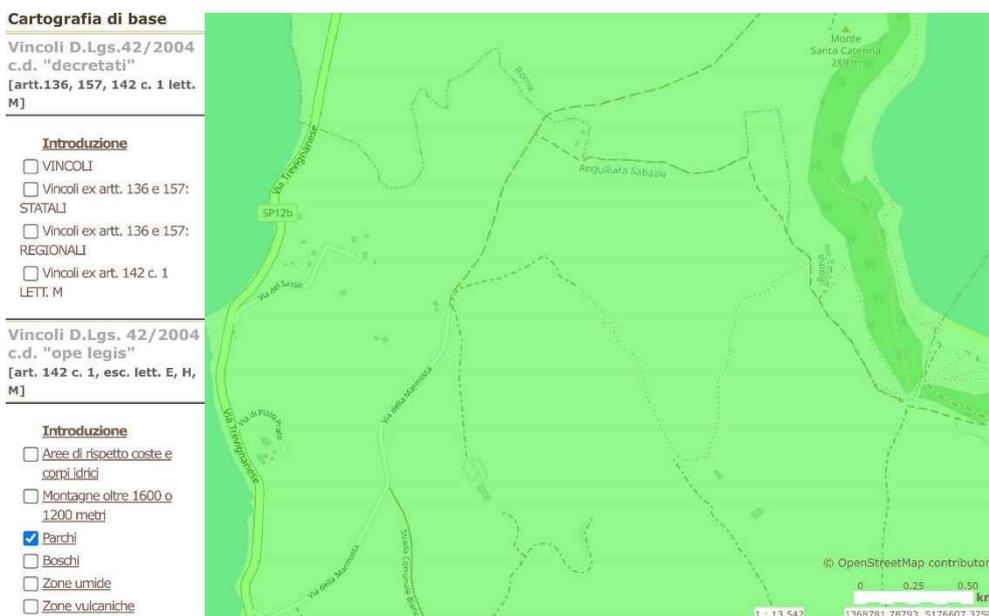
Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli D.Lgs.42/2004 c.d. "decretati" (artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M)



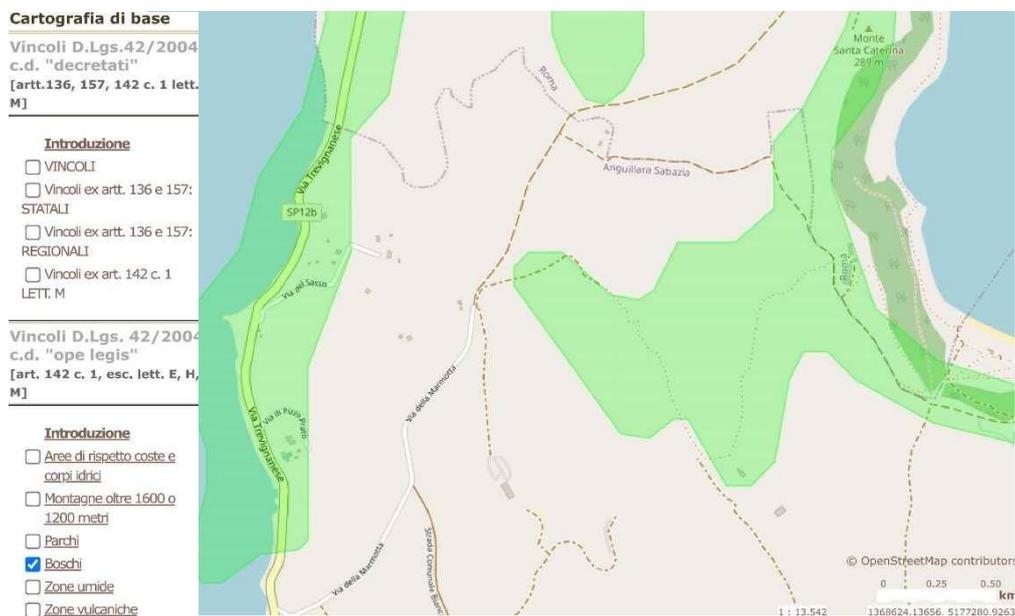
Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli ex artt. 136 e 157 STATALI



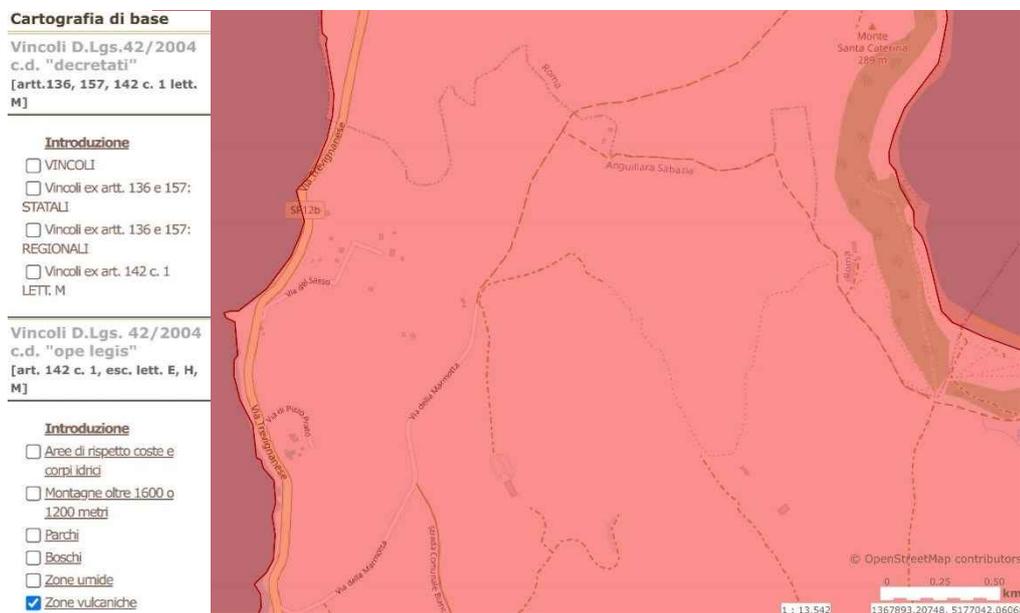
Cartografia Sitap del MiBACT - Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M) Aree di rispetto coste e corpi idrici



Cartografia Sitap del MiBACT - Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M) Parchi



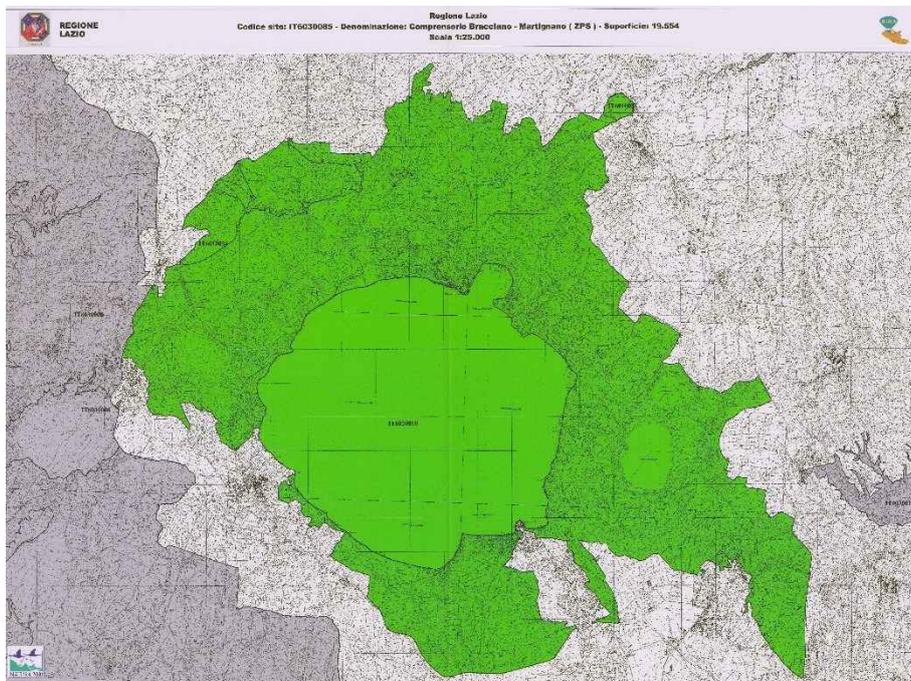
Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d, "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M) Boschi



Cartografia Sitap del MiBACT _ Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d, "ope legis" (artt. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M) Zone vulcaniche

Le suddette opere ricadono inoltre in:

- Zona "A" ai sensi della L.R. 29/97 (Parco di Bracciano e Martignano)
- Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) _ Codice sito: IT6030085 _ Denominazione Comprensorio: Bracciano - Martignano



IT6030085zps_comprensorio Bracciano Martignano

In conclusione pur non entrando nel merito dei vincoli posti dai piani regionali, con la bibliografia dei suddetti piani si intende fornire una informazione il più possibile esaustiva per valutare l'improcedibilità da un punto di vista edilizio ed amministrativo degli abusi riscontrati nell'Azienda Agrituristica [REDACTED] abusi che sono proseguiti negli anni benché per alcuni di essi fossero già stati emanati degli ordini di demolizione che tuttavia successivamente non sono mai stati attuati. Si aggiunge che nel Lazio nell'ultimo decennio solo meno del 10% degli ordini di demolizione sono stati poi eseguiti con la conseguenza di non aver alcun effetto di monito contro l'abusivismo.

PRIMO LOTTO

2. PRIMO LOTTO

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _Foglio 3 p.lle 20,29,69 la cui estensione è **23.39.67** Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.

2.1. Stima dei terreni

Per quanto riguarda i terreni che superano i 23 ettari si rinvia ai Valori Agricoli Medi riferibili ai pascoli.

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del*

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEI SABATINI Comuni di: ANGUILLARA SABAZIA, ROMA, CANALE MONTERANO, FOR MANZIANA, MAZZANO ROMANO, I			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia
BOSCO CEDUO	13000,00		
BOSCO D'ALTO FUSTO	13740,00		
CANNETO	7000,00		
CASTAGNETO	25000,00		
INCOLTO PRODUTTIVO	4000,00		
ORTO	45700,00		
ORTO IRRIGUO	50200,00		
PASCOLO	11000,00		
PASCOLO ARBORATO	11000,00		
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00		
PRATO			
SEMINATIVO	34900,00		
SEMINATIVO ARBORATO	34900,00		
SEMINATIVO IRRIGUO	42400,00		

Avremo pertanto che 23.39.67 ha x la media di € 11.000,00 = in **C.T.€ 257.000,00**

Per quanto riguarda i fabbricati :

2.2 Indagini urbanistiche ed edilizie

Per i fabbricati risulta una Domanda di Concessione in Sanatoria presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio n. prot. 84999/95; nonostante il tempo trascorso non risulta tra gli atti il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Per quanto riguarda i terreni distinti nel Catasto del Comune di Roma al foglio 3 particelle 20, 29, 69, evidenziato sull'estratto catastale, secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roma (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18, del 12/02/2008)

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, **ricadono** in:

- Elaborati prescrittivi:
 - 1) **Sistemi e regole:**

Componenti della rete ecologica da sistemi e regole _ Sistema ambientale _ Aree naturali protette:

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.



Stralcio Tav. Prg_Sistemi e Regole dal sistema informativo N.I.C. di Roma Capitale

2) Rete Ecologica:

Struttura della rete ecologica (art. 66 e art. 10 - N.T.A.):

- Componente primaria (A)

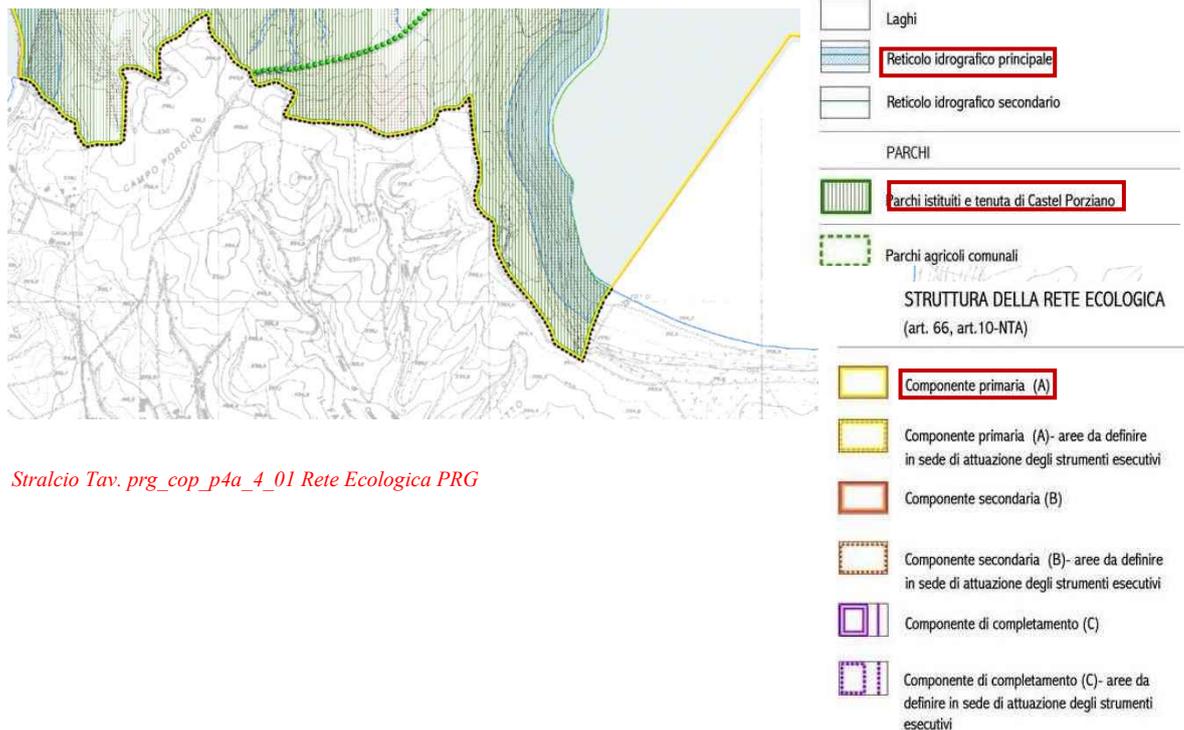
Componenti della rete ecologica da sistemi e regole _ Sistema ambientale:

Acque:

- Reticolo idrografico principale;

Parchi:

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.



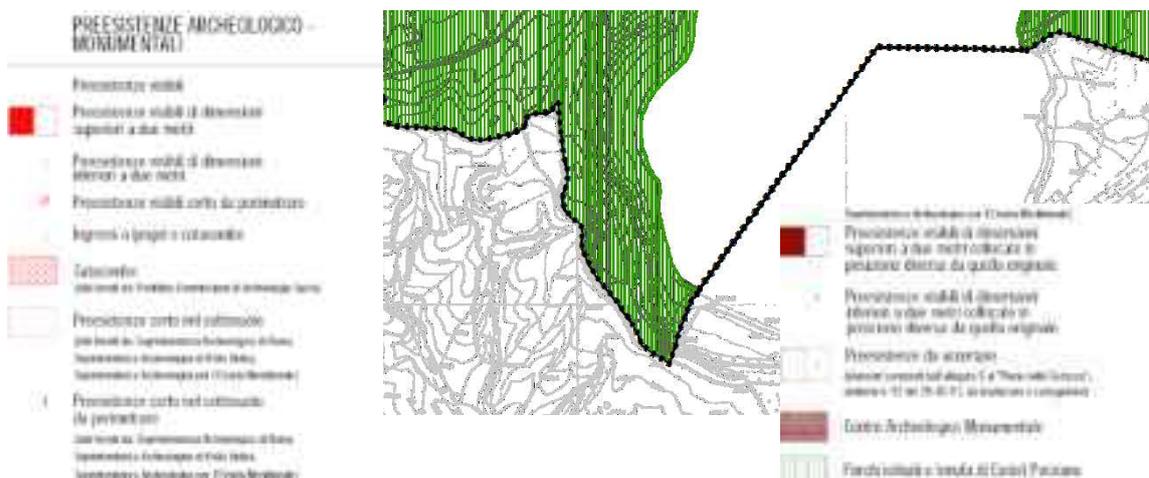
Stralcio Tav. prg_cop_p4a_4_01 Rete Ecologica PRG

Elaborati gestionali:

3) Carta per la Qualità:

Preesistenze archeologico – monumentali:

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.

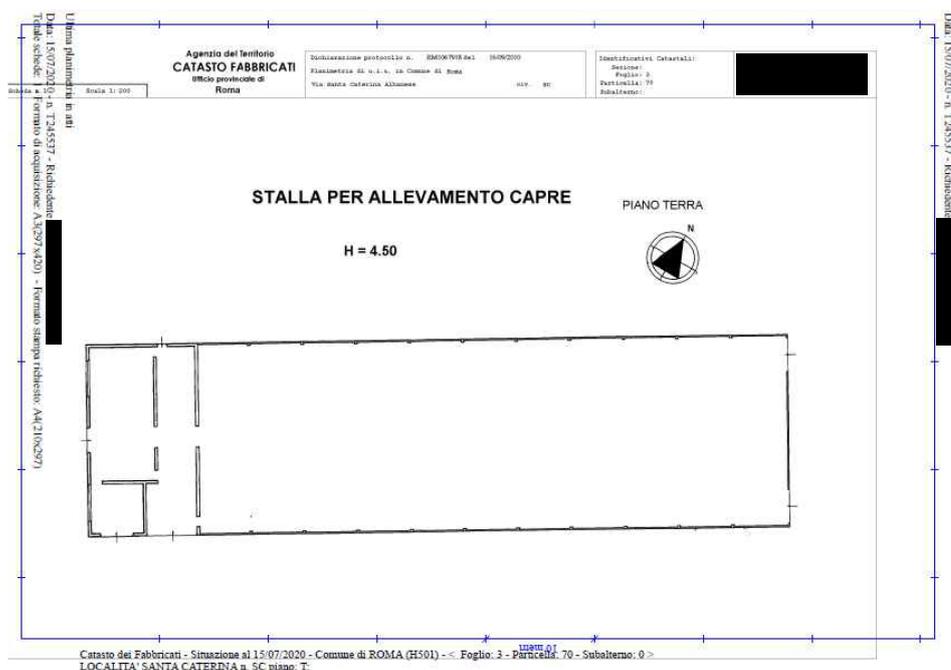


Stralcio Tav. Prg_Carta per la Qualità dal sistema informativo N.I.C. di Roma Capitale

In merito ai certificati di destinazione urbanistica si rimanda la loro produzione nel seguito come richiesto dal Curatore.

2.3. Stime dei fabbricati

2.3.1. Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70_ di circa 1230 mq valutati nel 1997 a costo di costruzione £ 250.000 /mq, considerando il tempo trascorso e l'usura della copertura in eternit che impone l'immediato rifacimento e/o incapsulamento pari a minimo € 20,00/mq (per l'intradosso e l'estradosso del tetto) si conclude che all'attuale costo di costruzione della stalla occorre sottrarre circa € 50.000,00 per la messa a norma della copertura.



Mentre riportandoci al paragrafo che segue, fonte di una pubblicazione dell’Agenzia delle

Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all’uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L’obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture.

Per mantenere l’immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Ne consegue che l’obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d’uso dell’unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor grado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione).

In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- normale =
- mediocre 10 – 15 %
- superata 15 – 25 %

Entrate, il costo di costruzione a nuovo detratto il costo dell’incapsulamento del tetto si

ritiene che non debba essere ulteriormente deprezzato.

Dalle ricerche effettuate un fabbricato semplice come in questo caso con capriate in ferro e tamponature in blocchetti di cemento della tipologia appartenente ai capannoni

VEDI Prezzi al mq per la costruzione di un capannone

Capannone mobile in telo PVC

**110,00 € - 170,00 € al
mq**

Capannone prefabbricato in acciaio	180,00 € - 280,00 € al mq
Capannone prefabbricato in cemento armato	200,00 € - 300,00 € al mq
<u>Capannone in muratura</u>	<u>220,00 € - 350,00 € al mq</u>

Considerando la media tra 220,00 € - 350,00 € al mq possiamo applicare il costo a mq di € 285,00/mq x circa 1230 mq = € 350.550,00 - € 50.000,00 = **in C.T. € 300.000,00**

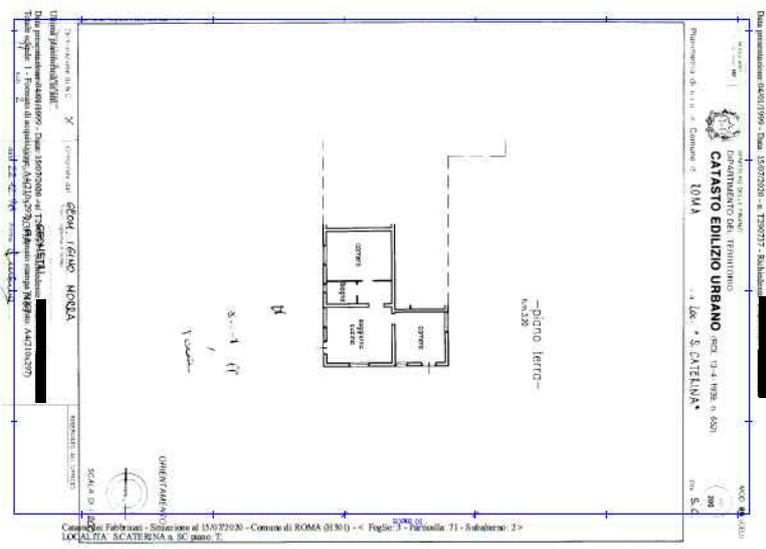
2.3.2. Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 71 sub 1, 2, 3, 4_

Il fabbricato costituito da una semplice costruzione ad un unico piano suddivisa in piccole unità, tre abitazioni di differente dimensione ed un magazzino ricavate da una costruzione del tipo a capannone.

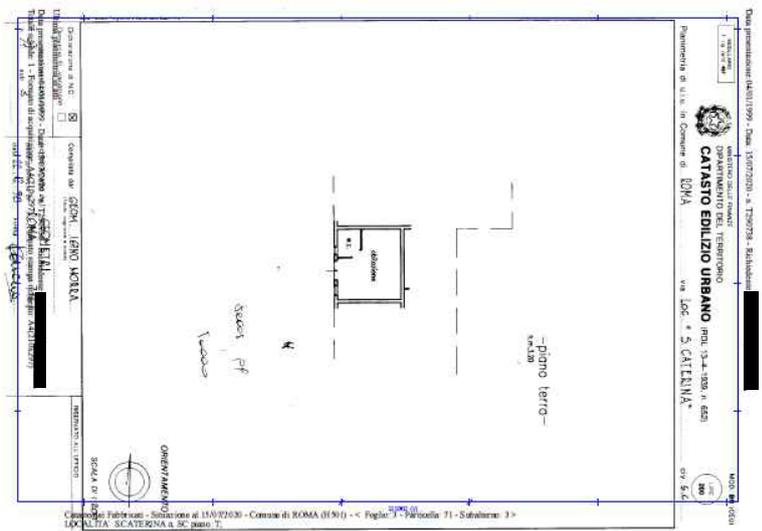
La part.lla 71 sub 1 destinata ad abitazione



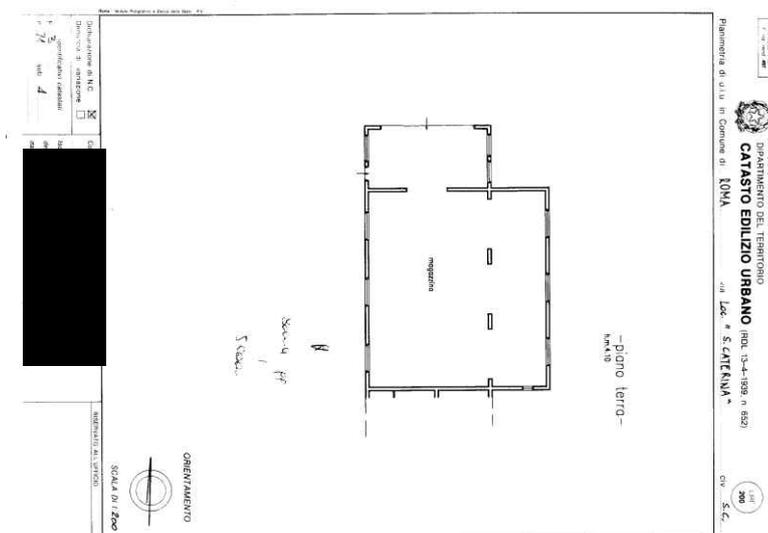
Foglio 3 p.IIa 71 sub 2 destinata ad abitazione



Foglio 3 p.IIa 71 sub 3 destinata ad abitazione



Foglio 3 p.lla 71 sub 4 destinata a magazzino



L'intero fabbricato è di circa 413 mq dei quali a magazzino circa 240 mq e la restante parte ad abitazione. Nel caso specifico le abitazioni per obsolescenza e carente funzionalità non possono essere valutate a costo di costruzione senza applicare una percentuale minima di decremento pari al 25% del costo di costruzione a mq per la vetustà. Considerando che la tipologia del fabbricato è a capannone si è ritenuto equo considerare il costo massimo a mq pari ad € 350,00/mq che moltiplicato ai circa 173 mq destinati ad abitazione è uguale ad € 60.150,00 x 0.75 per la vetustà = € 45.112,00 .

Come per il magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lla 70 sulla base dei prezzi stabiliti per i capannoni in muratura

Capannone in muratura 220,00 € - 350,00 € al mq

Considerando la media tra 220,00 € - 350,00 € al mq possiamo applicare il costo a mq di € 285,00/mq x circa 240 mq = € 68.400,00.

Anche in questo caso considerando il tempo trascorso e l'usura della copertura in eternit che impone l'immediato rifacimento e/o incapsulamento pari a minimo € 20,00/mq (per l'intradosso e l'estradosso del tetto nel caso del

- Si precisa che il fienile ed il serbatoio sono compresi nel primo lotto ma per le condizioni attuali ad essi non è attribuibile alcun valore.
- Si precisa inoltre che nel corso dei sopralluoghi effettuati nel compendio immobiliare non veniva esercitata alcuna attività.

SECONDO LOTTO

3. SECONDO LOTTO

Terreni distinti al Catasto Terreni del **Comune di Anguillara Sabazia**

Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +

Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,173,174, 175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223** (derivata per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216),**241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----

-----la cui estensione è di **59.64.23** ha +

Per un totale di ettari 59.86.23 ha

Si precisa che alcune particelle catastali che identificano i terreni attivo del Fallimento hanno le numerazioni modificate rispetto a Quelle del Notaio [REDACTED] per il conferimento in [REDACTED] spa.

Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati **del Comune di Anguillara Sabazia**

Foglio 2 part.lla 235 sub 503, part.lla 235 sub 504, part.235 sub 505, part.lla 302 sub 501, part.lla 304 sub 501, part.lla 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502,242.

Si precisa che non tutti i fabbricati sono accatastati. Inoltre la maggior parte sono oggetto di Ordine di Demolizione.

3.1. Stima dei terreni

Per quanto riguarda i terreni che superano i 59 ettari si rinvia in forma forfettaria ai Valori Agricoli Medi riferibili ai pascoli come per il lotto 1 .

59.86.23 ha x la media di € 11.000,00 = in **C.T.€ 658.500,00 Valore dei terreni.**

3.2. Indagini urbanistiche ed edilizie

Gli immobili, distinti nel Catasto del Comune di Anguillara Sabazia al foglio 1 particelle 42 e 43 e al foglio 2 particelle 16, 19, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 171, 172, 173, 174, 175, 215, 223, 224, 225, 226, 236, 237, 241, 242, 301, evidenziati sull'estratto catastale, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3475 del 26 luglio 1978, ricadono con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche in :

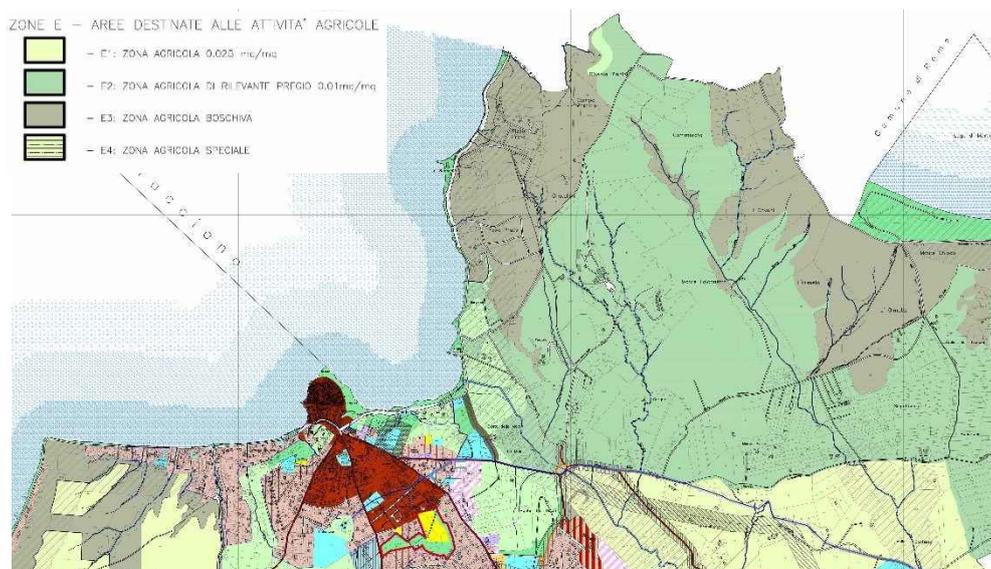
- E_I **Zona Agricola D.T. = 0,03 mc/mq**
- E_{III} **Verde Privato Vincolato D.T. = 0,01 mc/mq**
- A **Attrezzature di Interesse Comune**



Stralcio Foglio 1° - Tav. IX - Prg di Anguillara Sabazia

Mentre secondo la Variante al P.R.G. approvato con D.G.R. N. 3475 del 26 luglio 1978 ed alla Variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 48 del 23 dicembre 2006, nonché alla Variante del P.R.G. approvata con D.C.C. n. 13 del 7 maggio 2013 e Variante ad ogni atto successivo al P.R.G. vigente e/o adottato. Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e S.M.I., adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 10.06.2017, gli immobili in oggetto ricadono sempre con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche in :

- E₂ **Zona Agricola di rilevante pregio 0,01 mc/mq**
- E₃ **Verde Agricola Boschiva**



Stralcio Tavola I _ Tavola generale di zonizzazione _ Variante al Prg del Comune di Anguillara approvato nel 1978 e alle successive varianti.

Si rimanda comunque a dati più precisi quando verranno prodotti i Certificati di Destinazione Urbanistica sulle dette aree.

Nonostante la inusuale prolungata costanza del Fallimento l'attività edilizia sui terreni in esame è proseguita negli anni realizzando sine titolo altri fabbricati di notevoli dimensioni che confermano un approccio sistematico

alla realizzazione di una lenta espansione edilizia che non tiene conto delle normative e di tutti i vincoli posti sul territorio in esame, così come tra gli altri è infatti avvenuto inizialmente per il fabbricato principale edificato principalmente come stalla e trasformato per gradi in una struttura turistico_ricettiva su due piani che solo in parte è potuta essere oggetto di sanatoria.

Già nel 1997 nella relazione depositata presso il Tribunale Fallimentare di Roma era stato evidenziato un Ordine di Demolizione rilasciato dalla Pretura Circondariale sezione distaccata di Bracciano deciso e pubblicato in data 23.1.1997 per :

- Trasformazione con cambio di destinazione d'uso ed opere edilizie consistenti in tramezzature, impianti, creazione bagni, lucernari sulle falde del tetto dell'intero piano sottotetto da locali deposito e stenditoio in camere d'albergo per una superficie lorda di mq 732 pari a circa 2.342 mc;
- Maggiore altezza al colmo del tetto del piano sopra descritto (da 2.60 m approvati a 2.75 m realizzati);
- Cambio di destinazione d'uso della sede del circolo come sala riunioni al piano terra in un vero e proprio ristorante per una superficie netta di mq 367;
- Manufatto polisportivo aperto al pubblico coperto da struttura geodetica in ferro tubolare e teli in materiale plastico realizzato in modo stabile ed ancorato al suolo;

All'attualità nessuna demolizione è stata effettuata tranne per una parziale trasformazione della struttura geodetica in manufatto di copertura per una pista in terra di allenamento per i cavalli. Sic stantibus l'espansione edilizia è continuata successivamente anche favorita in parte dallo "smarrimento," omissis, per il periodo che inizia dal 1980 al 2002 della documentazione riguardante le istruttorie urbanistiche ed edilizie del complesso immobiliare depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara. Tra queste la

Domanda di Condono presentata dal Signor ██████████ in base alla Legge 724 del 23.12.1994.

Ciò nonostante sono state ricostruite attentamente le dinamiche edilizie in merito e con sentenza del TAR del Lazio (Seconda Sezione Quater), pubblicata nel corrente anno e precisamente il 7.8.2020 è risultato infondato il ricorso presentato dalla Soc.Igea srl, Soc. ██████████ ██████████ contro l'Ordinanza di demolizione n.26 del 25.3.2014 prot. N.7223.

Si precisa che quando nel '97 la scrivente aveva ricevuto dal Giudice Dott. ██████████ ██████████ l'incarico che con la presente relazione si rinnova, la documentazione delle istruttorie urbanistiche ed edilizie non erano state ancora smarrite presso il Comune di Anguillara Sabazia e pertanto era stata presa visione in particolare della Domanda di Condono presentata dal Signor ██████████ in base alla Legge n. 724 del 23.12.1994 oggetto di ampio dibattito tra i c.t.p. ed il c.t.u. per il ricorso al Tar di cui alla sentenza nominata.

In realtà nella domanda riguardante principalmente il fabbricato principale era stato richiesto il Condono per i seguenti abusi:

Edificio principale

- Piano interrato per circa 60,00 mq;
- Ampliamento del Piano Terra per circa 20,50 mq;
- Realizzazione di un portico per circa 23,00 mq;
- Trasformazione del Piano primo per circa 342,00 mq;

ed inoltre:

- La realizzazione dello spogliatoio della piscina per circa 50 mq;
- Le scuderie dei cavalli per circa 97 mq;
- Una tettoia lignea di circa 137 mq.

Il C.T.U. nominato dai Giudici per il Ricorso al Tar di cui alla Sentenza del 7.8.2020, pur in difetto di documentazione, è riuscito comunque a ricostruire la reale illegittimità urbanistica ed edilizia dei manufatti anche facendo riferimento alle Leggi vigenti dal 1980 ed anni seguenti per le quali è inattendibile, pur in carenza di documentazione, che per il regime dei suoli dei terreni del compendio immobiliare in esame (ampiamente illustrato nella

presente relazione) sarebbe potuta essere stata rilasciata una qualsiasi autorizzazione amministrativa e/o concessione e/o sanatoria per la realizzazione di abusi che superassero i limiti di legge o fossero stati compiuti in periodi successivi a quelli per i quali sarebbe stato possibile ottenere la sanatoria.

Addirittura al primo piano dell'edificio principale erano state realizzate altre 16 camere d'albergo da aggiungersi a quelle del piano terreno! Tenuto conto che nei titoli abilitativi: Concessione Edilizia n.73/90 e successiva Variante n.101/91 il sottotetto era stato autorizzato come "vano accessorio non abitativo " per cui la sua conversione " a spazio ricettivo" avrebbe determinato una superficie da condonare dell'intero piano primo superiore al massimo consentito di 750 mc.

Si condividono pertanto le conclusioni della Sentenza del TAR nominata ed allegata alla presente relazione.

Si ritiene utile nel seguito riportare copia dei sopralluoghi eseguiti dai Tecnici del Comune di Anguillara Sabazia tra il 2012 ed il 2013 presso gli immobili costituenti il complesso immobiliare.

DOCUMENTO 3



CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

PROVINCIA DI ROMA

Area Urbanistica - Edilizia Privata - Patrimonio - Edilizia Residenziale Pubblica

Prot. Int. 74/2013/E.P.

Handwritten notes:
In data: 28/02/2013
[Signature]

Al Comando Polizia Locale

c.a. Comandante [Redacted]
- S E D E -

Al Responsabile dell'Area

Dott. Arch. [Redacted]
- S E D E -

E.p.c. Al Parco Naturale Regionale

Bracciano - Martignano

Via A. Saffi n. 4/A

00062 Bracciano (Roma).

Oggetto: Sopralluogo presso terreni ed immobili ubicati nel Comune di Anguillara Sabazia - Loc. Le Cerque - fg 2 p.lle 301-241-242-225.

In riferimento alla nota del Responsabile dell'Ufficio Tributi Dott. Matteo Rovelli con Prot. n. 11372 dell'08/05/2012 indirizzata al Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. [Redacted] alla successiva richiesta verbale del Responsabile dell'Area del 21/09/2012, nonché alla richiesta scritta del 27/02/2013; i Tecnici Comunali [Redacted] hanno effettuato alcuni sopralluogo in data 28/11/2012 - 08/01/2013 - 16/01/2013 - 30/01/2013; in data 22/02/2013 [Redacted] in data 01/03/2013 [Redacted] presso i fabbricati ubicati in Loc. Le Cerque, insistenti, e censiti al Catasto al foglio 2 particelle 301-241-242-225.

Considerata la denuncia di smarrimento del 10/10/2012 (prot. verbale RMCS782012VD901716) presso la Stazione dei Carabinieri di Anguillara S., dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, con prot. n. 4088 del 01/03/1995 presentata dal Sig. [Redacted] e la richiesta di questo Ente formulata alla Regione Lazio in data 24/08/2012 con prot. n. 20594, per una copia conforme all'originale dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, la quale a sua volta è stata consegnata a questo Ente in data 09/11/2012 al Tecnico Comunale Geom. [Redacted] si è potuto confrontare lo stato dei luoghi con gli immobili riportati nell'elaborato grafico di cui alla suddetta istanza.

Arrivati sul posto si è constatato quanto segue:

- o in prossimità dell'entrata, se pur rappresentata nell'elaborato grafico dell'istanza di condono edilizio ma non dichiarata nell'istanza di Condono Edilizio, la realizzazione di una pista ippica (n. 1) per una superficie complessiva di 4.687,00 mq circa, si constatava comunque l'esistenza un manufatto in legno di 12,00 mq circa, con altezza minima di 3,54 ml e massima di 3,95 ml (vedasi corpo P) ed un gazebo di 25,00 mq (vedasi corpo W)
- o frontalmente alla suddetta pista ippica, l'esistenza di due tettoie fatiscenti in legno, rispettivamente dalle superficie di 22,00 mq e di 39,00 mq circa (vedasi corpo O+R)

[Redacted signature area]

Si procedeva con la verifica del complesso delle scuderie formato da:

- o scuderia di dimensioni 31,10 ml x 8,60 ml, con inseriti due alloggi, dei quali uno adibito a camera e cucina e l'altro a bagni, ognuno dei quali avente una superficie complessiva di 15,50 mq circa. In prossimità di tale immobile, l'esistenza di un muro in blocchetti di tufo, per una lunghezza di 31,10 ml. (vedasi corpo E);
- o struttura in legno (box cavalli), con copertura in eternit e basamento in blocchetti di tufo, dalle dimensioni di 15,50 ml x 3,15 ml, per una superficie complessiva di 49,00 mq circa, con altezza minima di 2,70 ml e massima di 3,20 ml (vedasi corpo G);
- o in prossimità dei corpo E ed G la realizzazione di un fontanile;
- o scuderia per una superficie complessiva di 1.141,00 mq circa (= 61,00 ml x 18,70 ml), con altezza massima di 4,26 ml ed altezza minima di 3,43 ml, con sottostante realizzazione di n. 3 depositi (vedasi corpo F), con dimensioni totalmente diverse da quanto rappresentato nell'istanza di sanatoria;
- o tettoia per una superficie complessiva di 41,52 mq circa (= 3,46 ml x 12,00 ml) con altezza di 4,80 ml (vedasi corpo H) ed in prossimità la realizzazione di un muretto con altezza media di 1,00 ml;
- o locale selleria e locale ufficio, per una superficie complessiva di 147,01 mq (= 6,05 ml x 24,30 ml) con altezza media di 2,60 ml (vedasi corpo I);
- o scuderia per una superficie complessiva di 66,97 mq (= 20,67 ml x 3,24 ml) con altezza massima di 4,22 ml (vedasi corpo L), in prossimità, anche il posizionamento di un Silos ed una piazzola in calcestruzzo di 31,00 mq circa;
- o scuderia per una superficie complessiva di 37,50 mq (= 10,00 ml x 3,75 ml) (vedasi corpo M)
- o realizzazione di una letamaia a cielo aperto, con setti murari perimetrali, per una superficie complessiva di 69,00 mq circa (vedasi corpo N);
- o scuderia per una superficie complessiva di 11,50 mq circa (= 2,00 ml x 5,73 ml) (vedasi corpo O)
- o realizzazione di un canile, nel quale è stato impossibile accedervi (vedasi corpo S);
- o realizzazione di un setto murario lungo 14,00 ml circa ed altezza media di 1,50 ml;
- o realizzazione di una pista ippica circolare per addestramento cavalli (vedasi corpo J)

Si procedeva alla verifica di alcuni corpi di fabbrica in prossimità della piscina:

- o la realizzazione di una piscina, non richiesta nella domanda di Condono Edilizio, ma rappresentata nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione una pista ippica (n. 2) per una superficie complessiva di 2.525,00 mq circa, con struttura in ferro a protezione;
- o la realizzazione di un gazebo di forma circolare per una superficie di 4,00 mq/cad. circa (vedasi corpo T);
- o un ricovero per cani per una superficie di 9,00 mq circa e con altezza massima di 2,26 ml (vedasi corpo U);
- o la realizzazione di una sala meeting in muratura, con copertura piana, con superficie di 82,00 circa, altezza massima di 3,40 ml circa e perimetralmente un basamento in cemento per una superficie complessiva di 178,00 ml circa, un muretto di

contenimento con altezza media di 0,90 ml ed alcuni gradini per accedervi (vedasi corpo A);

- o in prossimità degli spogliatoi in struttura lignea, la realizzazione di un locale caldaia, con altezza media di 2,30 ml e con copertura in eternit (vedasi corpo B);
- o una struttura lignea aperta di 5,70 mq (vedasi corpo C) ed una seconda struttura lignea chiusa di 7,90 mq (vedasi corpo D)

Si procedeva alla verifica di alcuni corpi di fabbrica, in prossimità del manufatto per il quale è stata emessa ordinanza di demolizione n. 96 del 18/09/2009 alla Soc. [REDACTED] [REDACTED]

- o è stato realizzato un corpo di fabbrica adibito a falegnameria e magazzino-officina, per una superficie complessiva di 309,00 mq circa, con altezza massima di 5,30 ml circa e minima di 3,90 ml (vedasi corpo V), inoltre lungo un lato è stato realizzato un muro di contenimento; adiacente al suddetto corpo di fabbrica una tettoia 95,00 mq circa, con altezza massima di 4,90 ml ed altezza minima 4,30 ml (vedasi corpo Z), per entrambi i quali il Sig. Nizza Federico dichiarava di aver un contratto di affitto con l'Istituto Diocesano Per Il Sostentamento Del Clero Di Civita Castellana, ricadenti sulla p.lla 241 e presumibilmente sulla 225;
- o realizzazione di un fontanile non richiesto nella domanda di Condono Edilizio ma rappresentato nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione di una piccola tettoia (vedasi corpo 4) e di una seconda tettoia con superficie di 16,00 mq (vedasi corpo 5); entrambi ricadenti sulla p.lla 242;
- o ampliamento della centrale termina per 8,70 mq, con altezza media di 4,80 ml (vedasi corpo 6).

Si è proceduto alla verifica della struttura alberghiera (vedasi corpo 3), inizialmente all'abitazione padronale, in prossimità dell'entrata, constatando quanto segue:

- o chiusura di una porzione di un portico di 11,00 mq circa (vedasi corpo 3a), chiusura di una seconda porzione dello stesso portico, adibita a WC (vedasi corpo 3b) per una superficie di 12,00 mq circa; chiusura di una terza porzione dello stesso portico, (vedasi corpo 3e); infine in prossimità di questo lato del portico, la realizzazione di una tettoia sovrastante le scale di accesso all'appartamento;
- o eliminazione di alcune scale esterne di accesso alle stanze dell'albergo (vedasi le X di color verde);
- o lungo lo stesso lato longitudinale della struttura alberghiera, sono state realizzate due sale adiacenti per fitness e bridge (vedasi corpo 3d-3e), entrambe chiuse, con superficie complessiva di 30,00 mq circa, con un locale caldaia (vedasi corpo 3f);
- o la chiusura di una superficie porticata con superfici vetrate, per complessivi 58,00 mq circa (vedasi corpo 3g);
- o la realizzazione di una scala per accedere alla terrazza sovrastante la suddetta superficie porticata chiusa (vedasi 3h);
- o la realizzazione di un piccolo deposito, con superficie di 5,00 mq circa (vedasi corpo 3i); con adiacente superficie porticata (vedasi corpo 3l);
- o ampliamento volumetrico con realizzazione di n. 2 uffici, un archivio, per una superficie complessiva di 22,00 mq circa (vedasi corpo 3m) ed un deposito con superficie di 15,00 mq circa ed altezza media di 2,45 ml (vedasi corpo 3n);

- o ampliamento volumetrico adibito a deposito/ripostiglio con superficie di 12,00 mq circa ed altezza media di 2,60 ml circa (vedasi corpo 3o);
- o in prossimità dell'entrata la chiusura di una porzione del portico, per complessivi 7,00 mq circa, con altezza di 2,70 ml, per ampliamento dell'ufficio retrostante alla hall (vedasi corpo 3p);
- o dalla verifica complessiva degli interni della struttura alberghiera, si è constatato l'inserimento di alcuni WC, con consequenziale realizzazione e/o demolizione di setti murari, nonché alcune variazioni prospettiche, tipo sostituzione di porte in finestre.

Infine si rammenta che le suddette opere ricadono in:

- Zona Agricola EI di P.R.G. vigente,
- Zona 3 "agricola con rilevante valore paesistico ed ambientale" di P.T.P.n. 3,
- Zona "A" ai sensi L.R. 29/97 (Parco di Bracciano e Martignano);
- Z.P.S. (Zona a Protezione Speciale).

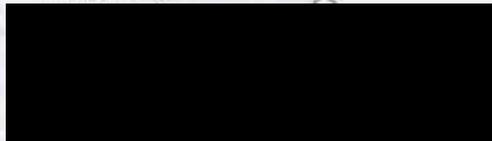
Si allegano al presente verbale:

- documentazione fotografica,
- planimetria con evidenziati i coni ottici (color arancione), nonché in modo approssimativo gli immobili, i manufatti ed ampliamenti di cui sopra, con il colore rosso e le varie scritte in verde.
- Estratto di mappa con l'individuazione perimetrale delle p.lle in questione.

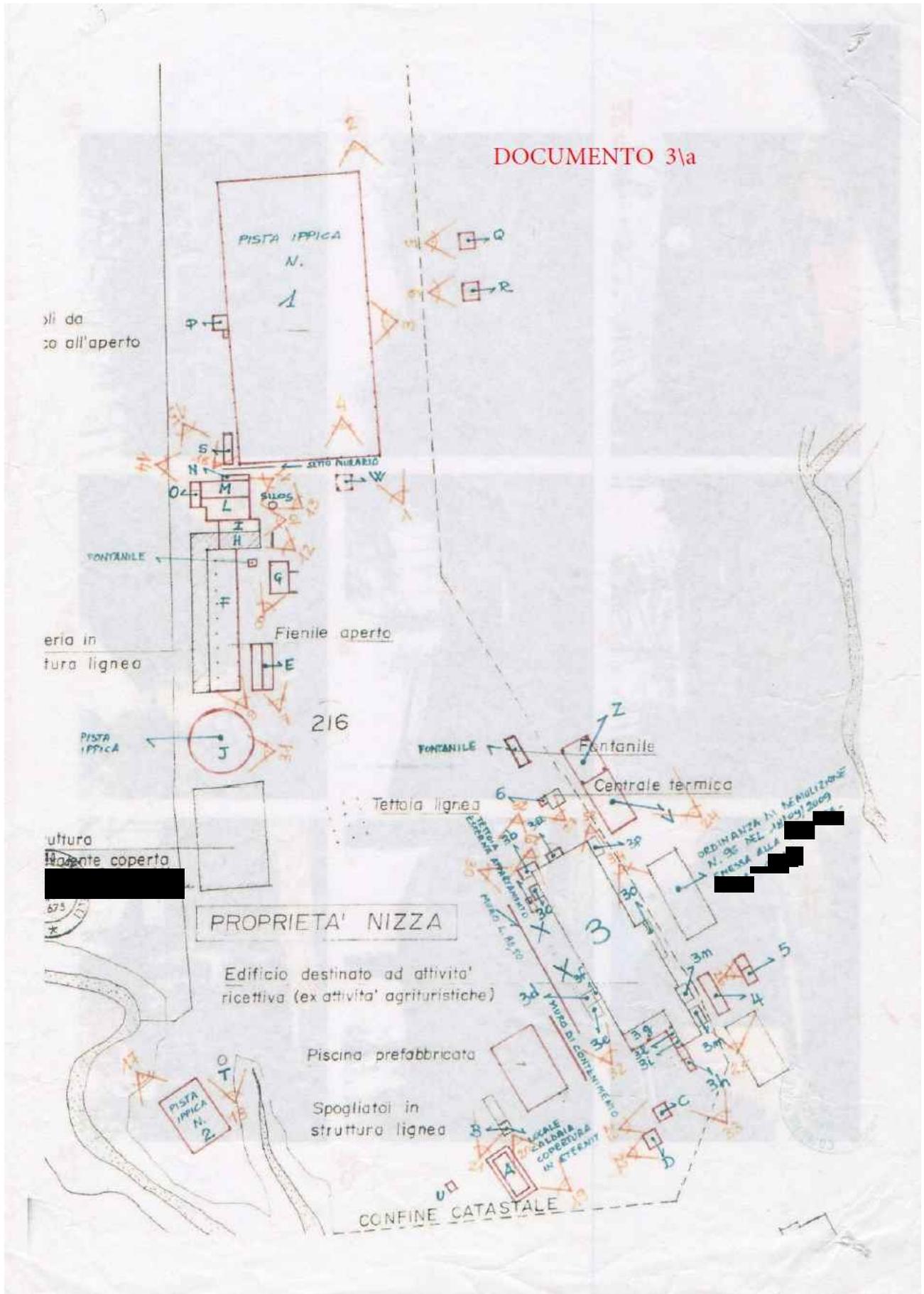
Si rilascia per quanto di competenza.

Anguillara Sabazia, li 12/07/2013.

I TECNICI:

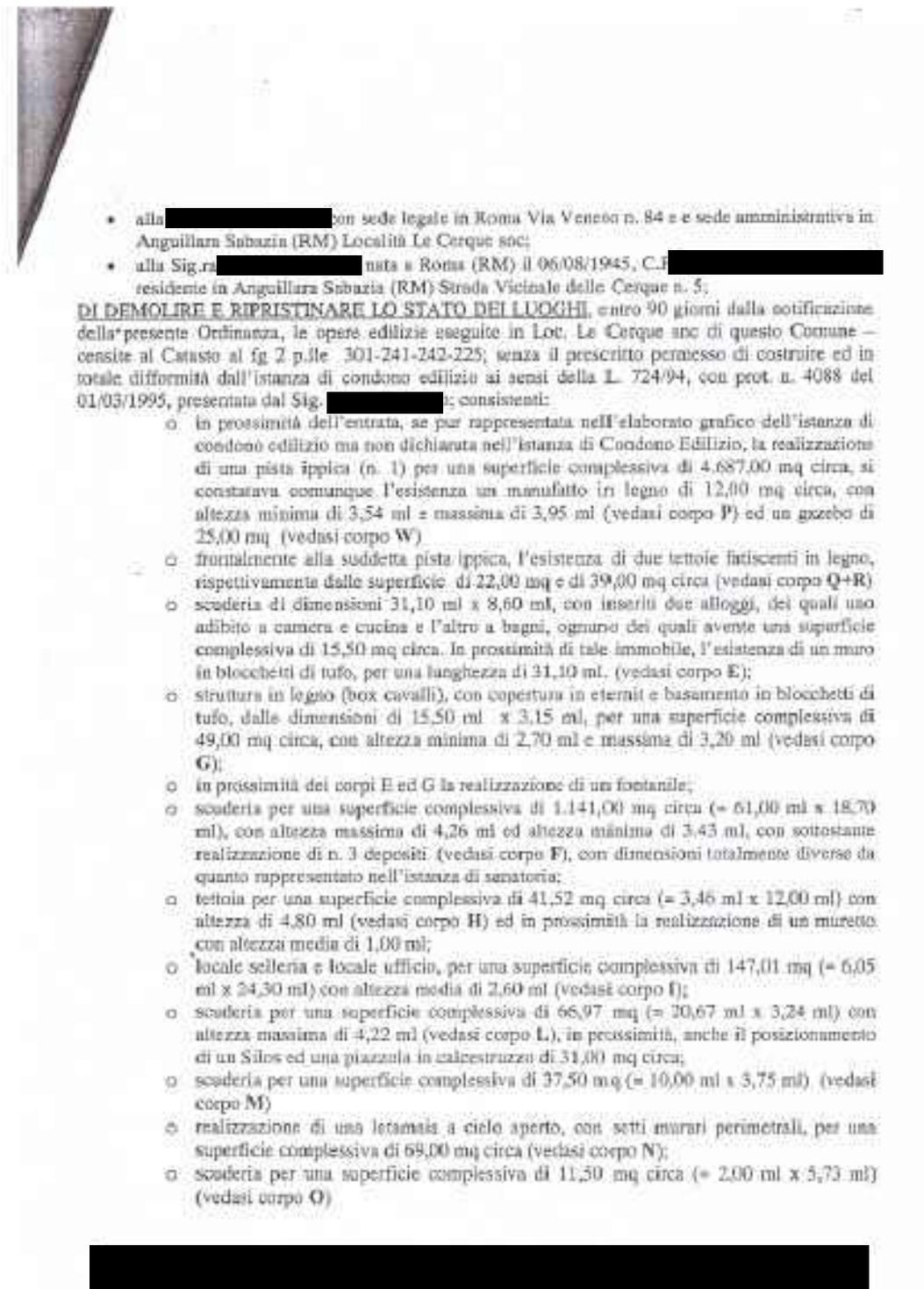


Di seguito è stata riportata anche la planimetria sulla quale sono indicati esattamente dai Tecnici inviati dal Comune di Anguillara Sabazia tutte le costruzioni esistenti.



Di conseguenza incrociando le informazioni assunte possiamo segnalare gli abusi individuabili nella planimetria che precede oggetto dell'ordinanza di demolizione n.26 del 25.3.2014.

Segue stralcio dell'Ordinanza:



- alla [redacted] con sede legale in Roma Via Veneto n. 84 e sede amministrativa in Anguillara Sabazia (RM) Località Le Cerque snc;
- alla Sig.ra [redacted] nata a Roma (RM) il 06/08/1945, C.I. [redacted] residente in Anguillara Sabazia (RM) Strada Vicinale delle Cerque n. 5;

DI DEMOLIRE E RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI, entro 90 giorni dalla notificazione della presente Ordinanza, le opere edilizie eseguite in Lot. Le Cerque anc di questo Comune – censite al Catasto al fg 2 p.lte 301-241-242-225; senza il prescritto permesso di costruire ed in totale difformità dall'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, con prot. n. 4088 del 01/03/1995, presentata dal Sig. [redacted]; consistenti:

- o in prossimità dell'entrata, se pur rappresentata nell'elaborato grafico dell'istanza di condono edilizio ma non dichiarata nell'istanza di Condono Edilizio, la realizzazione di una pista ippica (n. 1) per una superficie complessiva di 4.687,00 mq circa, si constatava comunque l'esistenza un manufatto in legno di 12,00 mq circa, con altezza minima di 3,54 ml e massima di 3,95 ml (vedasi corpo P) ed un gazebo di 25,00 mq (vedasi corpo W)
- o frontalmente alla suddetta pista ippica, l'esistenza di due tettoie fatiscenti in legno, rispettivamente dalle superficie di 22,00 mq e di 39,00 mq circa (vedasi corpo Q+R)
- o scuderia di dimensioni 31,10 ml x 8,60 ml, con inseriti due alloggi, dei quali uno adibito a camera e cucina e l'altro a bagni, ognuno dei quali avente una superficie complessiva di 15,50 mq circa. In prossimità di tale immobile, l'esistenza di un muro in blocchetti di tufo, per una lunghezza di 31,10 ml. (vedasi corpo E);
- o struttura in legno (box cavalli), con copertura in eternit e basamento in blocchetti di tufo, dalle dimensioni di 15,50 ml x 3,15 ml, per una superficie complessiva di 49,00 mq circa, con altezza minima di 2,70 ml e massima di 3,20 ml (vedasi corpo G);
- o in prossimità dei corpi E ed G la realizzazione di un fontanile;
- o scuderia per una superficie complessiva di 1.141,00 mq circa (= 61,00 ml x 18,70 ml), con altezza massima di 4,26 ml ed altezza minima di 3,43 ml, con sottostante realizzazione di n. 3 depositi (vedasi corpo F), con dimensioni totalmente diverse da quanto rappresentato nell'istanza di sanatoria;
- o tettoia per una superficie complessiva di 41,52 mq circa (= 3,46 ml x 12,00 ml) con altezza di 4,80 ml (vedasi corpo H) ed in prossimità la realizzazione di un muretto con altezza media di 1,00 ml;
- o locale selleria e locale ufficio, per una superficie complessiva di 147,01 mq (= 6,05 ml x 24,30 ml) con altezza media di 2,60 ml (vedasi corpo I);
- o scuderia per una superficie complessiva di 66,97 mq (= 20,67 ml x 3,24 ml) con altezza massima di 4,22 ml (vedasi corpo L), in prossimità, anche il posizionamento di un Silos ed una piazzola in calcestruzzo di 31,00 mq circa;
- o scuderia per una superficie complessiva di 37,50 mq (= 10,00 ml x 3,75 ml) (vedasi corpo M)
- o realizzazione di una letamaia a cielo aperto, con setti murari perimetrali, per una superficie complessiva di 69,00 mq circa (vedasi corpo N);
- o scuderia per una superficie complessiva di 11,30 mq circa (= 2,00 ml x 5,73 ml) (vedasi corpo O)



- o realizzazione di un canale, nel quale è stato impossibile accedervi (vedasi corpo S);
- o realizzazione di un setto murario lungo 14,00 ml circa ed altezza media di 1,50 ml;
- o realizzazione di una pista ippica circolare per addestramento cavalli (vedasi corpo J)
- o la realizzazione una piscina, non richiesta nella domanda di Condono Edilizio, ma rappresentata nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione una pista ippica (n. 2) per una superficie complessiva di 2.525,00 mq circa, con struttura in ferro a protezione;
- o la realizzazione di un gazebo di forma circolare per una superficie di 4,00 mq/cad. circa (vedasi corpo T);
- o un ricovero per cani per una superficie di 9,00 mq circa e con altezza massima di 2,26 ml (vedasi corpo U);
- o la realizzazione di una sala meeting in muratura, con copertura piana, con superficie di 82,00 circa, altezza massima di 3,40 ml circa e perimetralmente un basamento in cemento per una superficie complessiva di 178,00 ml circa, un muretto di contenimento con altezza media di 0,90 ml ed alcuni gradini per accedervi (vedasi corpo A);
- o in prossimità degli spogliatoi in struttura lignea, la realizzazione di un locale caldaia, con altezza media di 2,30 ml e con copertura in eternit (vedasi corpo B);
- o una struttura lignea aperta di 5,70 mq (vedasi corpo C) ed una seconda struttura lignea chiusa di 7,90 mq (vedasi corpo D)
- o è stato realizzato un corpo di fabbrica adibito a falegnameria e magazzino-officina, per una superficie complessiva di 309,00 mq circa, con altezza massima di 5,30 ml circa e minima di 3,90 ml (vedasi corpo V), inoltre lungo un lato è stato realizzato un muro di contenimento; adiacente al suddetto corpo di fabbrica una tettoia 95,00 mq circa, con altezza massima di 4,90 ml ed altezza minima 4,30 ml (vedasi corpo Z);
- o realizzazione di un fontanile non richiesto nella domanda di Condono Edilizio ma rappresentato nell'elaborato grafico;
- o la realizzazione di una piccola tettoia (vedasi corpo 4) e di una seconda tettoia con superficie di 16,00 mq (vedasi corpo 5); entrambi ricadenti sulla p.lla 242;
- o ampliamento della centrale termica per 8,70 mq, con altezza media di 4,80 ml (vedasi corpo 6);
- o chiusura di una porzione di un portico di 11,00 mq circa (vedasi corpo 3a), chiusura di una seconda porzione dello stesso portico, adibita a WC (vedasi corpo 3b) per una superficie di 12,00 mq circa; chiusura di una terza porzione dello stesso portico, (vedasi corpo 3c); infine in prossimità di questo lato del portico, la realizzazione di una tettoia sovrastante le scale di accesso all'appartamento;
- o eliminazione di alcune scale esterne di accesso alle stanze dell'albergo (vedasi le X di color verde);
- o lungo lo stesso lato longitudinale della struttura alberghiera, sono state realizzate due sale adiacenti per fitness e bridge (vedasi corpo 3d-3e), entrambe chiuse, con superficie complessiva di 30,00 mq circa, con un locale caldaia (vedasi corpo 3f);
- o la chiusura di una superficie porticata con superfici vetrate, per complessivi 58,00 mq circa (vedasi corpo 3g);





- o la realizzazione di una scala per accedere alla terrazza sovrastante la suddetta superficie porticata chiusa (vedasi 3b);
- o la realizzazione di un piccolo deposito, con superficie di 5,00 mq circa (vedasi corpo 3i); con adiacente superficie porticata (vedasi corpo 3j);
- o ampliamento volumetrico con realizzazione di n. 2 uffici, un archivio, per una superficie complessiva di 22,00 mq circa (vedasi corpo 3m) ed un deposito con superficie di 15,00 mq circa ed altezza media di 2,45 ml (vedasi corpo 3n);
- o ampliamento volumetrico adibito a deposito/ripostiglio con superficie di 12,00 mq circa ed altezza media di 2,60 ml circa (vedasi corpo 3o);
- o in prossimità dell'entrata la chiusura di una porzione del portico, per complessivi 7,00 mq circa, con altezza di 2,70 ml, per ampliamento dell'ufficio retrostante alla hall (vedasi corpo 3p);
- o dalla verifica complessiva degli interni della struttura alberghiera, si è constatato l'inserimento di alcuni WC, con conseguente realizzazione o/o demolizione di setti murari, nonché alcune variazioni prospettive, tipo sostituzione di porte in finestre.

In caso di mancata demolizione entro il termine sopra fissato l'immobile abusivo e la relativa area saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. del 06/06/2001, n. 380, senza pregiudizio dell'azione penale.

Trascorso il termine suddetto, senza che l'interessato abbia ottemperato all'ordine ingiunto, si provvederà d'Ufficio a spese del contraente, salvo l'applicazione della sanzione amministrativa a norma di Legge.

L'Ufficio Tecnico Comunale ed il Comando di Polizia Municipale sono incaricati di far osservare la presente Ordinanza.

Ai sensi degli artt. 3, quarto comma, e 5, terzo comma, della Legge 07/08/1990, n. 241 avverte che i Responsabili del Procedimento sono i tecnici [redacted]

Contro la presente Ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio (Legge 06/12/1971, n. 1034), oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (D.P.R. 24/11/1971, n. 1199).
Anguillara Sabazia, lì 23/03/2014

3.3. Stima dei fabbricati

Foglio 2 part.IIa 235 sub 503, part.IIa 235 sub 504, part.235 sub 505 ,part.IIa 302 sub 501, part.IIa 304 sub 501 , part.IIa 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502 ,part.307 sub 502 , 242.

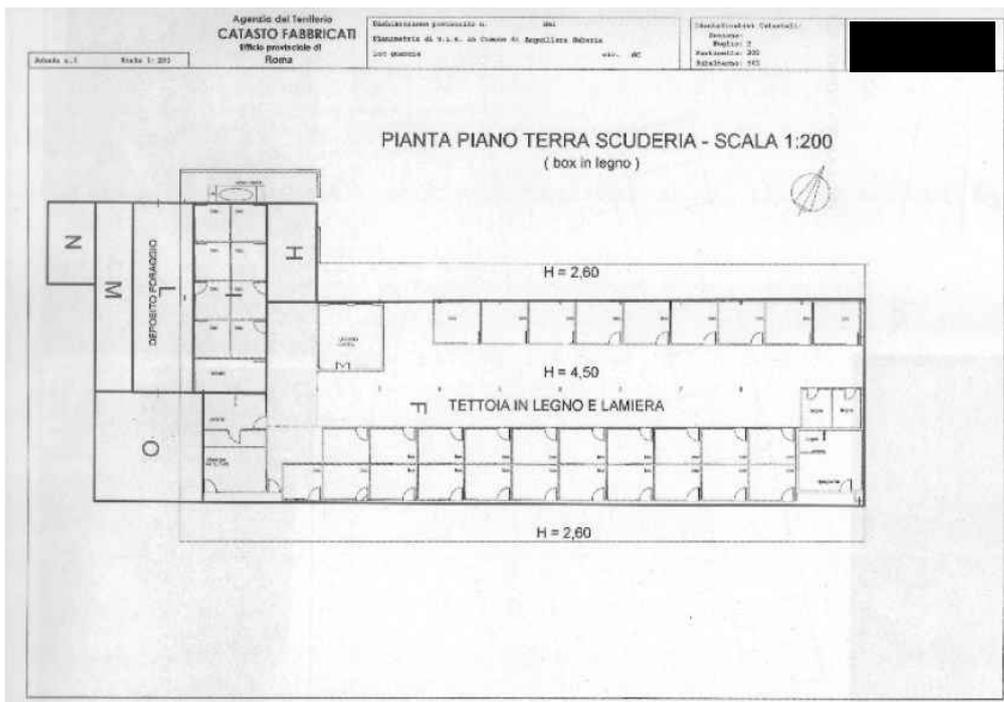
3.3.1. COMPLESSO DELLE SCUDERIE (riferimento alla Planimetria di cui ai sopralluoghi dei Tecnici del Comune)

Il complesso delle scuderie è composto da diversi corpi di fabbrica dei quali i principali sono: i corpi E,G,F,I,L,M,O (scuderie,box cavalli,locale selleria ed uffici) per un totale di 1721 mq , una tettoia corpo H di circa 42 mq, una pista ippica circolare, una pista per l'allenamento ad ostacoli ed una serie di recinzioni.

Le coperture dei corpi di fabbrica del complesso delle scuderie sono di Eternit e la messa in sicurezza è obbligatoria per Legge; si segnala pertanto al Curatore la necessità di procedere a denuncia presso la Asl di competenza per la conclamata pericolosità di questo materiale alla salute nei riguardi dei lavoratori e dei frequentatori il centro ippico.

Dati catastali

I dati catastali sono i seguenti **part.IIa 302 sub 501** ma non corrispondono allo stato dei luoghi essendo anche molti fabbricati non accatastati.



La Pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Stima

Al riguardo per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate ed in particolare all'Ordinanza di Demolizione n.26 del 25.3.2014 e successiva Sentenza confirmata del Tar si è ritenuto per lo scopo della stima richiesta ed in riferimento alle indagini comparative svolte adottare il costo a mq di € 350,00/mq x per i soli circa 350 mq (Edificio F) esclusi dall'Ordinanza di demolizione = € 122.500,00 detratto l'incapsulamento dell'eternit nell'intradosso e nell'estradosso delle coperture € 40,00 x 350 mq = € 14.000,00 **IL VALORE DI COSTO della parte di scuderie che non sono comprese nelle demolizioni di cui alla Ordinanza n.26 del 25.3.2014 è pari a in C.T. € 110.000,00.**





Si precisa infatti che le scuderie sono state ampliate nel corso del tempo, non solo non considerando il regime dei suoli, nel caso specifico anche sottoposti a vincoli, ma anche senza alcun disegno organico. In conclusione è stato verificato un accostamento casuale di un fabbricato all'altro così come avviene nelle aree di edilizia abusiva di tutto il mondo con la differenza che nel nostro caso si tratta di un centro di equitazione.

Al Valore di cui sopra attribuibile solo ad una parte delle scuderie esistenti occorre detrarre il costo delle demolizioni della parte compresa nella ordinanza n.26.

Da un calcolo sommario per difetto, che però tiene conto anche dello smaltimento dell'eternit nelle coperture in base alle indagini di mercato svolte, previo smontaggio del tetto si può procedere con la cosiddetta demolizione incontrollata tramite bulldozers, escavatori e/o gru. Pertanto considerando una altezza media di 3.00 h delle strutture da demolire si arriva mediamente a calcolare $13.000 \text{ mc} \times \text{€ } 20,0/\text{mc} = \text{€ } 260.000,00$ Costo delle demolizioni comprensivo del trasporto a discarica. Disfacimento della piste di 4.687 mq e di $2.525 \text{ mq} = 7212 \text{ mq} \times \text{€ } 2,00/\text{mq} =$ in C.T. $\text{€ } 14.000,00$ Totale a detrarre per le demolizioni e lo smaltimento dell'eternit $\text{€ } 274.000,00$.

VALORE DEL COMPLESSO DELLE SCUDERIE A DETRAZIONE = MENO € 164.000,00.



3.3.2. FABBRICATO PRINCIPALE



Il fabbricato principale, fulcro centrale dell'intero complesso immobiliare, è così costituito:

- Piano interrato di circa 56 mq destinato a garage;

- Piano terra di circa 1370 mq costituito da sala ristorante, cucina, sala bar e biliardo, quattro uffici, una stanza per il custode sei bagni, tre ripostigli, corridoio di disimpegno, quattordici camere con bagno en suite, zona giorno di due abitazioni padronali, porticati per circa 153 mq.

- Piano primo di circa 1100 mq costituito da un grande salone, ufficio, corridoio di disimpegno, sedici camere con bagno en suite, sala meeting con bagno, zona notte delle due abitazioni padronali già menzionate, un balcone di circa 17 mq. Come già precisato per le indagini urbanistiche ed edilizie la parte abusiva del piano primo riguarda circa più del 70 % dell'intera superficie circa 732 mq.

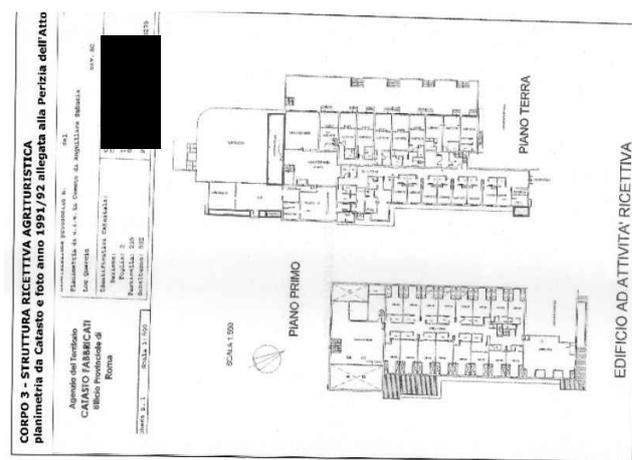
Le strutture sono parte in cemento armato e parte e parte in muratura. I particolari costruttivi ed in particolare alcune finiture interne sono di un certo pregio anche se obsolete. I pavimenti di quasi tutti gli ambienti sono in cotto tipo antico che in alcune zone è posto in opera a disegno. Le scale interne sono in peperino ed alcuni vani, tipo il corridoio sono controsoffittati. Il Piano superiore ha le travature del tetto in legno a vista. Tutto l'insieme si presenta tipo vecchio relais di campagna con un minimo accento di un certo tono che poteva essere adeguato negli anni '80/'90 ma che all'attualità risulta "non usuale" soprattutto per quanto riguarda i servizi igienici. Gli infissi interni ed esterni sono sia in alluminio sia in legno. Le pareti sono tinteggiate ed in parte coperte da boiserie di legno.





Dati Catastali

I dati catastali sono i seguenti Foglio 2 part.IIa 235 sub 503, part.IIa 235 sub 504, part.235 sub 505 comprensivo anche dei due appartamenti padronali.



La pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi



Stima

Per lo scopo della stima si è ritenuto di considerare il costo medio attuale di costruzione rettificato con una diminuzione del 10% per la vetustà dell'immobile. Ma con un aumento minimo del 15% per il livello dei materiali di finitura superiori a quello medio delle civili abitazioni.

Nel seguito si riporta la sintesi delle ricerche effettuate in merito al costo medio di costruzione.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD	OPERA	PREZZI IN €	%
1	Impianto di cantiere e scavi	16912	1,63
2	Struttura in c.a.	205499	19,79
3	Opere da lattoniere	24282	2,34
4	Vespai e massetti	48707	4,69
5	Murature e tavolati	71568	6,89
6	Impermeabilizzazione e isolamenti	18038	1,74
7	Copertura	29212	2,81
8	Intonaci interni ed esterni	55054	5,30
9	Serramenti	76991	7,42
10	Impianto idro-termo-sanitario	95342	9,18
11	Impianto elettrico	24523	2,36
12	Pavimenti e rivestimenti	118371	11,40
13	Assistenze	125450	12,08
14	Opere in marmo	53046	5,11
15	Opere in ferro	24492	2,36
16	Tinteggiature	26882	2,59
17	Opere da giardiniere	23895	2,30
TOTALE		1038264	100

TABELLA 1 TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PARAMETRICI E DELLA LORO INCIDENZA SUL COSTO TOTALE

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI				
S.L.P. (m ²)	VOLUME (m ³)	TEMPI (mesi)	COSTO AL m ²	COSTO AL m ³
823	2716	25,0	1262	382

TABELLA 2 TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PARAMETRICI

Considerando

- Piano terra 1370 mq x in c.t. (€ 1.300,00/mq x 1,05) = in C.T. € 1.870.000,00
- Piano primo 368 mq x in c.t. (€ 1.300,00/mq x 1,05) = in C.T. € 502.000,00
- Piano primo 732 mq non abitabili 50% in c.t. (€ 1.300,00/mq x 1,05) =

In C.T. € 500.000,00

TOTALE GENERALE

In C.T. € 2.872.000,00



- Porticati (in parte chiusi) balconi, scale esterne, sistemazioni esterne tipo muretti, aiuole, opere da giardiniere ecc. terrazzi attrezzati, garage, nella forma forfetaria del 10% del costo di costruzione della superficie coperta

€ 287.000,00

IL VALORE TOTALE A COSTO DI COSTRUZIONE E' IN C.T. € 3.159,000,00

3.3.3. IMPIANTI PISCINA

Vasca prefabbricata di dimensioni 25.50 x 12.50 e piccolo fabbricato per spogliatoi, bagni e docce di circa 50 mq. La vasca di una profondità minima e da un lato ha una pavimentazione in legno. Il fabbricato degli spogliatoi si presenta obsoleto e piuttosto consono ad una attività di campeggio.



Foto sito web



Foto sito web

Si precisa che attualmente il complesso alberghiero soffre delle conseguenze del covid 19 pertanto nel corso dei sopralluoghi è risultato vuoto.

Dati catastali

I dati catastali sono i seguenti part.306 sub 502, part 307 sub 502 segue la pianta catastale.

Stima

Da qualche anno, a causa della crisi i prezzi delle piscine sono sensibilmente scesi, o rimasti nominalmente fermi ma è aumentata l'attenzione riguardo

all'aspetto igienico-sanitario. La piscina in questione non appare idonea ad un uso pubblico. Attualmente infatti le strutture alberghiere optano maggiormente per le piscine con il bordo a sfioro con il filo dell'acqua allo stesso livello del terreno. Oltre ad avere un aspetto estetico migliore, le piscine a sfioro hanno il vantaggio di un miglior riciclo dell'acqua rispetto alle piscine tradizionali. L'acqua di una piscina a sfioro esce dai bordi e viene raccolta tramite delle griglie e fluisce in una vasca di compenso che la purifica e la disinfetta continuamente.

Considerando gli impianti piscina sono anch'essi compresi nell'Ordine di demolizione n.26 del 25.3.2014 e successiva Sentenza confermata del Tar dei costi di costruzione a nuovo di quella in esame pari a circa € 100,00/mq, considerando la vetustà dell'impianto si ritiene che il valore di costo possa essere ridotto del 50%.

Costo di costruzione € 50,00/mq x € 306,00 mq di piscina = **€ 15.000,00**

Valore di costo della piscina che non può avere un uso pubblico.

Annessi spogliatoi di circa 50 mq, in analogia con le indagini di mercato eseguite si stabilisce un costo di **€ 150,00/mq x 50 mq = € 7.500,00**

Ma anche sulla piscina permane l'ordine di demolizione pertanto si ritiene che il valore totale della piscina prefabbricata in esame possa essere attribuito esclusivamente come prezzo ricavabile dalla vendita del prefabbricato previo smontaggio. **Da informazioni assunte il Valore approssimativamente si può aggirare intorno ad € 5.000,00 comprensivo da parte dell'eventuale acquirente dello smontaggio e del trasporto.**

VALORE DELLA PISCINA € 5.000,00



3.3.4. STRUTTURA GEODETICA

La struttura inizialmente utilizzata come campo sportivo con pavimentazione in pvc è stata aperta sui lati lungo la verticale delle pareti ed è stata lasciata esclusivamente la copertura superiore.



Dati catastali

La struttura geodetica è identificata al Catasto del Comune di Anguillara con la part.303 sub 502



La pianta catastale non corrisponde allo stato attuale

Stima

Svolgendo le necessarie indagini di mercato si è ritenuto di adottare il metodo di comparazione della vendita sul mercato di strutture simili per dimensione circa (800 mq). Mediamente strutture reticolari spaziali geodetiche revisionate predisposte per il montaggio della copertura esclusa la relazione di calcolo vengono vendute per € 20.000,00 che si ritiene possa essere assunto come valore di mercato anche della struttura in esame + € 15.000,00 per il telo di copertura. Esclusi gli oneri di eventuale smontaggio e rimontaggio.

L'attuale struttura utilizzata per l'allenamento con i cavalli ha attualmente l'impiantito composto prevalentemente di sabbia (come si può osservare dalle foto del seguito) ed il suo valore di realizzazione può ammontare a massimo € 25.000,00 pur se i prezzi sono molto variabili, anche perché la realizzazione del campo si compone di numerosi passaggi, la cui esosità cambia da azienda ad azienda (riporto della sabbia, sbancamento, etc.)

Il valore totale di mercato e di costo della struttura geodetica è pari ad € 60.000,00.

Ma essendo anche questa struttura oggetto di Ordine di demolizione si ritiene che l'effettivo valore possa essere quello del prezzo ricavabile ponendo la parte strutturale in metallo sul mercato, che come abbiamo già esposto può aggirarsi approssimativamente ad € 20.000,00 con lo smaltimento del telo di copertura ed il disfacimento dell'impiantito in sabbia pari ad € 2,00/mq x 800 mq = € 1.600,00 .

In conclusione in C.T. il valore della struttura geodetica essendo oggetto di ordine di demolizione ammonta a C.T. in € 18.500,00.

VALORE DELLA STRUTTURA GEODETTICA IN C.T. €18.500,00

3.3.5. EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questo edificio è uno dei più recenti realizzato accanto all'edificio principale senza alcuna autorizzazione. La circostanza non fa che confermare che se con gli ordini di demolizione si grida al lupo, al lupo ma poi non c'è alcun seguito le persone si sentono legittimate a reiterare il reato di abuso.



L'edificio la cui costruzione è stata sospesa per l'ordine di demolizione ricevuto, individuabile nella planimetria realizzata dai tecnici del Comune nei pressi dell'edificio principale si presenta come un grande spazio di circa 330 mq ad un piano rialzato ed altri 330 al piano seminterrato. Le tamponature laterali sono rimaste incomplete e l'unico elemento costruttivo completato il tetto composto da travi principali in legno lamellare.

Dati catastali

Il fabbricato è identificato al Catasto del Comune di Anguillara con la part.242.

Stima

Per lo scopo della stima si è ritenuto di considerare il costo medio attuale di costruzione rettificato in base all'incidenza percentuale di ciascuna opera eseguita in riferimento alla Tabella Riassuntiva riportata in precedenza.

Pertanto considerando l'attuale costo di costruzione relativo a fabbricati pari ad € 1.300,00/mq in considerazione delle opere eseguite pari al 40% del costo di costruzione il valore di costo può essere così stabilito:

$40\% \text{ di } € 1.300,00/\text{mq} = € 520,00/\text{mq}$

$€ 520,00/\text{mq} \times 330 \text{ mq piano rialzato} = \text{in c.t. } € 172.000,00$ il valore di costo 40%
di $€ 520,00/\text{mq} \times 330 \text{ piano seminterrato} = € 69.000,00 = € 241.000,00$

Chi investirebbe questa cifra con il rischio di dover poi demolire prima di finire la costruzione?

Nel caso specifico anche in questo caso dobbiamo detrarre il costo della demolizione incontrollata computabile approssimativamente al mc con bulldozers e/o gru in $€ 40,00/\text{mq} \times \text{circa } 1600 \text{ mc} = € 64.000,00$ costo delle demolizioni.

EDIFICIO DISTINTO IN CATASTO CON LA PART.242 = MENO € 64.000

3.3.6.TETTOIA LIGNEA



La tettoia rappresentata nella foto che precede è costituita esclusivamente da una copertura e per lo stato nel quale si trova si ritiene priva di valore. La tettoia è di 130 mq.

Dati catastali

La tettoia identificata al Catasto fabbricati del Comune di Anguillara alla part.IIa 304 sub 501

3.3.7.Fabbricato non accatastato



Il Fabbricato non accatastato delle dimensioni di circa 82 mq ed h.3.40 costituito da un solo piano ed un unico ambiente è compreso nell'elenco stilato dai tecnici del Comune di Anguillara Sabazia per essere stato realizzato abusivamente insieme ad altre piccole costruzioni anche posticcie per le quali non si è ritenuto di dover aggiungere altri costi per eventuali demolizioni così come per la tettoia lignea che precede.

La costruzione del presente paragrafo ha comportato per la sua costruzione non meno di circa € 800,00/mq pari ad in c.t. €.66.000 ma resta inteso che il fabbricato vada demolito pertanto in base alla sua cubatura di circa 280 mc come nei casi che precedono (vedi par.3.3.5) dobbiamo detrarre il costo della demolizione incontrollata computabile approssimativamente al mc con buldozers e/o gru in € 40,00/mq x circa 280 mc = in c.t. - € 11.000,00 costo delle demolizioni.

3.4. Valore stimato per il Secondo Lotto

Nel seguito si illustra la sintesi relativa ai Valori calcolati riguardanti le diverse categorie di immobili:

Valore dei terreni	+ €	658.500,00	
Complesso delle scuderie	_ €	164.000,00	costo delle demolizioni* ¹
Edificio Principale	+ €	3.159.000,00	
Impianti piscina	+ €	5.000,00	costo di vendita separata*
Struttura geodetica	+ €	18.500,00	costo di vendita separata*
Edificio in corso di costruzione	_ €	64.000,00	costo delle demolizioni* ¹
Fabbricato non accatastato	_ €	11.000,00	costo delle demolizioni* ¹

IL PIU' PROBABILE VALORE TOTALE DEL LOTTO 2 E' in C.T. € 3.600.000,00

*vedi paragrafi 3.3.3 e 3.3.4.

*¹ vedi paragrafi 3.3.1., 3.3.5.,3.3.7.

4. Valore Totale della Azienda agrituristica "██████████"

Il piu' probabile valore attribuibile ai cespiti in trattazione comprensivi di terreni e fabbricati siti nel comune di Roma località Martignano (LOTTO 1) e terreni e fabbricati siti nel comune di Anguillara Sabazia (LOTTO 2), sulla base delle analisi estimative riferite al procedimento a costo di costruzione e quando necessario al costo di demolizione per gli immobili abusivi e/o al più probabile valore di vendita per le strutture abusive che possono essere smontate e riutilizzate è il seguente:

PRIMO LOTTO

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _Foglio 3 p.lle 20,29,69 la cui estensione è **23.39.67** Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.

E' DI € 684.000,00 (seicentottantaquattromila/euro) +

SECONDO LOTTO

- Terreni distinti al Catasto Terreni del **Comune di Anguillara Sabazia**
Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +
Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172,
173,174,175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223**
(derivata per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216),**241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----
-----la cui estensione è di **59.64.23 ha +**

Per un totale di ettari 59.86.23 ha

Si precisa che alcune particelle catastali che identificano i terreni attivo del Fallimento hanno le numerazioni modificate rispetto a Quelle del Notaio Bianchi per il conferimento in ██████████ spa.

Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia

Foglio 2 part.IIa 235 sub 503, part.IIa 235 sub 504, part.235 sub 505, part.IIa 302 sub 501, part.IIa 304 sub 501, part.IIa 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502,242.

Si precisa che non tutti i fabbricati sono accatastati. Inoltre la maggior parte sono oggetto di Ordine di Demolizione.

Si precisa ancora che alcune piccole costruzioni non risultano accatastate ma nel caso specifico in riferimento agli ordini di demolizione incombenti si ritiene che nel caso del trasferimento di proprietà, escludendo l'atto notarile, si possa solo procedere tramite il Giudice Delegato del Fallimento considerando nell'atto di vendita una clausola che da un lato sottolinei che con il trasferimento dei terreni si comprende tutto ciò che insiste sopra e/o sotto di essi seppure non catastalmente identificabile, e dall'altro l'impegno di procedere alle demolizioni il cui costo è stato già scomputato dal valore nel seguito indicato.

E' di € 3.600.000,00 (tremilioneisecentomila) =

IL PIU' PROBABILE VALORE DEI LOTTO 1 e LOTTO 2 è € 4.284.000,00.

(quattromilioniduecentoottanquattromilaeuro)

5. Possesso dell'attivo del Fallimento

Nel contratto che segue in copia l'intero complesso immobiliare costituito dai LOTTI 1 e 2 risulta subaffittato al canone annuo di € 3.500,00

MILIA DA BILLO
€16,00
SERIE 02

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA DI FONDO RUSTICO

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

- [redacted] S.p.A., con sede in Roma, Via Emilia 47, 00187, C.F. [redacted] in persona del Consigliere Delegato Sig.ra [redacted], da una parte;
- [redacted] con sede in Anguillara Sabazia (Rm), Via Venezia 4, 00061, C.F. [redacted] in persona del Titolare, Dott. [redacted] dall'altra parte;

Premesso

che la [redacted] impresa Gestioni Agricole, con verbale di assemblea del giorno 30 settembre 2014, deliberava di stipulare un nuovo contratto di affitto d'azienda di fondo rustico per l'intera compendio denominato "I due laghi", dei terreni e dei fabbricati agricoli sotto specificati, con relativi attrezzi, macchinari, stigliature e arredi, come da separato elenco:

in Comune di Anguillara Sabazia (Roma)

Part. Cat. 328	Foglio 1	Particelle 42-43
Part. Cat. 329	Foglio 2	Particelle 16-26-27-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-224-225-216-215-19-241-225-242-237-236-226-235-303-306-307
Part. Cat. 6768	Foglio 2	Particella 171
Part. Cat. 2062	Foglio 2	Particella 172
Part. Cat. 2063	Foglio 2	Particella 173
Part. Cat. 2064	Foglio 2	Particelle 2-174
Part. Cat. 2065	Foglio 2	Particella 175

in Comune di Roma:

Part. Cat. 18245/22658	Foglio 3	Particelle 28-29-20
------------------------	----------	---------------------

Per un totale complessivo di 85 ettari.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Le premesse sono parte integrante del presente accordo.
- 2) [redacted] come sopra generalizzata, concede in locazione alla Azienda Agricola [redacted] come sopra generalizzata, l'intero compendio [redacted] comprendente: Azienda Agricola in Località Tancredi e Magnocarne, in Comune di Anguillara Sabazia, e Martignano in Comune di Roma, per i complessivi ha. 85,

13161

3

1510-216

€00,00

comprendente anche complesso agrituristico e scuderia, oltre a campi di equitazione e palloni geodetico, nonché stalle con caseificio e abitazioni dei salariati.

- 3) Sono a carico del conduttore le riparazioni e qualsiasi spesa di manutenzione, ordinaria o straordinaria, ivi comprese opere eventualmente imposte dai Vigili del Fuoco.
- 4) Il canone di locazione è concordato in € 3.500,00 (tre mila cinquecento) annui, comprensivi di ogni onere fiscale, da pagarsi in due rate semestrali anticipate, con scadenza il 30/06 e il 31/12 di ogni anno, al domicilio del locatore. La scadenza del contratto è fissata in anni 15 (quindici), rinnovabili automaticamente alla scadenza per ulteriori anni 15.
- 5) Il canone di locazione sarà riveduto ad ogni scadenza annuale, in base alla variazione dell'indice del costo dei terreni e fabbricati rurali, calcolato dall'Istat, assumendo come base l'indice del terzo mese anteriore al rinnovo annuale del contratto.
- 6) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione o delle spese accessorie, comporta di diritto alla risoluzione del contratto per fatto a colpa del conduttore, col conseguente risarcimento del danno e corresponsione di quanto dovuto, oltre agli interessi in misura pari a quella del tasso ufficiale di sconto.
- 7) In caso di vendita dei beni, tutti o in parte, il presente contratto potrà essere anticipatamente risolto, salvo e previo accordo tra le parti in merito a quanto dovuto per eventuali indennizzi reciproci, con preavviso di 30gg per lettera raccomandata.
- 8) Il conduttore dichiara di aver ricevuto i terreni e i fabbricati in discreto stato di manutenzione e come tali si impegna a riconsegnarli alla fine della locazione.
- 9) Si autorizza espressamente l'affittuario di azienda al subaffitto.
- 10) Le spese del presente contratto sono a carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto in

Roma il 30 settembre 2014

Azienda Agricola

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Per accettazione espressa dei punti: 1),2),3),4),5),6),7),8),9),10)

[Redacted signature]

[Redacted signature]

(Considerando il valore stimato dei beni subaffittati € 4.284.000,00 il canone annuo pari ad € 3.500,00 corrisponde ad una redditività lorda annua pari a meno lo 0,1%

Per quanto riguarda gli appartamenti ubicati nel fabbricato principale è stata richiesta la copia dei contratti di affitto ma secondo quanto dichiarato dal Signor [Redacted] nel corso dei sopralluoghi sono stati dati in comodato gratuito.



La documentazione richiesta in merito al comodato non è stata consegnata perché al momento è stato dichiarato dal Signor ██████████ che non è stata trovata.

6. Parte mobiliare (come da Elenco Allegato datato 28 Marzo 1996)

- a) Si precisa che in base all'art.2426 cc "il costo delle immobilizzazioni materiali ed immateriali la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione." Nel caso specifico trattasi di beni mobili in uso dal 1996, cioè da circa 24/25 anni e dunque difficilmente valutabili in modo oggettivo dovendo tener conto del logorio, dell'usura e dell'invecchiamento tecnologico. Un contributo di analisi fornito dall'Istat stabilisce che l'ammortamento può essere la misura della perdita di valore economico dei beni stessi dovuto all'usura ma anche a cause accidentali. Pertanto ha stabilito le vite medie per le diverse tipologie di beni durevoli per funzioni di consumo aggregate.

TAVOLA SINOTTICA DA FONTE ISTAT

Funzioni di consumo aggregate	Vita media in anni
Mobili	15
Biancheria, tendaggi, materassi ecc	4
Attrezzatura (posate, bicchieri, piatti, ecc.) attrezzature da cucina	8
Impianti generici (riscaldamento, condizionamento ecc.) ed impianti specifici (frigoriferi, forni, cucine a gas e/o elettriche, televisori, ecc)	10
Attrezzature per l'ufficio (fotocopiatrice, computer, stampante ecc.)	5
Autoveicoli da trasporto	5
Gioielli ed orologi	40

Ai beni mobili contenuti nell'Allegato del 28 Marzo 1996 era stato attribuito un valore di £ 180.000.000 (espressi in euro circa € 93.000,00). Tuttavia nel caso specifico non si può ricostruire una scala storica dei valori per l'utilizzazione limitata nel tempo e la natura dei beni esaminati. E' importante ricordare per quanto riguarda i mobili e gli arredi comprendenti quadri e specchi, appliques, ecc. che benché obsoleti non sono stati rimossi dalla sede dei ██████████, alcuni

con tutta probabilità sono stati sostituiti, ma è impossibile allo stato determinarne un qualsiasi valore che nel caso più favorevole sarebbe circa pari a + o - zero per l'intervento e l'interesse eventuale di un rigattiere che si impegni gratuitamente a svuotare l'intero immobile.

Per quanto riguarda tutte le dotazioni di servizio per la cucina, il ristorante e l'albergo tipo piccoli e grandi elettrodomestici, piatti, stoviglie, vassoi, tazze, bicchieri via via che nel corso dell'utilizzo si sono rotti o sparigliati sono stati in gran parte sostituiti come conferma la vita utile indicata dall'Istat pari ad 8 anni.

Per quanto riguarda le dotazioni delle scuderie si ripropongono, dato il tempo trascorso, le medesime circostanze: Coperte da cavallo, spazzole e quant'altro seppure ancora esistenti, dato il tempo trascorso, non possono avere mercato.

Così le dotazioni d'ufficio, le macchine da scrivere sostituite dai computers, i televisori ecc.

Non da ultimo molte delle dotazioni si trovano in fabbricati oggetto di ordine demolizione e corrono il rischio di essere anche distrutte.

- b) In merito alle attività esercitate dalla documentazione reperita presso il Comune di Anguillara tutte le attività esercitate all'attualità risultano prive di autorizzazione e/o alcune di esse sono scadute e non rinnovate.

Occorre ripetere che la sicurezza sui luoghi di lavoro è sicuramente l'ambito normativo in maggiore evoluzione nel panorama legislativo italiano ed europeo, anche in considerazione dei collegati provvedimenti in tema di prevenzione degli incendi, di sicurezza dei macchinari, di campi elettromagnetici, di corretta illuminazione, di polveri in sospensione, di fibre di amianto. Tutte le aziende interessate dai Decreti Legislativi 277/91, 25/02 e dalle altre norme collegate, siano esse piccole, medie o grandi imprese, sono tenute all'osservanza delle normative vigenti e alla gestione di un sistema di sicurezza aggiornato e costantemente controllato.

- L'attività ricettiva per irregolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico è stata svolta a periodi alterni, essendo state poste sotto sequestro le stanze dell'edificio principale. Né l'azienda è provvista di licenza alberghiera.
- L'attività ristorativa, anch'essa senza autorizzazione è stata svolta in modo continuativo approfittando della ubicazione nella stessa sede di una sala riunione di un circolo culturale tranne nel presente periodo per la pandemia.

- L'attività ovo-caprina è stata svolta nelle attrezzature situate in località Martignano, ma all'attualità risulta sospesa.
- L'attività equestre insieme a quella ristorativa è stata uno dei settori maggiormente sviluppati in seno all'azienda stessa al punto da essere anche elemento trainante per le altre attività ma è stata svolta contravvenendo la maggior parte delle leggi urbanistiche, edilizie ed amministrative.

RIEPILOGO

VALORE STIMATO PER IL PRIMO LOTTO COSTITUITO DA TERRENI E FABRICATI

- Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Roma _ Foglio 3 p.lle 20,29,69 la cui estensione è 23.39.67 Ha.
- Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma_ Foglio 3 p.lle 70, 71 sub 1, 71 sub 2, 71 sub 3, 71 sub 4, 72.

E' DI € 684.000,00 (seicentottantaquattromila/euro)

VALORE STIMATO PER IL SECONDO LOTTO COSTITUITO DA TERRENI E FABRICATI

- Terreni distinti al Catasto Terreni del **Comune di Anguillara Sabazia**
Foglio 1 p.lle 42,43 ----- la cui estensione è di **00.22.00** Ha +
Foglio 2 p.lle 16,19,26,27,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,171,172, 173,174,175, 224 (derivata per frazionamento dalla p.lla 18), **223** (derivata per frazionamento dalla p.lla 215) **215, 301** (derivata dalla soppressione della 216),**241** (derivata per frazionamento dalla particella 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18) , **225** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216), **242** (derivata per frazionamento della p.lla 230 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **237** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla p.lla 18), **236** (derivata per frazionamento dalla p.lla 229 a sua volta derivata dalla

p.lla 18), **226** (derivata per frazionamento dalla p.lla 216). -----

-----la cui estensione è di **59.64.23 ha +**

Per un totale di ettari 59.86.23 ha

Si precisa che alcune particelle catastali che identificano i terreni attivo del Fallimento hanno le numerazioni modificate rispetto a Quelle del Notaio Bianchi per il conferimento in [REDACTED] spa.

Fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia

Foglio 2 part.lla 235 sub 503, part.lla 235 sub 504, part.235 sub 505, part.lla 302 sub 501, part.lla 304 sub 501, part.lla 305 sub 501, part.303 sub 502, part.306 sub 502, part.307 sub 502,242.

Si precisa che non tutti i fabbricati sono accatastati. Inoltre la maggior parte sono oggetto di Ordine di Demolizione.

Si precisa ancora che alcune piccole costruzioni non risultano accatastate ma nel caso specifico in riferimento agli ordini di demolizione incombenti si ritiene che nel caso del trasferimento di proprietà, escludendo l'atto notarile, si possa solo procedere tramite il Giudice Delegato del Fallimento considerando nell'atto di vendita una clausola che da un lato sottolinei che con il traferimento dei terreni si comprende tutto ciò che insiste sopra e/o sotto di essi seppure non catastalmente identificabile, e dall'altro l'impegno di procedere alle demolizioni il cui costo è stato già scomputato dal valore nel seguito indicato.

E' DI € 3.600.000,00 (tremilioniseicentomila)

Per facilitare la vendita all'asta si suggerisce di proporre i due lotti separatamente.

In assolvimento dell'incarico ricevuto si rimane a disposizione del Giudice Delegato e
del Curatore.

Roma 19.1.2021

Arch. Maria Elisabetta Persico

Al presente incarico ha collaborato l'Arch. 