



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 352/2022
SOCIETÀ PETRUS S.R.L. CON SEDE IN ROMA C.F. 08760801004

Giudice delegato: Dott.ssa Vitale Francesca
Curatore: Dott. Luca Belleggi

LOTTO UNICO

Immobili situati in Comune censuario di Sacrofano (RM) via Petruschetto n. 20:

- 1) complesso immobiliare in corso di costruzione identificato al NCT al Foglio 10 p.lla 264.
- 2) u.i. identificata al NCT al Foglio 10 particella 244 sub. 502.



Roma- marzo 2024



Il perito
Arch. Mario Serpelloni

Rapporto di Valutazione

Arch. Mario Serpelloni, Via - 00132 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it

Pagina 1

Rapporto di Valutazione

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

INDICE

PREMESSA:	pag.	06
1. Incarico	pag.	06
1. Limiti delle indagini eseguite	pag.	06
1. Oneri a carico dell'assegnatario	pag.	07
1. Criteri di stima adottati	pag.	07
PARTE PRIMA	pag.	09
1.1 Intestazione	pag.	09
1.2 Descrizione sommaria dei beni immobili	pag.	09
1.3 Identificativi catastali	pag.	11
1.3.1 Parti comuni	pag.	15
1.3.2 Precedenti riferimenti catastali catasto fabbricati	pag.	16
1.3.3 Confini	pag.	17
1.3.4 Conformità catastale	pag.	17
1.3.5 Accesso	pag.	17
PARTE SECONDA	pag.	18
2.1 Titolarità e provenienza nel ventennio	pag.	18
2.1.1 Riguardo alla particella 264	pag.	18
2.1.2 Riguardo alla particella 244	pag.	19
2.1.3 Riguardo alla particella 264	pag.	19
2.1.4 Altri vincoli e/o gravanti che insistono sull'u.i. in esame	pag.	24
2.2 Oneri riguardanti l'assegnatario	pag.	24
2.3 Proprietà	pag.	25
2.3.1 Particella 264	pag.	25
2.3.2 Particella 244	pag.	26
2.4 Possesso	pag.	27
2.5 Destinazione Urbanistica	pag.	27
2.6 Provvedimenti edilizi	pag.	28
2.6.1 Particella 264	pag.	29
2.6.2 Particella 244	pag.	30
2.7 Consistenza del complesso immobiliare in esame l'U.I. in esame	pag.	31
2.8 Caratteristiche degli edifici in esame	pag.	32
2.8.1 Complesso condominiale particella 264	pag.	33
2.8.2 Descrizione dell'immobile	pag.	34
2.9 Stato dei lavori	pag.	34
2.9.1 Lavorazioni eseguite	pag.	35
2.9.2 Unità immobiliare particella 244	pag.	41
2.9.3 Variazione u.i. per ampliamento e modifiche interne	pag.	41
2.9.4 Difformità.	pag.	43
2.10 Coefficienti di ragguaglio per la determinazione delle sup. commerciali	pag.	44
PARTE TERZA	pag.	45
3.1 Descrizione della zona	pag.	45
3.2 Infrastrutture e trasporti	pag.	45
3.3 Aspetti economici	pag.	45
3.4 Evoluzione demografica	pag.	46
PARTE QUARTA	pag.	47
4.1 Caratteristiche del bene in esame	pag.	47
4.2 Ricerca del criterio di stima	pag.	48
4.3 Procedimento di stima	pag.	48
4.3.1 Determinazione superficie commerciale	pag.	50
4.3.2 Ricerca del valore di mercato	pag.	50
4.3.3 Stima valore del complesso immobiliare (u.i. vendibili)	pag.	52
4.3.4 Stima del valore di mercato del compendio immobiliare in esame	pag.	52
PARTE QUINTA	pag.	54
5.1 Conclusioni	pag.	54
ALLEGATI	pag.	55

Rapporto di Valutazione

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

PREMESSA:

-Incarico-

Nell'ambito della procedura di Fallimento iscritta al Tribunale di Roma sezione Fallimentare al n. 352/2022 lo scrivente perito Architetto Mario Serpelloni, C.F. SRPMRA59L03B157E, con studio in Roma Via Frattini n. 259, CAP 00149 Roma (RM), e-mail: serpelloni@libero.it, pec: mario.serpelloni@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1733 e all'Albo Nazionale dei CTU, con istanza depositata in data 22/11/2023 è stato indicato dal Curatore dott. Luca Belleggi coadiutore ai sensi dell'art. 32 2° comma della Legge Fallimentare e autorizzato del G. Delegato in data 29/09/2023 con l'incarico di aggiornare [...] *la perizia di stima degli immobili redatta in data 03/02/2022 dal CTU nominato nella procedura esecutiva*, riguardo a ...*difformità urbanistiche che necessitano di un aggiornamento puntuale dove verificare lo stato urbanistico catastale del bene che sarà oggetto di alienazione in modo tale da poter garantire ai terzi la massima cognizione delle pendenze che insistono in capo all'immobile*[...]; *il tutto come meglio riportato nell'incarico che si allega (Cfr. Allegato 0).*

- Limiti delle indagini eseguite-

- a) Le superfici riportate nella perizia sono state desunte graficamente dagli elaborati grafici depositati nelle varie pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Sacrofano, previa presentazione della relativa istanza di accesso agli atti. Non si risponde quindi dell'eventuale difformità riguardo alle dimensioni e superfici, desunte dai suddetti elaborati grafici depositati presso la P.A. poiché tali elaborati sono stati dichiarati conformi sia dal progettista direttore lavori con specifiche dichiarazioni asseverate e di conformità, sia dalla pubblica amministrazione che le ha accolte (nel caso di DIA, CILA ecc.) oppure che ha rilasciato i provvedimenti edilizi, dopo la prevista istruttoria.
- b) Nel corso dell'accesso agli atti eseguito nei giorni 04/11/2023 e 05/12/2023, lo scrivente ha esaminato i documenti messi a disposizione dall'Ufficio preposto, non si garantisce quindi che gli stessi e la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio, costituiscano l'intero fascicolo relativo al complesso immobiliare in esame.
- c) Il complesso immobiliare in esame è di notevoli dimensioni. Nel corso degli anni è stato oggetto di provvedimenti edilizi, verificati anche dall'amministrazione, pertanto le verifiche riguardo alla conformità edilizia dell'u.i. in esame (allo stato attuale) sono state effettuate visivamente confrontando lo stato dei luoghi con la disposizione planimetrica delle divisorie interne e delle aperture ivi esistenti quali porte, finestre, portoncini e sono limitate alla sola parte eseguita.

Restano quindi, integralmente a carico dell'assegnatario, gli oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione di eventuali irregolarità edilizie che superino la tolleranza del 2% prevista dal decreto semplificazioni¹².

-Oneri a carico dell'assegnatario-

Sono a totale carico dell'assegnatario tutte le opere di completamento, regolarizzazione edilizia, catastale, e/o ripristino, urbanistica, laddove dovesse rendersi opportuno e/o necessario delle u.i., oggetto della presente relazione, previa regolarizzazione edilizia riguardo, sia ad aspetti rilevati e descritti nella presente relazione sia ad aspetti non emersi nel corso del sommario sopralluogo visivo eseguito dallo scrivente, non rilevati dall'amministrazione comunale e non segnalati dai vari Progettisti e D.L. intervenuti a vario titolo nel corso degli anni e che hanno prodotto gli elaborati grafici di progetto e presentato alla pubblica amministrazione le diverse pratiche edilizie di completamento o in variante.

-Criteri di stima adottati-

La stima sarà eseguita adottando i criteri proposti dagli Standard Europei di Valutazione Internazionale che si propongono di standardizzare il metodo di stima degli immobili. Secondo un procedimento fissato e condiviso dall'IVSC⁵ e assunto a base di riferimento nelle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia alle esposizioni creditizie* emanato dalla Banca D'Italia. Le IVS sono un sistema di regole esplicito che promuove a una maggiore **uniformità** di comportamenti tecnici, atti a migliorare la trasparenza e l'affidabilità della valutazione.

Gli *International Valuation Standard* (IVS) si basano sul rilievo di dati reali di mercato (compravendite di fabbricati simili) e sull'applicazione di *procedimenti matematici* per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima. Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una procedura multi-parametrica basata su *caratteristiche quantitative e caratteristiche qualitative* nell'ambito dello stesso segmento di mercato immobiliare. La fermezza del procedimento deriva dal rilievo effettivo dei dati di mercato e

¹ Decreto-legge 76/2020, come convertito dalla legge 120/2020, introdotta dall'*articolo 34 bis del DPR 380/2001*.

² Riproduce con alcune modifiche la norma prima contenuta nel *comma 2 ter dell'art 34 (ora abrogata)*, secondo cui **il mancato rispetto** dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, aggiungendo a queste fattispecie anche *"ogni altro parametro delle singole unità immobiliari"* (comma 1). Introduce **una seconda fattispecie di tolleranza che non deve comportare** alcuna *"violazione della disciplina urbanistica e edilizia e non pregiudicare l'agibilità dell'immobile"* (es. "irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione d'impianti e opere interne). Tale ipotesi di tolleranza non è ammissibile per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (comma 2).

⁵ International Valuation Standard Council fondato a Londra nel 1981).

nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile. La Valutazione quindi non viene più espressa sulla base dell'esperienza o sul "sapere" del Valutatore, ma da un'analisi approfondita; risulterà dunque un prodotto:

1. Affidabile, perché matematicamente dimostrato.
2. Trasparente, poiché giustificato, analizzato e calcolato.
3. Sicuro, perché comparato con valori veri.

* * * * *

PARTE PRIMA

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1-Intestazione-

I beni immobili in esame sono intestati alla PETRUS SRL con sede in Roma (RM) via Domenico Alberto Azuni n. 9 CAP 00196, iscritta al registro REA RM 1116876, codice fiscale n. 08760801004, costituita il 12/12/2005 nella forma giuridica di SRL con socio unico, capitale sociale € 10.000,00. La procedura di fallimento risulta iscritta in data 17/06/2022 in forza di sentenza n. 365 del 16/06/2022 Tribunale di Roma Sezione Fallimentare (Cfr. *Allegato 0*).

1.2 -Descrizione sommaria dei beni immobili-

Quanto in esame è costituito da due distinti compendi immobiliari tra loro adiacenti:

a) -il primo- consiste in un condominio costituito da 16 appartamenti (secondo l'ultima variante), oltre a posti auto, in corso di costruzione, disposto su tre piani fuori terra (terra, primo, secondo) oltre a minuscola porzione a piano interrato, ricavato dalla parziale demolizione e trasformazione di un preesistente complesso immobiliare a destinazione commerciale, molto noto negli anni 80, denominato "Woodoo" (adibito a discoteca, ristorante, pizzeria), che insiste sul lotto di terreno di forma irregolare identificato al NCT a Foglio 10 particella n. 264 (Cfr. *Figura 1*). Ente urbano di circa **mq 1.930**;⁶

Figura 1a: Visura catasto Terreni-

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	264	-	-	ENTE URBANO	19 30				Tipo Mappale del 21/09/2011 Pratica n. RM1024512 in atti dal 21/09/2011 presentato il 21/09/2011 (n. 273.2/2011)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE IL FG. 10 N. 473				

b) -Il secondo- consiste in un'unica unità immobiliare posta al piano terra di un piccolo edificio adiacente in lato nord alla particella 264, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, disposto su due piani fuori terra (terra, primo, oltre a terrazza praticabile soprastante al primo piano) originariamente adibito ad ufficio del preesistente impianto sportivo, ivi presente fino agli "anni ottanta" insistente sul lotto di

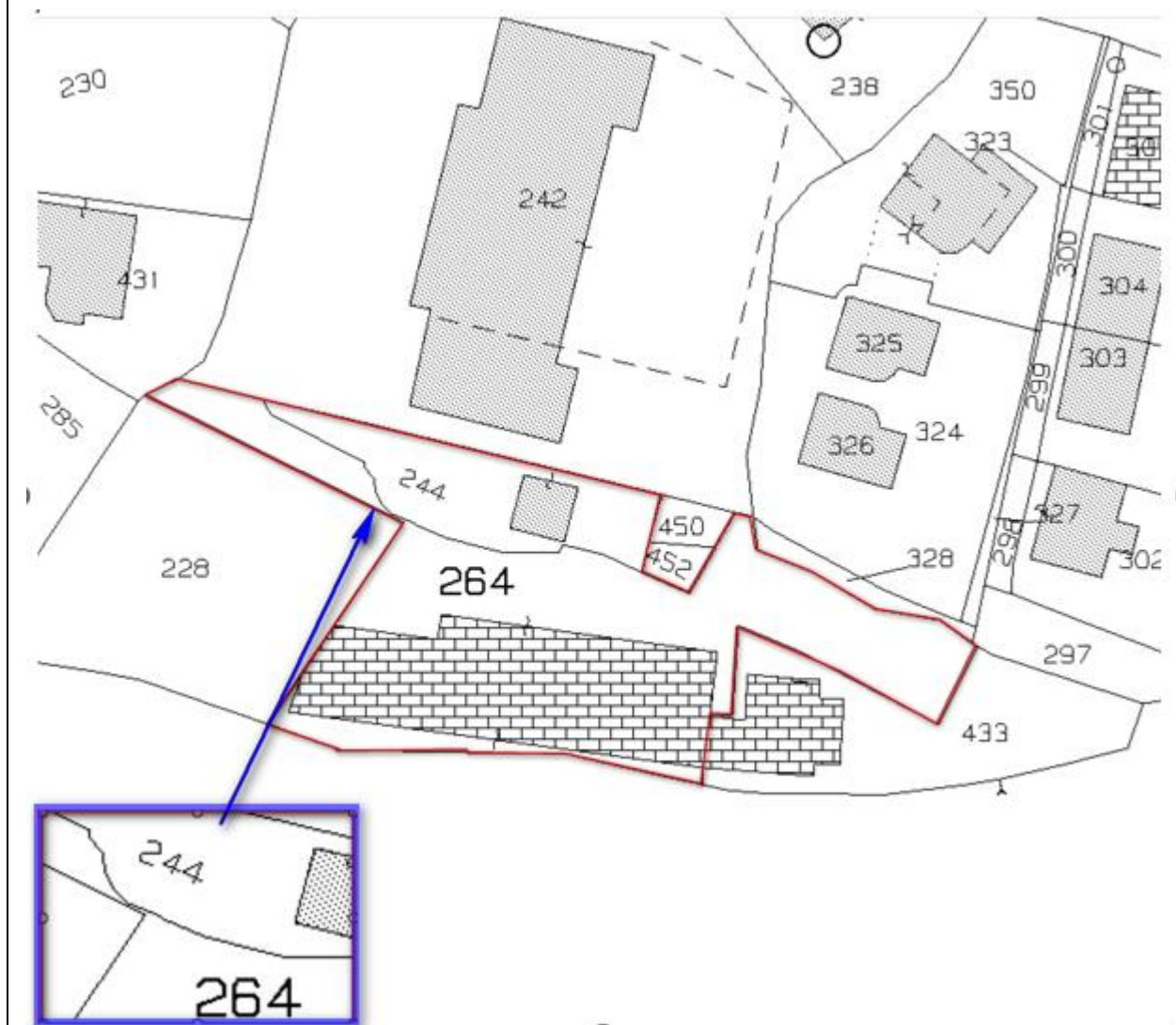
⁶ Dal 21/09/2011. Derivante da tipo Mappale del 21/09/2011 Pratica n. RM1024512 in atti dal 21/09/2011 presentato il 21/09/2011 (n. 273.2/2011). Nella variazione è stata soppressa la particella 473 foglio 10.

terreno di forma irregolare identificato al NCT a Foglio 10 particella n. 244 (Cfr. Figura 1b). Ente urbano di circa **mq 376.**⁷

Figura 1b: Visura catasto terreni.

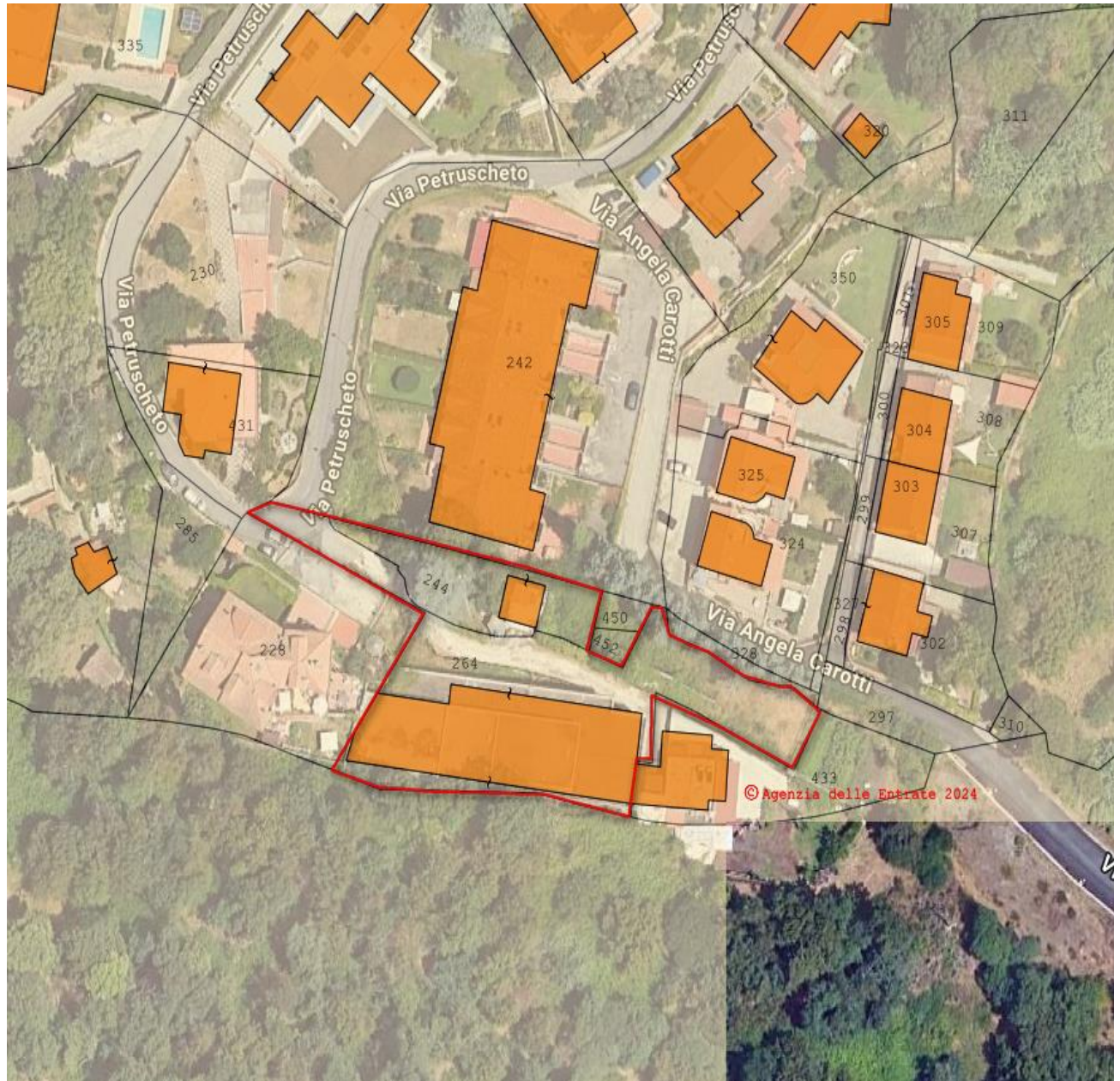
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	244		-	ENTE URBANO	03 76				Tipo Mappale del 15/12/2006 Pratica n. RM0983033 in atti dal 15/12/2006 (n. 983033.1/2006)
Notifica				Partita		1				

Figura 2a: - Comune Sacrofano (RM)- NCT estratto di mappa foglio 10 particelle: 264 -244.



⁷ Dal 21/09/2011. Derivante da tipo Mappale del 21/09/2011 Pratica n. RM1024512 in atti dal 21/09/2011 presentato il 21/09/2011 (n. 273.2/2011). Nella variazione è stata soppressa la particella 473 foglio 10.

Figura 2b: -Comune Sacrofano (RM)- Ortofoto con sovrapposta la mappa catastale F.10 particelle 264-244.



1.3-Identificativi catastali-

-Primo immobile-

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul lotto identificato con la **particella 264**, costituito da n. 16 appartamenti (Ultima variante approvata) con porzione di cantina, oltre alle parti di uso comune, di cui due ampie porzioni adibite a posti auto coperti, così come risulta dalla visura catastale eseguita per soggetto, nonché dall'elaborato di subalternazione e dall'elenco dei subalterni che si allegano (Cfr. Allegati 3-4-5).

Figura 3a: -Visura catastale- Foglio 10 particella 264.

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SACROFANO (H658) provincia ROMA
Soggetto individuato	PETRUS S.R.L. sede in ROMA (RM) (CF: 08760801004)

2. Immobili siti nel Comune di SACROFANO (Codice H658) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		10	264	503			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano S1 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698534 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70746.1/2012)	Annotazione
2		10	264	504			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano T VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698535 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70747.1/2012)	Annotazione

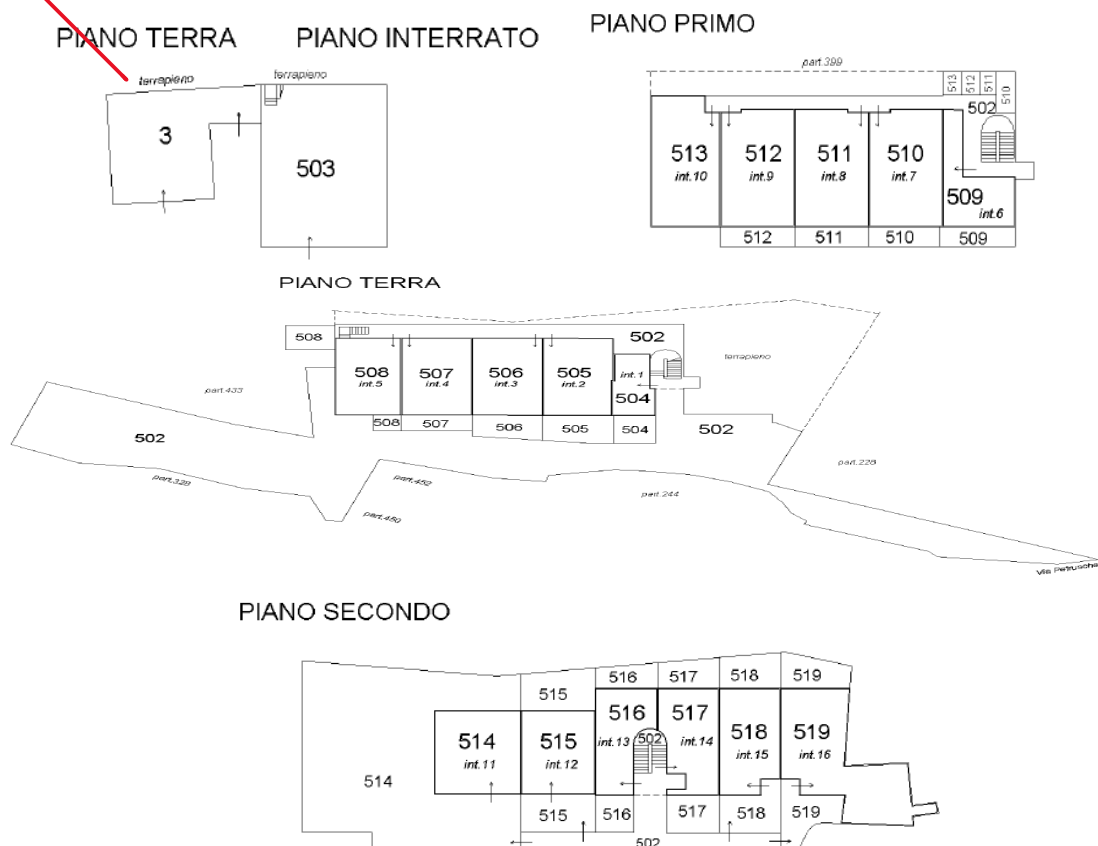
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3		10	264	505			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano T VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698536 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70748.1/2012)	Annotazione
4		10	264	506			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano T VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698538 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70749.1/2012)	Annotazione
5		10	264	507			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano T VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698539 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70750.1/2012)	Annotazione
6		10	264	508			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano T VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698540 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70751.1/2012)	Annotazione
7		10	264	509			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 1 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698541 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70752.1/2012)	Annotazione
8		10	264	510			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 1 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698543 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70754.1/2012)	Annotazione
9		10	264	511			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 1 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698683 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70812.1/2012)	Annotazione
10		10	264	512			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 1 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698684 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70814.1/2012)	Annotazione

Figura 3a: elaborato di subalternazione, particella 264.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
11		10	264	513			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 1 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698685 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70816.1/2012)	Annotazione
12		10	264	514			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 2 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698688 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70818.1/2012)	Annotazione
13		10	264	515			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 2 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698689 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70820.1/2012)	Annotazione
14		10	264	516			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 2 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698691 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70822.1/2012)	Annotazione
15		10	264	517			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 2 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698692 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70824.1/2012)	Annotazione
16		10	264	518			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 2 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698694 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70825.1/2012)	Annotazione
17		10	264	519			F/3					VIA PETRUSCHETO n. 24 Piano 2 VARIAZIONE del 18/06/2012 Pratica n. RM0698695 in atti dal 18/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 70826.1/2012)	Annotazione

Planimetria di subalternazione particella 264

N.B. Il subalterno 3 non è oggetto della presente procedura esecutiva



-Elenco subalterni-

Si riporta di seguito l'elenco dei subalterni con il relativo numero di interno che nell'insieme costituiscono l'edificio in esame (Cfr. allegati 4-5).

U.I.	Piano	Interno	Destinazione	Particella 264 sub.
1	Interrato	1	Autorimessa	503
2	Terra		Bene comune non censibile	502
3	Terra	1	Appartamento	504
4	Terra	2	Appartamento	505
5	Terra	3	Appartamento	506
6	Terra	4	Appartamento	507
7	Terra	5	Appartamento	508
8	Primo	6	Appartamento	509
9	Primo	7	Appartamento	510
10	Primo	8	Appartamento	511
11	Primo	9	Appartamento	512
12	Primo	10	Appartamento	513
13	Secondo	11	Appartamento	514
14	Secondo	12	Appartamento	515
45	Secondo	13	Appartamento	516
16	Secondo	14	Appartamento	517
17	Secondo	15	Appartamento	518
18	Secondo	16	Appartamento	519

-Secondo immobile-

Trattasi di u.i. immobiliare posta al piano terra di un edificio disposto su due piani fuori terra, censita al NCEU al Foglio 10 particella 244 sub. 502, così come risulta dalla visura catastale eseguita per soggetto, nonché dall'elaborato di subalternazione e dall'elenco dei subalterni che si allegano (Cfr. Allegati 7-8-9). Trattasi di U.I. a destinazione residenziale, ricavata dal frazionamento della originaria particella 244 (Cfr.

Figura 3b: -Visura catastale particella - Foglio 10 particella 244 sub. 502.

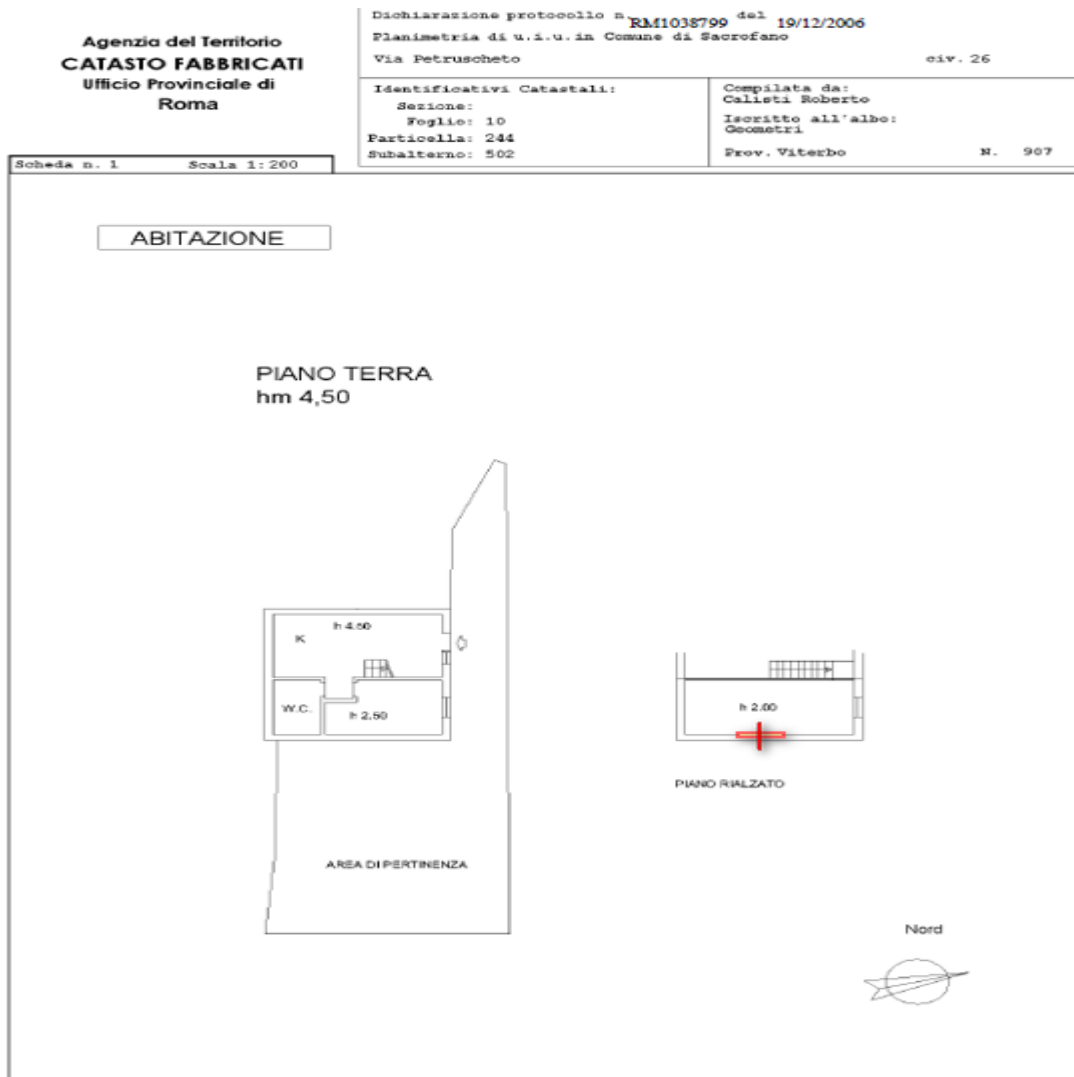
INTESTATO

1	PETRUS S.R.L. sede in ROMA (RM)	08760801004*	(1) Proprietà 1/1
---	---------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	244	502			A/4	3	3,5 vani	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PETRUSCHETO n. 26 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Figura 3c: -planimetria catastale- foglio 10 particella 244 sub. 502.



Allegato 6) effettuato nel 2015 da cui, oltre alla u.i. in esame, sono derivati gli ulteriori subalterni di seguito indicati.

-Elenco subalterni-

Si riporta di seguito l'elenco dei subalterni che costituiscono l'edificio in esame (Cfr. allegati 9-10).

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SACROFANO		10	244		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
501	VIA PETRUSCHETO	26	1			ABITAZIONE
502	VIA PETRUSCHETO	26	T			ABITAZIONE
503	VIA PETRUSCHETO	26	2			LASTRICO SOLARE

1.3.1 -Parti Comuni-

Costituiscono parti comuni dei due immobili condominiali in esame: particella 264 e particella 244 sub. 502 quelle identificate dall'Art.1117 del Codice civile⁸ nonché quelle che, salvo patto contrario, in fatto e per destinazione del padre di famiglia⁹ sono destinate a tal fine. Ovvero a parti comuni o di uso comune.

- Riguardo alla sola particella 264- La particella 264 sub. 502 risulta bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari fatta eccezione per la particella 244 sub. 502.

Nel progetto originario P.E. n. 35 del 2005 di cui al Permesso di Costruire protocollo 12533 02/12/2005 su tale porzione di area scoperta è prevista la realizzazione dei posti auto scoperti sull'area per l'assolvimento degli obblighi di cui alla legge. Nelle successive pratiche edilizie di variante alla P.E. n. 35, sono introdotte lievi varianti riguardo alla posizione e disposizione dei parcheggi, percorsi esterni, scale di accesso ai piani superiori, (DIA prot. 12473 del 26/11/2007; DIA 01/04/2008 prot. 3533; DIA del 25/03/2008; DIA prot. 3617 del 17/03/2010; DIA 06/04/2011 prot. 4613) che, di volta in volta variano lievemente le superfici scoperte.

⁸ -Art. 1117 Codice civile- Sono oggetto di proprietà comune⁽²⁾ dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo⁽³⁾:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio⁽⁴⁾, le fondazioni, i muri maestri⁽⁵⁾, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari⁽⁶⁾, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili⁽⁷⁾ e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune⁽⁸⁾;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori⁽⁹⁾, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento.

⁹ La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù⁽¹⁾.

Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati [1072].

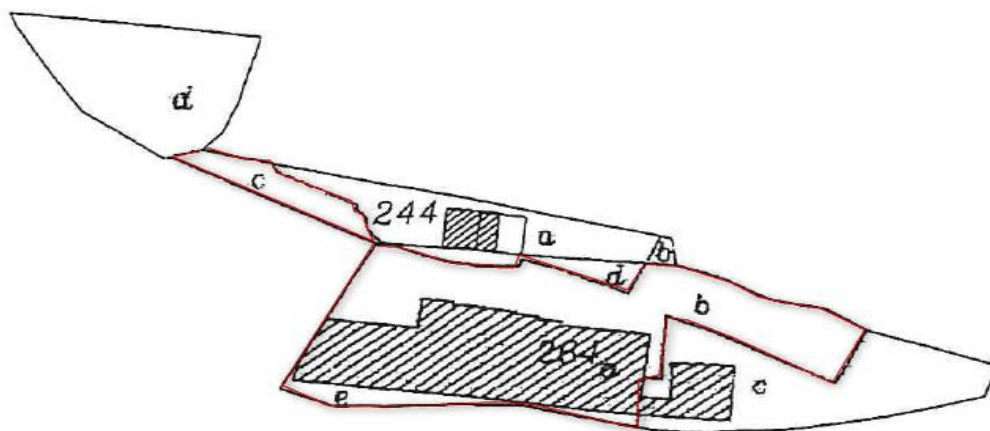
1.3.2 - Precedenti riferimenti catastali catasto fabbricati-

Si rimanda a quanto riportato nelle visure catastali relative a ciascuna particella allegata all presente relazione (Cfr. Allegati 3-7).

-Le particelle 264 -244 nella consistenza attuale derivano:

-dalla denuncia di cambiamento e frazionamento presentata in data 17/11/2005, pratica RM 0843866 con la superficie catastale di mq 1.874, a seguito della soppressione dei seguenti immobili: Foglio:10 Particella: 429; Foglio:10 Particella:430; Foglio:10 Particella: 432; Foglio:10 Particella:435; ex particella 244/c, di mq 140; 264/a, di mq 824; 264/b di mq 798; 264/e di mq 112 e quindi per totali mq 1.874;

Figura 4: -Comune censuario di Sacrofano- Frazionamento catastale del 17/11/2005 (Cfr. Allegato 11).



Foglio	N° di mappe			Superfici			FOGLIO						Dominicale		Agrario		Catasto			
	Principale	Sub.	definita dall'Ufficio	ha	a	ca	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
10	264			24	10															
		a		08	24		10	244					3760	-	-					16
		b		07	98			e					390	-	-					SW
		c		05	81			b					16	-	-					SW
		d			95			c					0140	-	-					SW
		e		01	12			d					3214	-	-					SW

-dal tipo Mappale del 21/09/2011, Pratica n. RM 1024512 del 21/09/2011 con il quale è stata soppressa la particella 473 di mq 56 (Cfr. Allegato 9) e unita alla particella 264 di originari mq 1.874, quindi per complessivi mq 1.930 corrispondente all'attuale superficie.

1.3.3 -Confini-

Il lotto sul quale sorgono le costruzioni in esame, considerato in unico corpo, da Nord in senso orario è posto nei seguenti confini: particella 242- 450-452 -328- 433- 475, 228-431(tratto via Petruscheto) fino a richiudersi su particella 242.

1.3.4 -Conformità Catastale-

-Riguardo alla particella 264-

Si ribadisce alcune delle opere previste in progetto **non** sono state realizzate o sono state realizzate parzialmente e la costruzione è **al rustico**, per tale ultima motivazione le singole u.i. sono state denunciate al catasto fabbricati come F/3, così come risultano dall'elaborato di subalternazione riportato in *Figura 3a*, sono prive di planimetrie catastali. Dunque, allo stato attuale **non è possibile** esprimere alcuna valutazione riguardo alla conformità catastale come ai sensi dell'articolo 29, c. 1 bis, della L. 52/85¹⁰.

- Riguardo alla particella 244-

Si premette che non è stato materialmente possibile entrare nell'u.i. a causa della presenza di un groviglio impenetrabile di vegetazione infestante costituita, per la maggior parte, da rovi. La descrizione interna viene resa, sia sulla base della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale, sia sulla base dalla documentazione messa a disposizione dal Curatore nominato nella presente procedura.

Per quanto emerge dalla documentazione esaminata la planimetria deposita **non è conforme ai titoli autorizzativi** per quanto meglio si dirà nel proseguo della presente e non è conforme allo stato dei luoghi riguarda ai seguenti aspetti:

- alla mappa catastale- poiché sul lato a nord a confine con la particella 264 in prossimità della scala esterna in muratura che conduce alla u.i., insiste una piccola costruzione in muratura, non rappresentata nella mappa, di cui non si comprende la effettiva funzione e il possessore;

-all'elaborato planimetrico- per mancata rappresentazione dell'area scoperta di pertinenza della U.I. medesima sub. 502; della scala di accesso;

- mancata indicazione della finestra sul lato più lungo del locale posto nella porzione soppalcata

¹⁰ L'Art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri immobiliari, (come introdotto dall'Art. 19 comma 14 del dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, e come modificato dalla elativa legge di conversione – **in vigore dal 1 luglio 2010**) prevede: “*Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*”

1.3.5 -Accesso-

Agli immobili in esame si accede dalla strada di lottizzazione denominata via Petruscheto ai civici n. 24-26 transitando sulla corte comune di cui alla particella 264 sub. 502.

PARTE SECONDA

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

2.1 -Titolarietà e provenienza nel ventennio- Per quanto *occorrer possa*, si riportano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di Compravendita come di seguito indicati.

2.1.1 -Riguardo alla particella 264-

- Registro Particolare 49619 Registro Generale 86027 Notaio Fea Mario Repertorio 76210/12706 del 28/12/2005 – compravendita Immobili siti in Sacrofano (RM), a favore di Petrus SRL meglio identificati nella nota allegata. Il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (*Cfr. Allegato n.12*).

Da cui risultano le seguenti iscrizioni:

[...] -ipoteca convenzionale iscritta a Roma in data 2 agosto 1989 al n. 5313 di formalità, per atto del Notaio Mario Liguori di Roma in data 17 giugno 1989 rep. N. 50382/11017, è favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Sacrofano Società Cooperativa a R.L. e contro Campitelli Rosina; iscritta per | Lire 200.000,000 (somma capitale di Lire 100.000,000);

-ipoteca convenzionale iscritta a Roma in data 5 marzo 1987 al n. 1361 di formalità, per atto del Notaio Franco Traversi di Roma in data 23 febbraio 1987 rep. n. 22887/8535, a favore dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Sacrofano Società Cooperativa a R.L. e contro Campitelli Rosina; iscritta per Lire 120.000.000 (somma capitale di Lire 60,000.000);

-ipoteca convenzionale iscritta a Roma in data 15 ottobre 1988 n. 6133 di formalità, per atto del Notaio Paolo Farinaro di Roma in data 12/10/1988 al n. rep, n. 26801, à favore i della Cassa di Risparmio di Roma Cred, Fond, e contro Petrocco Lidio; iscritta per Lire 750.000.,000 (somma capitale di i Lire 250,000.000);

- pignoramento trascritto a Roma in data 9 luglio 1997 al n. 14755 di formalità a favore della Banca di Roma è contro Petrocco Lidio per il quale è stata dichiarata estinta l'esecuzione immobiliare n. 98275 ed ordinata la cancellazione della trascrizione con provvedimento del Giudice Cavaliere di Roma, quarta sezione esecuzioni immobiliari in data 11 febbraio 2004 in: corso di annotamento a cura e spese della parte acquirente;

-quanto alle altre formalità pregiudizievoli a parte esecutrice garantisce che queste gravano solo formalmente essendo stati estinti i relativi debiti, e per essere stata assentita la totale cancellazione ipoteca iscritta a Roma i 15 ottobre 1988 n. 6133 di formalità con atto autentificato nelle firme dal Notaio Riccardo De Corato di Roma in data 18 febbraio 2005, rep. D: 19549, registrato in data 28 febbraio 2005 e in corso annotamento a cura del medesimo poiché [...].

-Servitù Edificandi

-La particella 264 ex 429-430 già 244 b) e c) è gravata da servitù edificandi per diritti edificatori residui a favore della particella 242 dello stesso foglio 10 come da trascrizione del 2 agosto 2002 n. 24758 di formalità.

* * * * *

2.1.2 -Riguardo alla particella 244- Atto di compravendita in data 15 aprile 2008, rep. n. 52882 racc. n. 17377, notaio Dott. Luigi Capolattera con il quale la società Petrus S.r.l ha acquistato dal Sig. Nardoni Andrea Augusto la particella 244 sub. 502 (Cfr. allegato 13).

[...] ipoteca iscritta in data 27 giugno 2006 al n. 11154 di formalità a favore della Banca del Fucino a garanzia di mutuo cognito alla società acquirente, che si accollerà come in appresso¹¹.[...] (Cfr. Allegato 29).

-Servitù edificandi- La particella 244 è gravata da servitù edificandi per diritti edificatori residui a favore della particella 242 dello stesso foglio 10 come da atto in data 28/10/2002 repertorio 73785 raccolta 17609 a rogito dott. notaio Riccardo De Corato in Roma.

* * * * *

2.1.3 -Riguardo alla particella 264- A seguito delle visure effettuate in data 26/02/2024 alla Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, risultano le seguenti formalità:

A -Primo e Secondo elenco Formalità (Cfr. Allegati n. 14)

¹¹ quanto ai residuali Euro 71.362,21 (settantuno mila trecento sessanta due virgola ventuno) la società acquirente, come sopra rappresentata, fa propria e si accolla la quota di pari importo così residuata alla data odierna del mutuo concesso dalla "BANCA DEL FUCINO" in virtù di atto a rogito del Notaio Mario Fea di Roma del 23 giugno 2006 Rep. 76.999 debitamente registrato, gravante l'immobile in oggetto e garantito ipotecariamente come sopra, mutuo che società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare impegnandosi a pagare puntualmente, alle scadenze, le rate trimestrali a decorrere dalla rata di prossima scadenza. Copia del presente atto sarà notificata all'Istituto mutuante a cura della società acquirente che dichiara di eleggere domicilio, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ove in comparsa, dove l'Istituto mutuante potrà notificare ogni atto anche giudiziale, sia di cognizione che di esecuzione.

B1-Trascrizione contro del 25/0-2009. - Registro particolare 31483 registro generale 59558, Tribunale Civile di Tivoli (RM) repertorio 904 del 25/08/2009 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Sacrofano (RM) a favore di Gentili Domenico a carico di Petrus Costruzioni iscritta su u.i. in comune di Sacrofano foglio 10 particella 244 sub. 502 via Petruschetto 26.

documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 20693 del 09/06/2010. (Cfr. Allegato n.15)

B2. Iscrizione contro del 29/12-2005. - Registro particolare 25445 registro generale 86028. Pubblico ufficiale Fea Mario repertorio 76211/12707 del 28/12/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Sacrofano (RM). Importo in linea capitale € 150.000; ipoteca € 300.000 gravante su immobili siti in Sacrofano (RM) foglio 10 particella 264 (ente urbano) e 264 subalterno 2- 501- 432- 435- 430- A favore di Banca del Fucino SPA.

[...] *La banca del fucino ha accordato alla "Petrus s.r.l." un'apertura di credito in conto Corrente di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) rimborsabile entro il 31 dicembre 2007 regolata alle condizioni in uso presso la banca del fucino medesimo" che la "Petrus S.r.l." ha dichiarato di ben conoscere e di approvare, da utilizzare in un apposito conto Corrente acceso presso la banca del fucino, agenzia i, contraddistinto al n. 2"0844.la "Petrus s.r.l." si è obbligata anche per i propri aventi causa con vincolo solidale ed Indivisibile, pena la revoca dell'apertura di credito, ad effettuare sul conto corrente i versamenti necessari per mantenere il debito, ivi compresi gli interessi che via via matureranno, entro il limite di euro 150.000,00 centocinquantamila/00) e ciò senza Espressa richiesta da parte della banca. Sulle somme a debito della "Petrus s.r.l." sarà Corrisposto all' banca l'interesse nella misura stabilitane l'Euribor 6/m + 2,50 % (due Virgola cinquanta per cento) franco commissione massimo scoperto, interesse comunque suscettibile a variazioni, secondo l'andamento del mercato finanziario. La "Petrus s.r.l." ha consentito che a suo carico ed a favore della banca del fucino venga Iscritta convenzionale ipoteca per la complessiva somma di euro 300.000,00 (trecentomila/00). Le parti hanno eletto il proprio domicilio: - quanto alla banca del Fucino, nella propria sede in orma, via Tomacelli n. 139; - quanto alla "Petrus s.r.l." in Roma, via Marcello prestinai n. 13, in mancanza, presso la segreteria del comune di Roma. [...],*

Il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (Cfr. allegato n.16).

B3. Iscrizione contro del 16/0-2006. - Registro Particolare 10538 Registro Generale 39904. Notaio Fea Mario Repertorio 76951/13092 del 15/06/2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia

di apertura di credito per l'importo in linea capitale di € 250.000,00 e per l'importo di Ipoteca pari a € 500.000,00 gravante su beni immobili siti in Sacrofano via del Petruscheto civico 24, identificato al NCT al Foglio 10 particella 264-subalterno 2 – 501- particelle 264 (Ente urbano), particella 432 -435- 430.

[...] *La banca del Fucino ha accordato alla "Petrus s.r.l." un'apertura di credito in conto corrente di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) rimborsabile entro il 31 gennaio 2008 ai sensi del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601 e del decreto legislativo 1b settembre 1993n. 385, da utilizzare in un apposito conto corrente acceso presso la banca del fucino, agenzia i, contraddistinto al n. '30844. L'apertura di credito in conto corrente sarà erogata in una o più soluzioni per importi determinati dalla banca in relazione agli stati di avanzamento degli immobili ipotecati mediante somministrazioni da quietanzare anche con scrittura Privata. La "Petrus s.r.l." si è obbligata anche per i propri aventi causa con vincolo solidale ed indivisibile, pena la revoca dell'apertura di credito, ad effettuare sul conto corrente i versamenti necessari per mantenere il debito, ivi compresi gli interessi che via via matureranno, entro il limite di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) e ciò senza espressa richiesta da parte della banca. Sulle somme a debito della "Petrus s.r.l." sarà corrisposto all' banca l'interesse nella misura stabilita nell'Euribor 6/m + 2,50 % (due virgola cinquanta per cento) franco commissione massimo scoperto, interesse comunque suscettibile a variazioni, secondo l'andamento del mercato finanziario. La "Petrus s.r.l." ha consentito che a suo carico ed a favore della banca del fucino venga iscritta convenzionale ipoteca per la complessiva somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) e questa a garanzia della restituzione del capitale dell'apertura di credito in conto corrente concessa alla "Petrus s.r.l." e per interessi ed oneri accessori, nonché per qualunque somma che a qualsiasi titolo potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza [...].*

Il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (Cfr. Allegato n.17).

B4. Iscrizione contro del 16/03/2007.

- Registro particolare 6007 registro generale 21419. Notaio Pocaterra Luigi repertorio 51427/16456 del 14/03/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato della somma in linea capitale di € 1.100.000 in linea capitale e per un'ipoteca di € 2.200.000,00 gravanti su immobili siti in Comune Censuario di Sacrofano (RM), Foglio 10 particelle 264 subalterno 2- 501- Particella 264 (Ente urbano), particella 432- 435 -429- 430 a favore Banca Antonveneta SPA Sede Padova.

Il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (Cfr. Allegato n.18).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11209 del 28/06/2007 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 16790 del 14/11/2007 (erogazione parziale).
3. Annotazione n. 17677 del 03/12/2007 (erogazione parziale).
4. Annotazione n. 3734 del 12/03/2008 (erogazione parziale).
5. Annotazione n. 12273 del 13/11/2009 (erogazione parziale).
6. Annotazione n. 665 del 18/01/2010 (erogazione parziale).
7. Annotazione n. 6172 del 21/05/2010 (erogazione parziale).
8. Annotazione n. 6205 del 21/05/2010 (restrizione di beni).

B5. Trascrizione a Favore del 24/0–/2008. – Registro Particolare 14059 Registro Generale 25410. Notaio Pocaterra Luigi Repertorio 52822/17377 del 15/04/2008; atto tra vivi – compravendita immobile sito nel comune censuario di Sacrofano (RM) identificato al NCT, foglio particella 244 sub. 502 a favore di Petrus SRL dal Sig. Nardoni Andrea Augusto, il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (*Cfr. Allegato n.19*).

B6. Rettifica a trascrizione contro del 09/0–/2010. – Registro Particolare 20693 Registro Generale 35765. Tribunale Civile di Tivoli (RM) Repertorio 504 del 01/03/2010, - verbale di pignoramento immobili. Immobili siti nel comune censuario di Sacrofano (RM) in rettifica al precedente pignoramento per errata indicazione del debitore esecutato la Petrus costruzioni S.r.l. in luogo di, come corretto, Petrus S.r.l. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31483 del 2009, il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (*Cfr. Allegato n.20*).

B7. Iscrizione contro del 08/06/2011. - Registro Particolare 5954 Registro Generale 30940, Giudice di Pace di Castelnuovo di Porto Repertorio 2573/2008 del 22/09/2008. Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a carico degli immobili siti in comune censuario di Sacrofano (RM), per l'importo di € 2.160,00 in linea capitale e complessivamente è stata iscritta ipoteca di € 8.000,00 a carico delle seguenti particelle Foglio particella 264 sub. 503; sub. 504, sub. 505; sub. 506; sub. 507; sub.508; sub. 509; sub. 5010; sub. 511; sub. 512; sub. 513; sub. 514; sub. 5015; sub. 516; sub. 517; sub. 518; sub. 519; particella 244 sub. 502; a favore della ditta D'Annunzio Luciano Srl a carico petrus Srl. Il tutto come meglio

descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (Cfr. Allegato n.21).

B8. Iscrizione contro del 14/0-/2011. – Registro particolare 7410 registro generale 38228. Tribunale civile Roma (RM) repertorio 12762/2011 del 21/06/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, immobili siti in comune censuario di Sacrofano (RM) a favore della Banca del Fucino SPA contro Petrus S.r.l. gravante sulle particelle foglio 10 n. 264 sub. 503; sub. 504; sub. 505; sub. 506; sub. 507; sub. 508; sub. 509; sub. 510; sub. 511; sub. 512; sub. 513; sub. 514; sub. 5015; sub. 516; sub. 517; sub. 518; sub. 519. [...] *Interessi riconosciuti in decreto al tasso convenzionale dell'8,25% a decorrere dall'1.4.2010 fino all'effettivo saldo. Si chiede il rilascio di n.1 duplicato di quietanza il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per un migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione [...].*

Il tutto come meglio descritto nella nota allegata cui si rimanda per una migliore e precisa descrizione dei beni oggetto iscrizione (Cfr. Allegato n.22).

B9. Iscrizione contro del 02/02/2012.- Registro particolare 698 registro generale 5409. Tribunale Roma (RM) repertorio 9273 del 22/06/2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo di € 300.555,49, promosso da Unicredit SPA contro Petrus S.r.l. e gravante sugli immobili siti in comune censuario di Sacrofano (RM), censiti al NCT al Foglio 10 particelle 244 sub. 502; particella 264 sub. 503; sub. 504; sub. 505; sub. 506; sub. 507; sub. 508; sub. 509; sub. 510; sub. 511; sub. 512; sub. 513; sub. 514; sub. 5015; sub. 516; sub. 517; sub. 518; sub. 519. (Cfr. allegato n.23).

B10. Iscrizione contro del 29/11/2012.

- Registro particolare 7393 registro generale 52752, Tribunale di Roma (RM) repertorio 20376/2012 del 26/10/2012, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna per la somma di € 80.000,00 in linea capitale + € 10.480,00 interessi + spese € 15.020,00 e complessivamente per l'ipoteca di € 105.500,00 gravante sugli immobili siti in Comune censuario di Sacrofano (RM) censiti al NCT al Foglio 10 Particella 264 sub. 503; sub. 504; sub. 505; sub. 506; sub. 507; sub. 508; sub. 509; sub. 510; sub. 511; sub. 512; sub. 513; sub. 514; sub. 5015; sub. 516; sub. 517; sub. 518; sub. 519 a favore di Martines Maria contro Petrus Srl. (Cfr. [...] *interessi riconosciuti in sentenza al tasso legale dal maggio 2007 fino al soddisfo [...]* (Cfr. Allegato n.24).

B11. Trascrizione contro del 25/02/2013.

- Registro particolare 5994 registro generale 8308. Tribunale civile di Tivoli (RM) repertorio 7753/2013 del 06/02/2013 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento a carico immobili siti in comune censuario di Sacrofano (RM): Foglio 10 particella n. 64; 432; 5; 435; 429; 430; particella 264 sub. 501; sub. 503; sub. 504; sub. 505; sub. 506; sub. 507; sub. 508; sub. 509; sub. 510; sub. 511; sub. 512; sub. 513; sub. 514; sub. 5015; sub. 516; sub. 517; sub. 518; sub. 519:[...] *si precisa che gli identificativi precedenti ai cespiti di cui alla u.n.1.immobili dal n.2 al n.17 compresi risultano essere gli stessi di quelli indicati al n.1. precetto di euro 176.737,28 [...] (Cfr. Allegato n.25).*

B12 - Iscrizione del 27-06/2006 – Registro Particolare 11154 Registro Generale 42569 Notaio Fea Mario Repertorio 76999/13110 del 23/06/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Cfr. Allegato n. 26).

2.1.4 -Altri vincoli e/o gravanti che insistono sull'u.i. in esame-

-Particella 264 sub. 502-

Per quanto emerge **visivamente** la corte di cui alla è soggetta al passaggio pedonale e carraio per l'accesso all'abitazione identificata con la particella 264 sub. 3, verosimilmente costituitasi per destinazione del padre di famiglia, in quanto i proprietari della suddetta particella fanno parte dei soggetti che, unitamente ad altri, costituivano la parte venditrice nell'atto di vendita alla Petrus S.r.l. di seguito descritto, nonostante nell'atto suddetto **non si è rilevato nulla in tal senso.**

-Particella 244-

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un piccolo edificio di due piani fuori terra, costituita da tre unità immobiliari: due appartamenti e una terrazza di proprietà di soggetti diversi che, nell'insieme costituiscono “un condominio minimo”. Pertanto tutte le opere che riguardano interventi sulle parti comuni dell'edificio (così come definite dall'art. 1117 del C.C.) devono, necessariamente essere concertati e concordati con l'altra proprietà. I proprietari sono tenuti al pagamento delle spese per le opere di manutenzione, conservazione e miglioria delle parti comuni in proporzione ai millesimi di proprietà.¹²

¹² Si applicano le norme dettate dal Codice civile per il condominio ordinario in materia di **ripartizione e pagamento delle spese**, votazioni in assemblea, millesimi ed organizzazione interna. In tal senso, si è espressa la Corte di Cassazione con una sentenza del 2006 laddove ha affermato l'applicabilità della disciplina del condominio di edifici ai condomini minimi, cioè composti da due soli partecipanti, sia con riguardo alle norme codicistiche che regolamentano l'organizzazione interna sia con riferimento a quelle che disciplinano le situazioni soggettive dei partecipanti quali ad esempio il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

-Servitù edificandi -La particella 244 è gravata da servitù edificandi per diritti edificatori residui a favore della particella 242 dello stesso foglio 10 come da trascrizione del 2 agosto 2002 n. 24758 di formalità.

2.2 -Oneri riguardanti l'assegnatario-

Si segnala che restano a totale carico dell'assegnatario della presenti u.i., sia gli oneri e le spese utili e/o necessarie, per la eventuale regolarizzazione e/o completamento dei lavori già autorizzati ma non completati; sia per ottenere i titoli edilizi per completare tutte le opere; sia per l'esecuzione a regola dell'arte delle opere medesime, ossia tutte le lavorazioni utili o necessarie per completare le opere, a regola d'arte, così come descritto e prescritto, per ogni singola lavorazione, dalle Norme UNI; sia per rendere gli immobili e le singole u.i. conformi alle N.T.A del PGT, al regolamento edilizio, al regolamento di igiene, e comunque a tutte l'enorme vigenti in materia nel comune e/o nella Provincia di competenza.

In sostanza, sono a carico della parte assegnataria tutti gli oneri tecnici e professionali per dotare gli immobili e le compresi unità immobiliari di: certificato di collaudo per le opere in CA; certificazione di conformità dei singoli impianti; collegamenti alle vare utenze, certificato di abitabilità e agibilità, denuncia al catasto, perfettamnte fruibili nei modi e criteri previsti dalla normativa vigente,

La sommatoria dei costi necessari per costituisce il valore base €/mq, (stimato) per le opere di completamento residue da eseguire), ricavato dalla piattaforma CRESME, come sopra sommariamente indicato (al solo titolo puramente indicativo ma non esaustivo) utilizzato per la determinazione del valore €/mq allo stato attuale.

2.3 -Proprietà-

2.3.1-Particella 264-

Il complesso immobiliare in esame è di proprietà della società fallita per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/12/2005 a firma di notaio M. Fea al n. 76210 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Roma al n. 49619 con il quale i Sigg.:

- a) Petrocco Anna, Assunta, Giuseppe e Giovanni per 1/4 ciascuno hanno venduto in comune censuario di Sacrofano l'unità immobiliare identificata al NCT al Foglio 10 particella 264 sub. 2;
- b) Campitelli Rosina ha venduto la piena proprietà l'unità immobiliare identificata al NCT al Foglio 10 particella 264 sub. 501;

c) Campitelli Rosina per 4/8, Petrocco Anna, Assunta, Giuseppe e Giovanni per 1/8 ciascuno hanno venduto la porzione identificata al NCT terreni, Foglio 10 particelle 264, 429, 430, **432 e 435**.

Precedenti proprietari:

Petrocco Lidio, a Chieti, per la quota di 1/1, in forza di atto di scioglimento di comunione (dal 17/04/1986 fino al 06/08/1993), con atto stipulato il 17/04/1986 a firma del notaio P. Farinaro ai nn. 5713/1073 di repertorio, trascritto il 15/05/1986 ai nn. 10629. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare foglio 10 particella 264 sub. 2 e ½ta di ½ dell'area di difesa del fabbricato particella 264.

-Petrocco Anna nata a Roma il 03/10/45, Petrocco Assunta nata a Roma il 21/04/47, Petrocco Giuseppe nato a Roma il 03/01/51 e Petrocco Giovanni nato a Roma il 28/09/54 per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1993 fino al 28/12/2005), registrato il 28/01/1994 a Roma ai nn. 13/15151 e denuncia integrativa registrata a Roma il 6 febbraio 1996 m.13 vol. 16347. Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare foglio 10 particella 264 sub. 2 e ½ dell'area di difesa del fabbricato particella 264.

-Campitelli Rosina n. a Castel Frentano (CH) il 30/09/27 per la quota di 1/1, in forza di atto di scioglimento di comunione (fino al 17/04/1986 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 17/04/1986 a firma di notaio P. Farinaro ai nn. 5713/1073 di repertorio, trascritto il 15/05/1986 ai nn. 10629. Il titolo è a unità immobiliare foglio 10 particella 264 sub. 501 di ½ dell'area di difesa del fabbricato particella 264.

Per una completa ricostruzione dei titoli di provenienza si rimanda al rogito notarile allegato alla presente (*Cfr. Allegato 12*).

2.3.2 -Particella 244 sub. 502-

L'u.i. in esame è di proprietà della società fallita per la quota di 1/1, alla stessa pervenuta in forza di atto di compravendita stipulato il 15 aprile 2008 repertorio n. 52.822, raccolta n.17.377 a firma notaio M. Fea Dott. Luigi Capolattera, notaio in Guidonia Montecelio, ai nn. 76210 di repertorio, con il quale il Sig. Nardoni Andrea agosto, nato a Gallese (VT) il 13 agosto 1946, domiciliato in Sacrofano (RM), Via del Petruscheto n. 26, C.F. NRD NRG 46M13 D870M, vendeva l'u.i. in esame alla società fallita così in atto identificata: "PETRUS S.R.L.", con sede in Roma, Via Marcello Prestinari n.13, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgole zerozero). Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 08760801004, REA 1116876.

Precedenti proprietari:

-Al sig. Nardoni Andrea Augusto l'u.i. sopra descritta era pervenuta per atto di c/v i signori Campitelli Rosina, Petrocco Anna, Petrocco Assunta, Petrocco Giovanni e Petrocco Giuseppe, in forza di atto a rogito del Notaio Mario Fea di Roma in data 23 giugno 2006 Rep. N. 76998, registrato e trascritto a Roma 1, il 27 giugno 2006 ai nn.25073 e 25074 di formalità atto al quale le parti hanno venduto le u.i. identificate al foglio 10 particella 244 sub. 501-502 (Cfr. *Allegato 13*).

2.4 -Possesso-

Si riporta di seguito quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, come sopra indicato :

- riguardo al complesso immobiliare di cui alla particella 264-

Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione, le cui lavorazioni in cantiere sono ferme al rustico oramai da oltre 10 anni; il cantiere risulta recintato e abbandonato da tempo;

-riguardo alla Particella 244-sub. 502 -

l'u.i. risulta abbandonata da diversi anni, allo stato attuale è pure impossibile accedervi per la presenza di un groviglio impenetrabile di vegetazione infestante costituita, per la maggior parte, da rovi. Quindi è oggi inabitabile, in pessimo stato di manutenzione conservazione, priva di allacci, impianti, con presenza di infiltrazioni di acqua dal terrapieno, dalle fondazioni che hanno dato avvio a un progressivo processo di distacco degli intonaci e marcescenza dei serramenti.

2.5 -Destinazione Urbanistica- (Cfr. *Allegato 29*).

In data 15/11/2023 è stata presentata all'ufficio Tecnico comunale l'istanza per l'ottenimento del *certificato di destinazione urbanistica* (C.D.U.) al fine inquadrare sotto il profilo urbanistico il compendio immobiliare in esame. Il richiesto certificato è stato rilasciato in data 13/12/2023, prot. 16627 che si allega, dal quale si riporta quanto segue.

[...] Il comune è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 3.510 del 1/06/1983. Le particelle 244 e 264 del Foglio 10 sono destinate a zona residenziale di completamento con indice di edificabilità 0,40 mc/mq; altezza massima fabbricati 7,00 ml. Distanza dai confini 5,00 m.; distanza asse stradale -----; distanza dai fabbricati: 10,00 m. Lotto Minimo: 1500 mq; n. piani: 2.

-Utilizzazione: secondo l'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale

-Codice Della Strada: rispetto del Regolamento di attuazione del Codice della Strada – Decreto Legislativo 30 aprile 199– n° 285 – T–tolo II – della costruzione e tutela delle strade.

* * * *

Le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, per effetto della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 20 dicembre 2017 di Adozione della Variante al Piano Regolatore Generale, e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 24 aprile 2018 sono le seguenti.

Destinazione del suolo:*-Le aree sono destinate a zona: “B – residenziale di completamento con PP. Adottato o approvato in attuazione – sottozona B1”.*

Specifiche prescrizioni urbanistiche e utilizzazione: Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione – Zona B-residenziale di completamento. Che le prescrizioni del suddetto strumento urbanistico di Variante al Piano Regolatore Generale hanno perso di efficacia secondo quanto stabilito dall’art. 12 comma 3 del D.P.R. n° 380 /2001 e ss.mm. ii¹⁵.

Disposizioni Per La Rigenerazione Urbana E Il Recupero Edilizio (Legge Regionale 18 luglio 2017 n° 7)

Utilizzazione: *Nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di questo Comune, per effetto delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 32 del 30 settembre 2021:”recepim’nto dell’articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017 n° 7 recante disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio – art, 4 -e n° 33 del 30 settembre 2021: “recepimento dell’articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017 n° 7 recante disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”- art. 5”.*

Vincoli: Piano Paesistico Territoriale- Ambito n. 4 – “Valle del Tevere”. Annullamento vincolo paesistico D.M. 30 /12 /1993 e ss. Mm. Ii.- Sentenze Consiglio di Stato n° 7795 /2003 en° 4017 /2013 – nota Regione Lazio prot. 301295 del 12 luglio 2013. Vincoli Da Piano Territoriale Paesistico Regionale; Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21 aprile 2021.

1) Tavola A20, Foglio n°365 -Sistemi e ambiti del Paesaggio. Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli Insediamenti Urbani – CAPO 27 delle Norme Tecniche del P.TP.R. (1999) [...]’¹⁶.

15 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001). Comma 3. In caso di contrasto dell’intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell’ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all’amministrazione competente all’approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. Comma 4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all’interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l’attuazione degli strumenti urbanistici.

16 Cfr. CDU Cfr. Allegato 29

2.6 -Provvedimenti edilizi-

Nel corso dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale – previa presentazione di relativa istanza e versamento dei relativi diritti in data 11/11/2023 – lo scrivente, nel corso di due distinti accessi rispettivamente eseguiti in data 30 /11/2023 e 05/12/2023, ha preso visione dei provvedimenti edilizi messi a disposizione dall'ufficio medesimo che di seguito si elencano, provvedendo ad estrarre copia della documentazione significativa, utile e/o necessari alla stesura della presente relazione.

Come indicato in premessa lo scrivente in data ha 15/03/2024 presentato richiesta a mezzo PEC al Responsabile dell'area tecnica di verifica e chiarimenti riguardo alla presenza di ulteriori provvedimenti edilizi relativi alla particella 244 sub. 502, rispetto alla situazione esistente. In data 22/03/2024 il responsabile dell'area tecnica ha comunicato allo scrivente, per le vie brevi, l'assenza di ulteriori provvedimenti edilizi richiesti e/o rilasciati a nome del precedente proprietario della particella 244 sub. 502, successivamente al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria prot. 2467 del 03/03/2006 (Cfr. Allegato 00).

2.6.1 -Provvedimenti edilizi relativi alla Particella 264-

- 1) Pratica edilizia del 20/10/1970 intestata alla signora Campitelli Rosina.
- 2) Nullaosta per esecuzione lavorazioni edili per la realizzazione del locale seminterrato sul fondo individuato al foglio 10 particella 12-13 in località Petruscheto (Cfr. allegato 23) e successiva variante in data 19/02/1972.
- 3) Licenza del 20/08/1973 per ampliamento di un locale ad uso pubblico per mc 220+195= mc 415
- 4) Parere favorevole del 06/10/1975, per realizzazione di un muro di sostegno.
- 5) Nulla osta per esecuzione opere edili in data 20/08/1979 per ampliamento locale uso pubblico.
- 6) Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85 n. 77/A2 del registro protocollo n. 2467 del 03/03/2006 rilasciata alla Signora Campitelli Rosina + altri per edificazione cantina al piano interrato, per superficie snr di mq 78,50 ed un primo piano destinato ad abitazione per una Sup. di mq 35,80 e per una volumetria complessiva di mc 200,48(Cfr. allegato 24).
- 7) Permesso di Costruire n. 35/05 del 02/12/2005 protocollo 12533 volturato alla società Petrus S.r.l. con pratica protocollo n. 1418 del 07/02/2006 avente ad oggetto opere di ristrutturazione.

Nel provvedimento edilizio viene dato atto che è stata pagata la prima rata pari a € 6.200,00 (Bolletta n. 866 del 21/11/2005) degli oneri di costruzione. Per la seconda e la terza rata è stata presentata fideiussione assicurativa per € 12.389,66 dalla Immolare Romana S.r.l. polizza n. 06000202.

Il pagamento dell'importo di € 12.389,66 doveva avvenire alle seguenti scadenze: 2° rata di € 6.194,83; entro un anno (al 21/11/2006); 3° rata **di € 6194,83** entro 60 giorni dalla fine lavori (**in proposito si segnala che non è stato possibil ricostruire se il pagamento sia stato effettuato dall'impresa o escusso dal comune, alla scadenza del titolo edilizio**).

L'inizio lavori è stato depositato in data 13/06/2006 prot. 6332, termine prorogato di un anno con provvedimento prot. 10226 del 29/07/2009 e con **termine improrogabile al 13/06/2010**.

8) DIA protocollo 12473 del 26/11/2007.

9) Variante in corso d'opera prot. 3533 del 01/04/2008 al progetto di costruzione n. 35 del 13/12/2005

10) DIA protocollo 12473 del 26/11/2007 (foglio 10 particella 264).

11) DIA protocollo 3617 del 17/03/2010; per opere in variante: - al Permesso di Costruire n. 35 protocollo 12937 del 13/12/2005; - DIA protocollo 12473 del 26/11/2007; DIA protocollo 3533 del 25/03/20208 foglio 10 particella 264.

12) Fine lavori del 15/06/2010. La fine lavori riguarda – evidentemente - le strutture poiché mancano tutte le opere di impianti e finiture.

13) Opere edilizie di completamento prot. 4613 del 06/04/2011; relative al fabbricato foglio 10 particella 264.

14) Con verbale di **sospensione lavori** depositato al protocollo comunale in data 20/09/2012, il D.L. comunicava l'impossibilità di procedere nel completamento dei lavori poiché [...] – *considerato che i lavori summenzionati non possono procedere temporaneamente, utilmente ed a regola d'arte in quanto sono emerse problematiche relative alle strutture portanti esistenti, che conducono alla necessità di predisporre una variante i' corso d'opera al fine di predisporre un progetto strutturale di consolidamento dell'intero edificio [...]*;

15) Con nota in data 28/05/2013 prot. 6734 l'ufficio tecnico trasmetteva al committente **Diffida a non riprende i lavori** per mancato invio della comunicazione di ripresa lavori sottoscritto dalla D.L. e Impresa in data 21/06/2013.

16) Il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha effettuato un rilievo fotografico della situazione del cantiere che si allega (*Cfr. Allegato n. 24*).

Per quanto è stato possibile rilevare nel corso dell'accesso agli atti, l'esecuzione dei lavori è stata sospesa nel 2010/2011.

2.6.2 - Provvedimenti edilizi relativi alla Particella 244-

Di seguito si riporta, in estratto [...] *le opere di costruzione sono state eseguite in assenza di licenza o concessione edilizia e per esse è stata presentata [...] domanda protocollo 142 del 13/01/1986 ...dalla Sig.ra Campitelli Rosina, nata a Castel Frentano (CH) il 30/08/1927, residente in Sacrofano, Loc. Petruscheto n. 24, C.F. MPRSN27P70C114T,..la sanatoria di opere edilizie abusive realizzate in, in Loc. Petruscheto n. 24 , su terreno distinto in catasto al foglio 10 part. 244 -per -realizzazione di un fabbricato di civile abitazione costituito da un piano interrato destinato a cantina per una SNR di mq.78,50 ed un primo piano destinato ad abitazione per una Su di mq. 35,80, per una volumetria complessiva di me. 200,48 – rispetto alla quale è stata rilasciata dal Comune di Sacrofano concessione in sanatoria prot. N. 2467 del 03/036/2006 [...], (Cfr. Allegati 33-32).*

Dalla relazione tecnica asseverata allegata alla pratica edilizia di condono edilizio suddetto, si riporta la seguente descrizione dell'abitazione di cui alla originaria particella 244 (oggi 244 subalterni 501-502) sopra descritta:

*[...] - Locale Ufficio- Trattasi di una costruzione, realizzata in muratura, costituita di n°2 camere e servizio adibita ad uso ufficio a servizio degli impianti sportivi e discoteca. **Al piano inferiore sono ubicati due locali, di cui uno adibito a centrale termica a servizio dell'intero impianto di riscaldamento, e, l'altro a cantina. Tali locali hanno accesso dal piazzale di parcheggio a ridosso dei campi da tennis.** Anche per questa costruzione di mq. 30,00 abitabili e di 'mq.78,50 di superficie accessoria, è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria unitamente agli altri ambienti ed impianti sportivi. Tale unità immobiliare risulta accatastato al NCEU in data 08.03.1986 prot. 2812 bis partita 10098. [...] Cfr. Allegato 31.*

2.6.3 -Incongruenze/ difformità rilevate-

- Prima incongruenza-

- Trattasi di minore superficie relativa al piano terra rispetto alla descrizione della medesima, riportata nella relazione tecnica allegata alla domanda di Condono edilizio. Infatti, la planimetria catastale richiamata nella relazione suddetta (prot. 2812 bis del 08/03/1986) rappresenta al piano terra, due locali uso cantina aventi altezza interna di circa m 2,50 e superficie lorda, non residenziale di circa mq 40,00 (Cfr. Figura 10). Invece, la concessione edilizia in sanatoria (prot. 2467 del 03/03/2006) autorizza al piano terra la superficie complessiva non residenziale di mq 78,50. Superficie che non trova riscontro, sia nell'elaborato grafico fornito dal Comune, sia nella scheda catastale di primo impianto richiamata nella relazione tecnica allegata alla domanda di condono edilizio (Cfr. allegati 32-33-34).

-Seconda incongruenza-

Trattasi di significative difformità da quanto risulta dal confronto tra l'elaborato grafico allegato al provvedimento di autorizzazione edilizia (prot. 2812 bis del 08/03/1986) con la relativa planimetria catastale di primo impianto rispetto e lo stato dei luoghi esistente e la relativa planimetria catastale di variante (2005). Infatti, come sopra illustrato, la planimetria catastale che identifica oggi la particella foglio 10 n. 244 sub. 502 (oggetto di valutazione) deriva dal frazionamento dell'originaria particella al foglio 10 n. 244, categoria. A/4 Classe 3, vani 3, in data 09/12/2005 a seguito di presentazione pratica n. RM 0931139 n.193974.1/2005 per frazionamento/variazione da C/2 a A/4 ed ampliamento che ha generato le seguenti nuove u.i.: particella 244 sub. 501 piano Primo; particella 244 sub. 502 piano terra (oggetto di valutazione); particella 244 sub. 503 terrazza praticabile (*Cfr. Allegato 7*).

Tali difformità sono sinteticamente riconducibili alle seguenti variazioni interne ed esterne conseguenti a opere edilizie realizzate in assenza in assenza di titolo edilizio:

- a) frazionamento di unità immobiliare in tre unità immobiliari,
- b) cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione;
- c) modifica altezza interna locale al piano terra da mt 2,50 a mt 4,50;
- d) aumento di superficie utile interna mediante la formazione di zona soppalcata con scala di accesso interna in muratura;
- e) modifica del prospetto della costruzione riguardo alle aperture di finestre e trasformazione del tetto inclinato a due falde in terrazza piana praticabile.

Lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'ufficio Tecnico del comune con PEC del 15-03-2024, al fine di verificare sia l'esistenza di titolo edilizio sia la sanabilità delle difformità sopra descritte. Il funzionario comunale in data 22/03/2024 ha risposto per le vie brevi confermando che (per quanto emerso dalla documentazione recuperata dagli archivi comunali) allo stato attuale, non risulta presentata/rilasciata alcuna richiesta di autorizzazione, riguardo alle variazioni sopra descritte che hanno interessato la particella 244 sub 502 e più in generale la costruzione ove tale u.i. è situata.

2.6.4 -Sanabilità delle opere eseguite-

Trattasi di modifiche che:

- a) incidono sulla statica dell'edificio eseguite in zona sismica senza previsto progetto e preventivo deposito del fascicolo edilizio, necessitano quindi di verifica statica e ottenimento della relativa autorizzazione sismiche da parte del Genio Civile competente territorialmente¹⁸;
- b) incidono sulla volumetria e sulla SLP¹⁹,
- c) riguardano una unità immobiliare facente parte di un *condominio minimo* (di ridotte dimensioni) in relazione alla quali qualsiasi modifica dei prospetti e della statica, nonché dell'eventuale sfruttamento del volume residuo (laddove sussistente), necessita del **consenso dei condomini comproprietari**;
- d) di una unità immobile sulla quale insiste un **vincolo di cessione della volumetria** come riportato negli atti di provenienza sopra indicati,
- d) come ipotesi residuale, laddove sussistesse un reale vantaggio economico, previo ottenimento dell'autorizzazione condominiale, autorizzazione sismica e dall'amministrazione comunale, si potrebbe valutare la possibilità di recuperare la volumetria necessaria a ottenere la sanatoria della porzione abusiva corrispondente a circa 100 mc, riducendo della corrispondente volumetria la costruzione della particella 264,

Allo stato attuale e tenuto conto di quanto sopra esposto lo scrivente può considerare la sola superficie lorda autorizzata a cantina, con l'onere a carico dell'assegnatario di eseguire la prevista regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale e ripristino della situazione originaria.

Dagli elaborati grafici di condono edilizio e dalla planimetria catastale di primo impianto la superficie lorda della cantina è di circa **mq 40,00** (Cfr. Allegato 32).

2.7 -Consistenza del complesso immobiliare in esame l'U.I. in esame desunta dai provvedimenti

Sono possibili lievi scostamenti tra le misurazioni riportate e la reale situazione in sito. Tuttavia, le eventuali differenze non incidono poiché rientrerebbero nell'alea degli arrotondamenti eseguiti, in ogni caso si segnala che a prescindere dal procedimento adottato, **la valutazione di seguito espressa è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.**

¹⁸ Dal 1° gennaio 2013 le richieste di Autorizzazione Sismica ai sensi degli artt. 93 e 94 del DPR 380/01, del regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 526 del 23.10.2012 devono essere inoltrate al Genio Civile esclusivamente tramite la procedura S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche). Non sono più accettati nuovi progetti in formato cartaceo dagli Uffici di Roma Capitale.

¹⁹ SLP superficie lorda di pavimento.

La misurazione delle superfici immobiliari commerciali riferite al libero mercato immobiliare ordinario è stata determinata secondo i criteri di ragguaglio delle superfici esistenti comunemente utilizzati nella Piazza di Roma che di seguito si riportano.

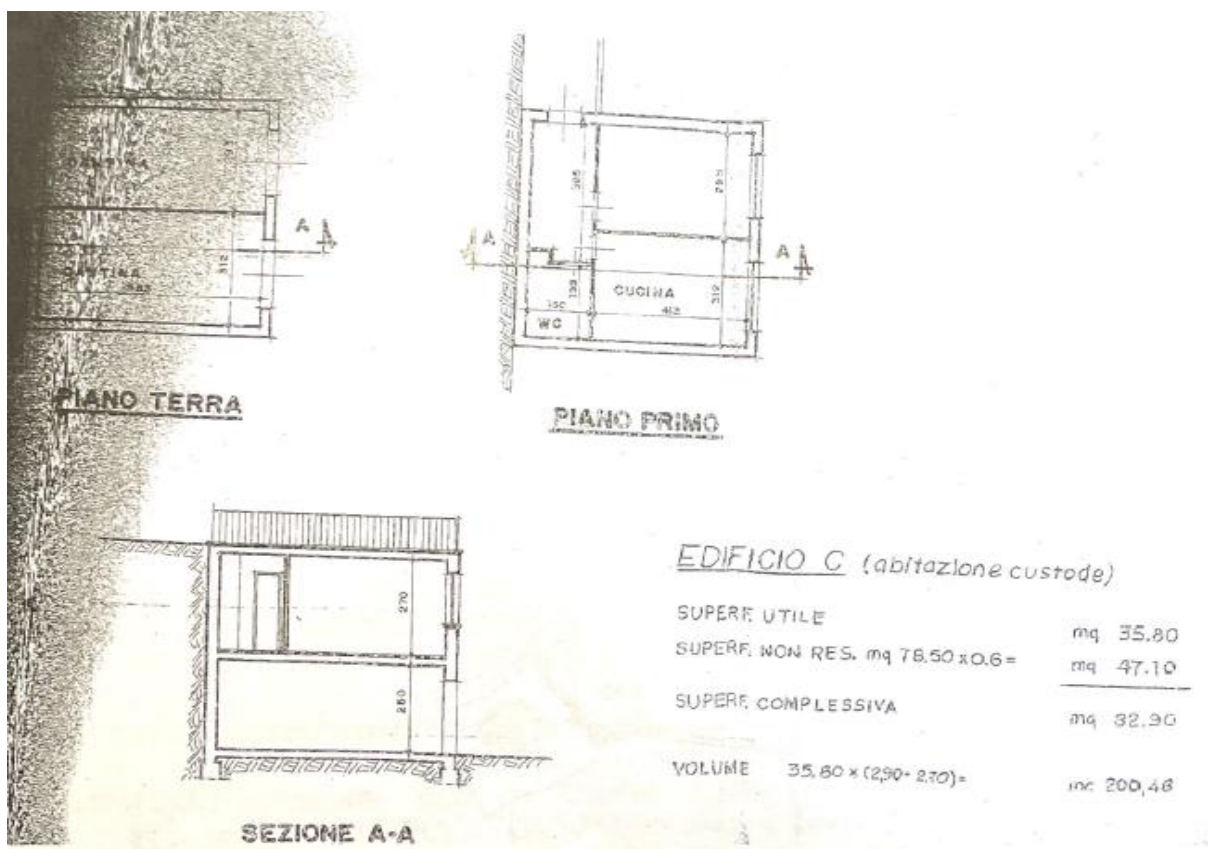
Figura 5: foglio 10 particella 264 -tabella riepilogativa Superficie lorda, e volume (DIA Variante 26/09/2007 prot. 12473)

	Superficie lorda	Calcolo cubatura	Volume
Piano Terra	mq. 508,50	mq. 508,50 H.3,20	mc. 1.627,20
Piano Primo	mq. 410,33	mq. 410,33x H.3,20	mc. 1.313,06
Piano Secondo	mq. 402,52	mq. 402,52x H.3,20	mc. 1.288,08
TOTALE	mq. 1.321,35		mc. 4.22

La consistenza dell'edificio in variante è la seguente:

	Superficie lorda	Calcolo cubatura	Volume
Piano Terra	mq. 490,05	mq. 490,05x H.3,20	mc. 1.568,16
Piano Primo	mq. 393,47	mq. 393,47x H.3,20	mc. 1.259,10
Piano Secondo	mq. 406,66	mq. 406,66x H.3,20	mc. 1.301,31
TOTALE	mq. 1.321,14		mc. 4.128,57

Foglio 10 Particella 244, Pratica condono edilizio concessione in sanatoria prot. n. 2467 del 03/036/2006



2.8 -Caratteristiche degli edifici –in esame –

2.8.1 -Complesso condominiale particella 264-

L'attuale edificio è stato oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da locale commerciale (ristorante, pizzeria, sala da ballo - Discoteca²⁰) a civile abitazione mediante parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente. Per quanto risulta dalla documentazione allegata ai fascicoli edilizi [...] *Tutti gli interventi di ricostruzione (ad eccezione del corpo di fabbrica sul terrazzo, realizzato in sostituzione di una struttura in ferro che è stata rimossa) sono stati realizzati all'interno della struttura del vecchio fabbricato. Le strutture portanti sono state integralmente rispettate e le demolizioni hanno riguardato solo le murature ed alcuni tratti di solaio interno al primo piano. La struttura nuova è stata inserita all'interno della struttura esistente e isolata sismicamente da questa con opportuni giunti sia verticali (raddoppio dei pilastri esterni) che orizzontali (tra il solaio di copertura e il solaio del secondo piano [...]).*

La consistenza dell'edificio sulla base dell'originario progetto, di cui al Permesso di costruire n. 35 del 13/12/2005, con il quale è stata variata l'originaria destinazione d'uso, da locale commerciale a residenziale, è riassunta nella seguente tabella estratta dalla relazione, allegata alla *D.I.A. in Variante del 26/09/2007* prot. 12473 (*Cfr. Figura 5*). Successivamente, la suddetta D.I.A. di variante è stata oggetto delle ulteriori successive varianti in corso d'opera con D.I.A. n. prot. 3533 del 25/03/2008; D.I.A. prot. 3617 del 17/03/2010; DIA protocollo 4616 del 04/04/2011 che, ferma la superficie e il volume complessivo, hanno introdotto diverse modalità di distribuzione interna ed esterna riguardo alle parti destinate a uso privato e uso comune.

Come anticipato in premessa, il complesso in esame in corso di costruzione (i cui lavori sono sospesi da oltre 10 anni) è costituito da un edificio in muratura destinato a civile abitazione, con solai in latero-cemento, a pianta pressoché rettangolare che insiste su un lotto di area di circa **mq 1.930**²¹ (*Cfr. allegati 3-4*) che si eleva su tre piani fuori terra, oltre alla (ridotta) porzione al piano seminterrato, con destinazione autorimessa in prossimità del lato a sud del lotto a ridosso di un tratto di parete rocciosa.

2.8.2 -Descrizione dell'immobile-

²⁰ Denominata "WOODOO" realizzata con progetto autorizzato min data 20/10/1970. E successiva variante in data 20/08/1973. Successivamente è stata presentata domanda di per la definizione di illeciti edilizi in data 08/07/2004 prot. 7019 riguardo al piano seminterrato. Per il locale ristorante pizzeria posti al piano secondo era stata presentata dalla precedente proprietaria Sig.ra Rosina Campitelli domanda di Condonò edilizio ai sensi legge 74/85 cui ha fatto seguito Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 6993 del 07/07/2004.

²¹ Dal 21/09/2011. Derivante da tipo Mappale del 21/09/2011 Pratica n. RM1024512 in atti dal 21/09/2011 presentato il 21/09/2011 (n. 273.2/2011). Nella variazione è stata soppressa la particella 473 foglio 10.

L'immobile è costituito da quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, distribuito nel seguente modo:

[...]- Descrizione Volumi e superfici dell'edificio-

S.R. (superficie residenziale lorda); S.N.R.C. (superficie non residenziale coperta); S.N.R.S. (superficie non residenziale scoperta); V.R.L. (volume residenziale lordo);

-Piano Seminterrato- Questo spazio è destinato a parcheggio e di auto e moto per una parte in quanto è stata scorporata una superficie che è stata asservita all'appartamento n. 5; il dato di riferimento considerato è la

S.N.R.C. con un valore pari a mq 173,01.

-Piano Terra- Questa parte di edificio è occupata da 5 appartamenti e i dati considerati sono i seguenti: S.R. pari a 403,15 mq riferita alla superficie lorda interna degli appartamenti; S.N.R.C. pari a 87,51 mq riferita alla superficie delle chiostrine degli stessi appartamenti; S.N.R.S. pari a 147,51 mq riferiti alla superficie della corte esclusiva degli appartamenti del piano posti sulla facciata principale dell'edificio; V.R.L. pari a 1.290,08 mc ottenuto dalla S.R.L. moltiplicato per l'altezza, pari a ml 3,20.

-Piano Primo- Anche questo piano è occupato da 5 appartamenti e i dati considerati sono i seguenti: S.R. pari a 416,93 mq riferita alla superficie lorda interna degli appartamenti; S.N.R.C. pari a 35,84 mq riferita alla superficie del passaggio coperto che permette di raggiungere gli ingressi agli appartamenti di questo piano; S.N.R.S. pari a 51,95 mq riferita alla superficie delle terrazze o piccoli giardini degli appartamenti del piano posti sulla facciata principale dell'edificio; V.R.L. pari a 1.334,17 mc ottenuto dalla S.R.L. moltiplicato per l'altezza, pari a ml 3,20.

-Piano Secondo- Questo piano è occupato, invece, da 6 appartamenti e i dati considerati sono i seguenti: S.R. pari a 431,51 mq riferita alla superficie lorda interna degli appartamenti; S.N.R.S. pari a 474,16 mq riferita alla superficie delle terrazze degli appartamenti del piano posti tutti sulla facciata principale dell'edificio, ad esclusione del terrazzo relativo all'appartamento n.11 che si affaccia anche sul prospetto laterale e sul prospetto lato monte dell'edificio; V.R.L. pari a 1.455,98 mc ottenuto dalla S.R. e dalle altezze considerate, risultate diverse per ogni ambiente (ml 3,20 e ml 3,60).[...].²³

2.9 -Stato dei lavori- Lo stato dei lavori è al "rustico" in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

2.9.1-Lavorazioni eseguite-

²³ Estratto dalla relazione tecnica allegata al D.I.A. del 06/04/2011 prot.4613.

Le lavorazioni eseguite che possono essere effettivamente riutilizzabili e/o recuperabili sono indicativamente le seguenti:

-demolizioni parziali dell'originaria struttura;

-scavi, fondazioni, formazione murature perimetrali e setti murari interni, solai di orizzontamento ai vari piani, scale di collegamento; divisorie interne; intonaci esterni al civile.

La copertura delle porzioni residenziali è realizzata con tetto piano, in parte parzialmente praticabile.

Lo stato dei lavori interno ed esterno è facilmente rilevabile dalle fotografie riportate nella *Figura 6*.

Nella DIA del 2011 il tecnico estensore fa riferimento alla parziale presenza di impianti. In realtà tranne qualche scarico grossolanamente posizionato non si rileva alcunché. Probabilmente sono stati asportati.

-Opere di Completamento- Come più sopra indicato per quanto è rilevabile dalla documentazione esaminata nel corso dell'accesso agli atti, i lavori nel cantiere sono fermi da oltre 10 anni. Tale situazione ha inciso e incide negativamente sulla costruzione a causa di diffuse infiltrazioni di acqua dalla terrazza di copertura che hanno imbevuto tratti di muro perimetrale di laterizio.

Si riporta dunque di seguito, a puro titolo **indicativo, ma non esaustivo**, l'elenco delle opere di completamento necessarie e/o utili per rendere agibile la struttura e agibili/abitabili le singole unità immobiliari al fine di collocarle sul mercato immobiliare:

A) Attività preliminare di approntamento cantiere.

- a) verifica statica riguardo alla conformità della struttura rispetto alle sopravvenute normative sismiche e di sicurezza, contenimento dei consumi energetici, con particolare attenzione alla effettiva portata dei solai a seguito dello "*sfondellamento di significative porzioni di solai*"; connessa attività professionale di progettazione opere di completamento, direzione lavori strutturali di collaudo;
- b) ottenimento del titolo/i edilizi per l'esecuzione delle opere di completamento dell'immobile, versamento spese di segreteria, oneri comunali, costo di costruzione e qualsiasi altro onere inerente ai provvedimenti edilizi esistenti e/o richiesti, approntamento progetto per esecuzione opere di sicurezza cantiere, coordinamento opere in fase di esecuzione;
- c) opere di approntamento cantiere, pulizia erbe e piante infestanti e attivazione utenza, posa baracca e servizi di cantiere;

- d) oneri, direzione lavori, gestione sicurezza cantiere, catasto, collaudi, ottenimento certificazioni di conformità e agibilità;
- e) redazione tabelle millesimali e regolamento di condominio da allegare agli atti di vendita.

B Opere di completamento

- a) esecuzione di tutte le necessarie opere di completamento e consolidamento delle strutture;
- b) esecuzione idonee opere di protezione dall'umidità, locali al piano terra – interrato mediante formazione di vespaio aerato nei pavimenti al piano terra e per le pareti contro terra;
- c) approntamento dei sistemi di protezione dal gas Radon²⁴ per tutti i locali a piano terra e interrato;
- d) opere di raccolta e allontanamento acqua piovana o proveniente da percolamento dalla parete rocciosa e dai fondi a quota superiore;
- e) opere di impermeabilizzazione terrazzi, balconi, murature contro terra, ecc.;
- f) esecuzione isolamenti termici rivelativi all'intero involucro edilizio in conformità alle sopravvenute normative;
- g) esecuzione di idoneo isolamento termico e acustico tra le u.i. (pareti divisorie solai di orizzontamento, pareti perimetrali, pavimenti contro terra);
- h) completamento/modifica divisorie interne, alle varie u.i.;
- i) formazione dei vari impianti, comprese le rispettive nicchie per alloggiamento contatori, formazione delle singole linee di adduzione dai rispettivi contatori di ciascuna;
- j) formazione scarichi (acque bianche, nere), esalatori, canne fumarie ecc., utenza (acquedotto, elettrica, riscaldamento, gas, telefono, wi-fi.; citofono, pannelli solari termici; elettrici) alle rispettive u.i.;

²⁴ **Il radon** è un **gas radioattivo** di origine naturale, inodore, incolore e insapore; tutte caratteristiche che non lo rendono percepibile dai nostri sensi e perciò difficile da individuare e da quantificarne la presenza. Il radon si trova principalmente nei locali, specie quelli a diretto contatto con il suolo, come cantine, scantinati, taverne, garage, perché il terreno è la fonte principale in cui questo gas abita, con possibilità tuttavia di arrivare ad irradiarsi anche negli ambienti dei piani più alti. Oltre al suolo e alle rocce in cui sono presenti i suoi precursori (uranio e radio), ci sono anche altre vie di trasmissione del radon: pavimentazioni e pareti a contatto con il suolo e non adeguatamente isolate da fratture e fessure, tubature e canalizzazioni non ben sigillate (che andrebbero quindi sempre ben controllate se si vive in una zona più a rischio).

Il pericolo maggiore del gas radon è correlato all'inalazione: inspirato in quantitativi in eccesso e per periodi prolungati, può infatti provocare seri danni alla salute, in particolare ai polmoni, qualificandosi come seconda causa di rischio per l'insorgenza di un tumore, dopo il fumo (questo significa che i fumatori che vivono a contatto con il radon corrono un rischio in più di malattia)

- k) formazione di finiture interne ed esterne (posa pavimenti, rivestimenti) soglie davanzali, scale, copertine di protezione murature,
- l) opere di lattoneria per protezione parti murarie scoperte e per raccolta e allontanamento acqua piovana (canali di gronda, pluviali, scossaline ecc.);
- m) opere da serramentista (portoncini, porte interne, finestre, chiusure esterne) e opere complementari di finitura sia nelle parti a destinazione privata (appartamenti) sia nelle parti di uso comune (percorsi, camminamenti, vano/i scala); opere di tinteggiatura interna delle singole u.i. ed esterna riguardo alle parti comuni, spaventazioni, tinteggiature ecc.;
- n) Opere in metallo di finitura e protezione (cancelli di ingresso carraio e pedonali, al complesso immobiliare dei singoli giardinetti, laddove presenti, basculante per box auto, reti recinzione lotto, divisori giardini; corrimano, parapetti, ecc. linee vita, cassetta postale per ciascuna u.i.).

Figura 6: - Piano Terra- primo- secondo. Stato dei lavori.



C-Opere strutturali integrative-

Scavi relativi alla realizzazione del muro di sostegno per le terrazze del prospetto frontale del piano terra e per la scala che serve gli appartamenti 15 e 16;

- o) Realizzazione di muri di sostegno in C.A. inerenti al piano terra;
- p) Realizzazione di n. 2 scale in C.A sul prospetto frontale.
- q) Realizzazione porzione di solaio relativa al nuovo foro della scala interna;
- r) fornitura e posa in opera della scala interna in ferro, che collega il piano primo con il piano secondo;
- s) sistemazione e piantumazione delle zone a verde privata e condominiale pavimentazione esterne per zona passaggio automezzi e sosta

Figura 7: - Piano Terra- primo- secondo Stato dei lavori.





Rapporto di Valutazione

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

-Conformità Edilizia-

Come fin qui descritto il complesso immobiliare è al rustico, alcune opere non sono state eseguite altre sono incomplete, non sussistono privi di pavimenti per cui non è possibile rilevare con la necessaria precisione le altezze esterne e interne e le dimensioni complete, vista la difficoltà d'accedere. In sintesi non sussistono allo stato attuale le condizioni per poter esprimere una valutazione in tal senso.

* * * *

2.9.2 -Unità immobiliare particella 244-

Conformità Edilizia- Per quanto è possibile ricostruire sulla base degli elaborati grafici allegati, alla pratica suddetta e dalla scheda catastale di impianto, lo stato dei luoghi l'edificio **NON** è conforme alla concessione in sanatoria prot. n. 2467 del 03/03/2006²⁵ come più sopra descritto (*Cfr. Allegato 19*).

2.9.3 -Variazione u.i. per ampliamento e modifiche interne-

Successivamente al rilascio della sanatoria edilizia, i comproprietari sigg. : Campitelli Rosina, Petrocco Anna, Petrocco Assunta, Petrocco Giovanni e Petrocco Giuseppe, hanno venduto al sig. Nardoni Andrea Augusto, nato a Gallese (VT) il 13 agosto 1946, domiciliato in Sacrofano (RM), Via del Petruscheto n. 26, sopra descritta, con atto di C/V del Notaio Mario Fea di Roma in data 23 giugno 2006 Rep. N. 76998, registrato e trascritto a Roma 1 il 27 giugno 2006 ai nn. 25073 e 25074 di formalità identificato al NCT al Foglio 10 particella 244 Piano T-1 -1, Cat. A/3 classe 3 vani 3. Successivamente i variata_ e soppressa, a seguito della quale tra le altre u.i. ha generato la :- Foglio 10 Particella 244 Sub. 502 categoria A/4 classe 3 vani 3.5 di totali mq 75 compreso le aeree esterne e mq 67 escluso le aree esterne (*Cfr. Figura 3*). La nuova planimetria relativa alla particella 244 sub. 502, depositata il 19/12/2006, identifica al piano terra una unità immobiliare completamente diversa da quanto rappresenta nella planimetria precedente come sopra ampiamente descritto.

Detta particella è stata poi venduta alla Petrus S.r.l. con atto di compravendita stipulato il 15 aprile 2008, repertorio n. 52.822, raccolta n.17.377 a firma notaio M. Fea Dott. Luigi Capolattera, notaio in Guidonia Montecelio, al n. 76210 di repertorio, con il quale il Sig. Nardoni Andrea agosto, nato a Gallese (VT) il

²⁵ Tipo Mappale del 15/12/2006 Pratica n. RM0983033 in atti dal 15/12/2006 (n. 983033.1/2006). Variazione del 17/11/2005 Pratica n. RM0843875 in atti dal 17/11/2005 (n. 843875.1/2005) ; Frazionamento del 04/04/1985 Pratica n. RM0748966 in atti dal 19/10/2005 rif.to mod 30 protocollo 444006/05 (n. 157.1/1985).

13 agosto 1946, domiciliato in Sacrofano (RM), Via del Petruscheto n. 26, C.F. NRD NRG 46M13 D870M, vendeva l'u.i. in esame alla società fallita così in atto identificata: "PETRUS S.R.L."

Figura 9: - fabbricato ove è situata la particella 244 sub. 502.



Per quanto attiene ai provvedimenti, si segnala che nel suddetto atto di c/V viene fatto solo riferimento alla concessione edilizia prot. 182 del 1986, planimetria catastale prot. 2812bis/08/03/1986 pratica edilizia.

2.10 -Coefficienti di ragguaglio per la determinazione delle superfici commerciali-

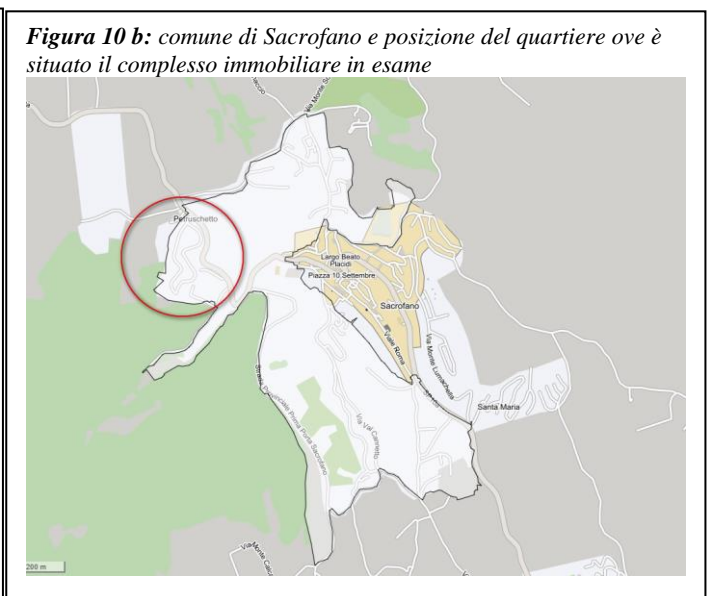
Si riportano nella tabella che segue i coefficienti di ragguaglio utilizzati per la determinazione della superficie commerciale dell'intero complesso immobiliare.

COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO UTILIZZATI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE ²⁶			
1	DESCRIZIONE	SLP ²⁷	
A 1	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	1	
A 2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali per unità appartenenti alle categorie C1 e C6.	0.50	
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se comunicanti con gli stessi	0.50	
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0.25	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,30 fino a 25 mq	0,10 per la quota eccedente
E	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0.15 fino a 25 mq	0.05 per la quota eccedente
F	Superfici di ambienti non classificabili tra i precedenti casi e non rilevanti ai fini del calcolo della superficie catastale.	0.10	0.15

PARTE TERZA

3.1-Descrizione della zona –

Sacrofano è un comune italiano di circa 7760 abitanti situato a nord della città metropolitana di Roma, da cui dista circa 18.5 km, raggiungibile dalla strada statale 3 Via Flaminia e la strada statale 2 Via Cassia



260 m s.l.m. Il territorio del comune di Sacrofano si estende per un'area di 2 852 ettari (28,52 km²) di cui

²⁶ - Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

-La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

-La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

²⁷ Acronimo di Superficie Lorda di Pavimento.

ca. il 97% ricade in territori protetti appartenenti agli Enti locali regionali. Per la presenza di tali aree verdi la densità abitativa non è elevata (269,36 ab. /km² con una media regionale di 340,6 ab. /km²). Il centro abitato sorge sulle pendici del Monte Musino (sulla cinta della caldera dell'omonimo antico vulcano da cui il comune prende il nome).

3.2-Infrastrutture e trasporti-

La linea ferroviaria denominata Roma Nord, ovvero la ferrovia Roma-Civita Castellana-Viterbo, collega Roma a Viterbo passando per Civita Castellana. La linea ha avuto diversi gestori e dal 2022 è in carico ad ASTRAL e COTRAL. La stazione di Sacrofano posta su questa linea, nonostante la sua denominazione, rientra (seppur di poco) all'interno del territorio comunale di Roma e non di Sacrofano; costituisce il limite della tariffa urbana del comune di Roma (anche se nella stazione fermano solo i treni provenienti da Roma diretti a Civita Castellana e a Viterbo e viceversa).

3.3 -Aspetti economici –

Il terziario, stimolato dal turismo, rappresenta la principale fonte di reddito e occupazione della comunità sacrofanesa: annovera un buon numero di esercizi commerciali, un apparato ricettivo piuttosto sviluppato, composto da ristoranti, alberghi e strutture alternative per il soggiorno, nonché una buona dotazione di servizi qualificati, comprendente sportelli bancari e agenzie assicurative, immobiliari e di consulenza informatica. Gli altri settori produttivi hanno un'importanza poco significativa: le attività rurali, incentrate nella produzione di olive e uva da vino, nonché nell'allevamento bovino, sono praticate da un'esigua percentuale di popolazione, mentre l'industria, caratterizzata da dimensioni aziendali artigianali, non riesce ad assorbire tutta la manodopera disponibile sul posto. Il comune possiede gli ordinari uffici municipali e postali e le scuole dell'obbligo, ma è sprovvisto di strutture culturali di rilievo come biblioteche e musei; la farmacia e un poliambulatorio provvedono all'assistenza sanitaria.

3.4- Evoluzione demografica-

Il comune di Sacrofano dal 1950 al 2001 ha registrato un costante incremento demografico passando da circa 1600 abitanti a circa 7.725 (al 2015), certamente favorito dalla bellezza dei luoghi e dal basso costo degli immobili rispetto alla Capitale. Circa la metà dei sacrofanesi risiede nel capoluogo comunale mentre il resto della comunità si divide tra le località di Monte Caminetto e Borgo Pineto, Petruschetto, Strada Romana Dritta, alcune case sparse sui fondi e una serie di aggregati urbani elementari.

Figura 11: ortofoto del quartiere ove è ubicato il complesso immobiliare in esame.

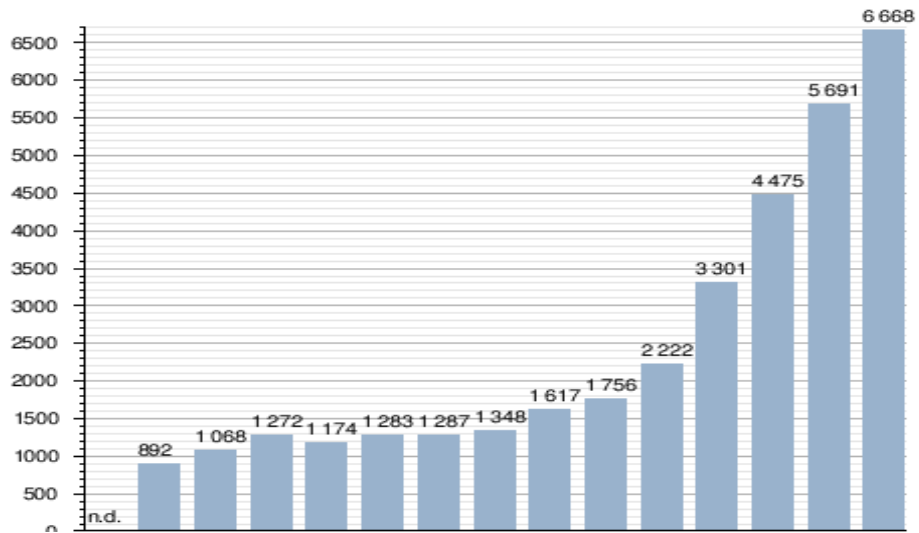


Figura 12: Ripresa fotografica del complesso immobiliare in esame e del contesto naturale in cui è inserito.



PARTE QUARTA

4.1 -Caratteristiche dei beni in esame-

Come emerge dalle fotografie e dalla descrizione sopra riportata, il compendio immobiliare in esame allo stato attuale è al rustico e manifesta un crescente livello di “*ruderizzazione*” a causa delle notevoli infiltrazioni di acqua dalla terrazza di copertura, dalle aperture e dalla parete rocciosa cui sono addossate le due costruzioni e che hanno interessato le strutture medesime da quando è stato abbandonato il cantiere. Fenomeno che appare accentuato anche dagli evidenti fenomeni di sfondellamento dei solai di orizzontamento (chiaramente visibili nelle fotografie raggruppate nella *Figura 5*) da far sorgere seri dubbi sulla capacità di detti solai, di assolvere ai carichi per cui sono stati previsti/progettati.

Gli sporadici episodi di impiantistica presente (sono del tutto inutilizzabili e andranno rimossi), sia per la necessità di isolare tutto il piano terra dal terreno dall’umidità e dal Gas Radon (con idoneo vespaio aerato), sia per il fatto che taluni materiali relativi al mondo dell’impiantistica nel frattempo sono migliorati e hanno mutato caratteristiche e prestazioni; e per il fatto che nessun Tecnico impiantista (e prima ancora la Direzione Lavori) attento e serio non consentirebbe il riuso di elementi che costituiscono porzioni dei vari impianti, privi di protezione da oltre dieci anni. Dunque, il complesso immobiliare in esame per effetto delle condizioni qui brevemente riassunte è più assimilabile a **un rustico – per certi aspetti obsoleto e in pessimo stato di manutenzione e conservazione – da ristrutturare, che un edificio di nuova costruzione da completare.**

4.2 -Ricerca del criterio di stima-

A parere dello scrivente la ricerca del *valore di mercato* **non** può essere risolta mediante la **stima dei costi sostenuti per la produzione del bene stesso** (procedura RGE n. 3659/09-3950/10-109/13). Tale procedimento consente, appunto, di stimare **il costo di produzione di un determinato bene**, non il valore di mercato, che ha dinamiche e fluttuazioni diverse dai costi di costruzione, seppur questi ultimi costituiscano un elemento di notevole incidenza sul valore di mercato. Infatti, il risultato cui è pervenuto il perito nella procedura indicata è semplicemente il costo di **produzione del bene, tenuto conto della deprezzamento per la vetustà dello stesso.**

L’importo così determinato **non ha dunque alcun riferimento o aggancio alla reale situazione del mercato immobiliare di riferimento.** Infatti, dalla relazione in parola non si rileva alcuna indagine utile

a individuare il probabile valore di mercato per beni simili sul mercato immobiliare, nonostante la notevole vivacità dello stesso nella zona (Cfr. Agenzia delle Entrate- Consultazione valori dichiarati nelle compravendite). Per la valutazione in esame, tra i 6 (principali) criteri estimativi³⁰, lo scrivente ritiene che il criterio da riguardare al fine di risolvere la presente stima, sia il “valore di mercato”³¹, ovvero il valore del bene in una libera contrattazione di compravendita, dopo un adeguato periodo di pubblicità.

4.3 -Procedimento di stima-

Per risolvere la presente stima, è preliminarmente necessario definire i seguenti valori:

- a) -Determinazione superficie commerciale (ragguagliata)- La superficie commerciale degli appartamenti con relative pertinenze e accessori, **al netto** della superficie relativa alle parti **comuni** (b.c.n.c) al servizio delle u.i. principali il cui costo di produzione è assorbito nel valore commerciale delle u.i. vendibili;
- b) -Determinazione del valore di mercato riferito al parametro €/mq- mediante comparazione con beni aventi caratteristiche simili al bene in esame, recentemente venduti in zona.
- c) -Stima del costo di ristrutturazione dell’immobile- secondo la formula *chiavi in mano* sulla base dei dati parametrici forniti da piattaforme specializzate (CENTRO STUDI CRESME), utilizzando la superficie *reale* ragguagliata, comprensiva sia delle superficie vendibili sia della superficie di tutte le porzioni di fabbricato destinate a parti comuni.
- d) determinazione del presunto ricavo dalla vendita dei 16 + locali accessori e pertinenze, moltiplicando il valore € /mq. di ciascuna unità immobiliare per la superficie commerciale ricavata con i criteri di cui al punto a).

³⁰ Valore di mercato; valore il costo; valore di trasformazione; valore di sostituzione; valore equo; valore complementare.

³¹ -Il valore di mercato è finalizzato ad illustrare i criteri generali che si riferiscono alla definizione del valore di mercato riportata nel Regolamento 575/2013/UE. L’immobile deve essere stimato ad un valore, comunque, non superiore al “valore di mercato.”

-Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell’importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

-Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell’immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Figura 13b: determinazione della superficie commerciale vendibile.

(LE SUPERFICI DI SEGUITO RIPORTATE SONO STATE DESUNTE DALLA DIA (IN VARIANTE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 35/2005)PROT. 3617 del 2010).							
	Particella	Piano	Descrizione	Totale sup residenziale mq	Totale sup. chiostrine, cantine, autorimessa. mq	Totale sup. balconi e terrazze mq	Totale sup. giardino + posti auto mq
0	263 sub 503	INTERRATO	Autorimessa		165,45		
1	264 sub 504	TERRA	Appartamento + Giardino	404,76	86,90		93,05
2	265 sub 505	TERRA	Appartamento + Giardino				
3	266 sub 506	TERRA	Appartamento + Giardino				
4	267 sub 507	TERRA	Appartamento + Giardino				
5	268 sub 508	TERRA	Appartamento + Giardino				
6	269 sub 509	PRIMO	Appartamento + Terrazzo	416,77		51,95	
7	270 sub 510	PRIMO	Appartamento + Terrazzo				
8	271 sub 511	PRIMO	Appartamento + Terrazzo				
9	272 sub 512	PRIMO	Appartamento + Terrazzo				
10	273 sub 513	PRIMO	Appartamento + Terrazzo				
11	274 sub 514	SECONDO	Appartamento + Terrazzo	423,57		430,00	
12	275 sub 515	SECONDO	Appartamento + Terrazzo				
13	276 sub 516	SECONDO	Appartamento + Terrazzo				
14	277 sub 517	SECONDO	Appartamento + Terrazzo				
15	278 sub 518	SECONDO	Appartamento + Terrazzo				
16	279 sub 519	SECONDO	Appartamento + Terrazzo				
	CORTE ESTERNA		n. 18 posti auto scoperti				570,00
17	244 sub 502	terra	superficie accessoria (da regolarizzare)		40,00		107,00
				1.245,10	292,35	481,95	770,05

Destinazione	Descrizione	Sup. totale mq	Coefficnte di ragguglio	Superficie raggugliata VENDIBILE	Totale superficie commerciale VENDIBILE
Totale sup residenziale	Appartamenti	1.245,10	1,00	1.245,10	
Totale sup. chiostrine, cantine, auto	Portichetto-logge- cantine-aurimessa	292,35	0,50	146,18	
Superficie residenziale	Balconi Terrazze	481,95	0,15	72,29	
Giardini-cortili esclusivi +posti auto scoperti		770,05	0,15	115,51	1.579,08

4.3.1- Determinazione superficie commerciale (ragguagliata)-

La superficie commerciale degli appartamenti con relative pertinenze e accessori, al netto della superficie relativa alle parti **comuni** (b.c.n.c) al servizio delle u.i. principali il cui costo di produzione è assorbito nel valore commerciale delle u.i. vendibili è stimata come segue (Cfr. Figura 13).

La stima della superficie commerciale ragguagliata, adottando i coefficienti di ragguaglio che meglio rappresentano la situazione in fatto esistente, ammonta al totale arrotondato di circa **mq 1.579,08.**

4.3.2- Ricerca del valore di mercato-

Al fine di individuare il reale valore di mercato degli immobili di nuova costruzione secondo il criterio “*chiavi in mano*”³³, con finiture medie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione; a destinazione residenziale aventi le medesime caratteristiche di ubicazione, qualità delle finiture, distanza dal centro abitato e dai servizi, lo scrivente ha effettuato una prima ricerca telematica all’Agenzia delle Entrate, “*Consultazione valori immobiliari dichiarati*”³⁴ che ha avuto riguardo agli atti di compravendita situati nel raggio di circa a 400-500 mt dalla posizione in cui si trova bene in esame. Dalla ricerca eseguita sono stati individuati tre immobili di nuova costruzione il cui valore unitario €/mq si ripete con frequenza. All’esito di detta indagine è emerso un valore medio di circa € /mq 1.967,75 (Cfr. Figura n. 12).

A titolo di verifica, lo scrivente ha effettuato una seconda ricerca telematica sulle varie offerte di vendita di beni immobili a destinazione residenziale, sempre nel comune di Sacrofano, pubblicate da Agenzie immobiliari operanti in zona, da cui sono stati estrapolati altri tre immobili di nuova costruzione, le cui caratteristiche costruttive e di finitura sono coerenti con le costruende unità immobiliari in esame. In questa seconda tabella sono stati individuati valori derivanti da offerte di mercato e non da atti di CV come nella prima Parte (tabella A) il prezzo richiesto è stato ridotto del

³³ Nell’edilizia l’espressione “chiavi in mano” sta a significare che l’imprenditore si impegna nei confronti del cliente a fornire tutte le prestazioni necessarie affinché l’opera sia ultimata, completa e pronta per l’uso e/o suo esercizio.

³⁴ Il servizio **Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 e relativi a immobili egoriferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L’aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale, ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di **compravendita**, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l’archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l’identificativo catastale dell’unità immobiliare urbana compravenduta.

marginale medio di trattativa, rilevato trimestralmente dalla Banca D'Italia³⁵ a seguito di indagine [...] presso 1.451 agenti immobiliari dal 25 settembre al 25 ottobre 2023, [...] (3° trimestre 2003) che al momento è **del 8,5%**.³⁶

Figura n. 14: determinazione della superficie commerciale vendibile.

CONSULTAZIONE VALORI DICHIARATI IN ZONA DESUNTI DAGLI ATTI NOTARILI										
TAB. A	Atto di Compravendita	Descrizione	Tipologia immobile	Valore dichiarato	Superficie mq	Valore €/mq				
2	giu-22	Via della Misericordia	A/7	170.000,00	74,00	2.297,30 €				
4	mag-22	Via della Misericordia	C/6 +A/7	205.000,00	113,00	1.814,16 €				
5	Ottobre	Via della Misericordia	C/6 +A/7	215.000,00	116,00	1.853,45 €				
						1.988,30 €				
							1.967,75 €			1.967,75
				590.000,00	303,00	1.947,19 €				
IMMOBILI IN VENDITA A SACROFANO DESUNTI DALLE OFFERTE										
Tab.B	Atto di Compravendita	Descrizione	Tipologia immobile	Prezzo richiesto	Superficie mq	Valore €/mq	Riduzione per trattativa			
2	feb-24	Località Guadotufi	A/2	159.000,00	71	2.239,44 €	8,50%	2.049,08 €		
3	feb-24	Località Guadotufi	A/2	238.500,00	127	1.877,95 €	8,50%	1.718,33 €		
4	feb-24	Località Guadotufi	A/2	238.000,00	127	1.874,02 €	8,50%	1.714,72 €		
								1.827,38 €		
										1.808,28 €
				635.500,00	325	1.955,38 €	8,50%	1.789,18 €		
Valore medio tra i valori storizzati (desunti dagli atti notarili) e la stima dei valori correnti										1.888,01 €

³⁵ Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia. Statistiche Banca d'Italia 3° trimestre 2003. Secondo l'indagine condotta presso 1.451 agenti immobiliari dal 25 settembre al 25 ottobre 2023, nel III trimestre il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione delle quotazioni immobiliari è divenuto più negativo, pur in presenza di una quota ancora maggioritaria di valutazioni di stabilità. **I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stazionari su livelli contenuti.** La domanda si mantiene debole: i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti prevalgono su quelli di aumento. Secondo gli agenti immobiliari le difficoltà di ottenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione si collocano su livelli che non si registravano dalla fine del 2014. I canoni di locazione sono indicati in aumento per il III trimestre, ma stabili per quello in corso. Le prospettive sugli andamenti del mercato immobiliare continuano a peggiorare con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale.

³⁶ Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato su valori bassi (8,5 per cento).

All'esito della suddetta indagine è emerso per la zona esame, un valore medio di circa € /mq 1.808,28 per appartamenti di nuova costruzione venduti in zona, nel raggio di circa 400 mt dalla posizione in cui è ubicato il Sabet in esame. La media aritmetica dei valori individuati con i due procedimenti sopra descritti porta al valore prudenziale di circa €/mq 1.888,01. Valore di mercato che si arrotonda ad **€/mq 1.880,00** (Cfr. Figura 13).

4.3.3 -Stima valore del complesso immobiliare (u.i. vendibili) - Tenuto conto della superficie commerciale vendibile e del valore di mercato individuato a seguito degli accertamenti sopra

Figura n. 15: stima del ricavo dalla vendita della superficie vendibile.

Totale sup. Commerciale mq	Valore €/mq	Stima possibile ricavo Lordo
1.579,08	1.880,00 €	2.968.663,35 €

illustrati, si stima un ricavo di circa **€ 2.968.663,35**.

4.3.4 -Stima del valore di mercato del compendio immobiliare in esame nelle condizioni attuali-

Come noto, nell'ambito della costruzione in esame, per la determinazione del costo di costruzione-completamento secondo la formula "chiavi in mano" è necessario considerare sia i costi per il completamento delle parti esclusive sia il costo per l'esecuzione delle parti comuni (vani scala, passaggi, coperti, corsello per accesso ai parcheggi) nonché tutte le altre opere complementari al lotto, quali recinzioni, cancelli, illuminazione, scarichi, pavimentazioni, verde ecc., che l'imprenditore deve affrontare per rendere il proprio **prodotto appetibile e valorizzato dal mercato**.

Si riporta quindi nella tabella (Cfr. Figura 16) la stima del costo complessivo di ristrutturazione/completamento del complesso immobiliare sulla base dei valori parametrici forniti dalla piattaforma del CENTRO STUDI CRESME³⁹, messa a disposizione agli iscritti degli Ordini Professionali.

³⁹ Cresme fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale.

Figura n. 16 a: stima costi di edificazione sulla base dei costi parametrici forniti dalla piattaforma CRESME.

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

Monofamiliare isolata

Bifamiliare

Casa a schiera

Palazzina plurifamiliare

2. Tipologia intervento

Intero fabbricato

Singola unità abitativa

Presenza ascensore

3. Rendimento energetico

Basso

Medio

Alto

Massimo

4. Qualità finiture

Economica

Media

Migliore

5. Numero piani

Un piano

Due piani

Tre piani e oltre

6. Seminterrato

Presente ed abitabile

Presente e non abitabile

Non presente

7. Sottotetto

Presente ed abitabile

Presente e non abitabile

Non presente

8. Accessibilità cantiere

Normale

Penalizzante

Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento

	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	80
Manto di copertura	100
Impermeabilizzazione	100
Isolanti e coibenti	100
Pavimenti e rivestimenti	100
Opere in pietra	100
Intonaci interni ed esterni	90
Opere da lattoniere	100
Porte portoni e finestre	100
Serramenti e ringhiere	100
Vetri	100
Vernici	100
Impianto idrico-sanitario	100
Impianto riscaldamento	100
Impianto elettrico	100
Opere esterne	100

Rapporto di Valutazione

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

Pagina 54

Voci di costo aggiuntive ?			
Voce 1	Consolidamento solaiper sfondellamento	60000 €	Strutture
Voce 2	sistemazione corsello accesso parcheggi e formazi	40000 €	Edilizia
Voce 3	approvvigionamento fonti energetiche	85000 €	Altri impianti
Costo aggiuntivo totale		185.000,00 €	

Inserimento delle caratteristiche costruttive		
Superficie totale lorda ?		
Residenziale	1245 mq	
Terrazze logge e balconi	780 mq	
? Superficie coperta	600 mq	
Superficie totale		2.025,00
Superficie parametrica		1.557,00

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	812,80 €/mq		
Costo complessivo	1.265.536,95 €		
di cui		<i>Quota</i>	
Edilizia	1.052.734,10 €	83,18%	
Strutture	0,00 €	0,00%	
Impianti elettrici	101.654,23 €	8,03%	
Altri impianti	111.148,63 €	8,78%	

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?			
Costo al metro quadro	931,62 €/mq		
Costo complessivo	1.450.536,95 €		
di cui		<i>Quota</i>	
Edilizia	1.092.734,10 €	75,33%	
Strutture	60.000,00 €	4,14%	
Impianti elettrici	101.654,23 €	7,01%	
Altri impianti	196.148,63 €	13,52%	

Sulla base dei calcoli parametrici sopra descritti è risultato un costo di ristrutturazione complessivo arrotondato di **€ 1.450.536,95**.

Oltre al suddetto costo di costruzione, si devono considerare in deduzione dal valore di ricavo sopra stimato, gli ulteriori costi che concorrono alla produzione del bene medesimo affinché il valore di

mercato ricavato con tale procedimento sia compatibile con i costi reali effettivamente necessari alla produzione del bene medesimo e che consentano di ottenere il giusto margine di profitto all'investitore.

Figura n. 17: stima.

STMA VALORE COMPLESSO IMMOBILIARE 264 + UNITÀ IMMOBILIARE 244 SUB 520 ALLO STATO ATTUALE (al Rustico)					
			Totale sup. Commerciale mq	Valore €/mq	Stima possibile ricavo Lordo
			1.579,08	1.880,00 €	2.968.663,35 €
Stima costi di ristrutturazione formula chiavi in mano					-1.450.536,95 €
Stima spese rogito +notarili +finanziamento ecc .					-70.000,00 €
Stima costi per pratica edilizia, D.L., cementi armati, catasto, sicurezza;			12,00%		-174.064,43 €
oneri finanziari -mutui-spese accessorie			2.400.000,00	5,00%	-120.000,00 €
Gestione vendite, pubblicità			2.968.663,35 €	2,50%	-74.216,58 €
utile di impresa				15,00%	-445.299,50 €
Regolarizzazione edilizia p 244 sub 502 + attività varie					-6.000,00 €
Probabile valore di mercato allo stato attuale area + costruzione				VALORE	628.545,88 €
Riduzione per vendita all'asta senza garanzia				15,00%	-94.281,88
STIMA PROBABILE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME					534.264,00 €

PARTE QUINTA

5.1 -Conclusioni-

L.' u.i. è posta in vendita **senza le garanzie previste nelle normali compravendite**, con le servitù attive o passive esistenti, apparenti e non apparenti oltre a quelle costituite per destinazione del buon padre di famiglia⁴⁰ **con a carico dell'assegnatario** tutte le opere utili o necessarie per eseguire il completamento dei lavori, concernenti tutte le parti comuni, impianti, finiture, regolarizzazione catastale edilizia, urbanistica se necessaria, così come meglio descritto nella presente relazione, nulla escluso, e per tale ragione **si è ritenuto congruo applicare la riduzione del 15% (Quindici %)** sul valore stimato (Cfr. Figura 17).

Tenuto quindi conto di quanto sopra, a conclusione degli accertamenti eseguiti, lo scrivente perito ritiene che il valore del complesso immobiliare in esame, considerato nelle condizioni in cui si trovano le due costruzioni, sia di circa € 534264,00, che si arrotonda ad **€ 530.000,00 (€ cinque centotrentamila/00)**

⁴⁰ Art. 1062 C.C.

Detto valore corrispondente al valore al €/mq riferito alla superficie vendibile considerando il compendio immobiliare nelle condizioni attuali di circa (€ 530.000,00/mq 1.589) = €/mq 333,54

Lo scrivente, ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, provvede al deposito della presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Roma, marzo 2024

In fede.

Il Perito Mario Serpelloni



TABELLA ALLEGATI:

Formano parte integrante e inscindibile della presente relazione i seguenti allegati:

- 0) Incarico;
- 00) Pec richiesta chiarimenti al Comune di Sacrofano;
- 1) Visura camerale società Petrus;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visura con nominativo foglio 10 particella 264;
- 4) Elaborato di subalternazione foglio 10 particella 264;
- 5) Elenco subalterni foglio 10 particella 268;
- 6) Planimetria catastale di primo impianto foglio 10 particella 244,
- 7) Visura fabbricato foglio 10 particella 244 sub. 502;
- 8) Planimetria fabbricato foglio 10 particella 244 sub. 502;
- 9) Elaborato di subalternazione foglio 10 particella 244 sub. 502;
- 10) Elenco subalterni fabbricato foglio 10 particella 244;
- 11) Frazionamento;
- 12) A) Atto compravendita 28/12/2005, B) Trascrizione del 29/12/20065;
- 13) A) Trascrizione 24/04/2008, B) atto di acquisto del 15/04/2008;
- 14) A) CRRII elenco subalterni doglio 10 particella 244 sub. 503,502,501, B) Elenco formalità particella 244, C) Elenco subalterni foglio 10 particella 244 sub.503, D) Elenco formalità particelle 264 e 244;
- 15) Trascrizione del 25/09/2009;
- 16) Iscrizione apertura del credito del 29/12/2005;
- 17) Iscrizione ipoteca volontaria del 16/06/2006;
- 18) Iscrizione mutuo condizionato del 16/03/2007;
- 19) Iscrizione compravendita particella 244 sub. 502 del 24/04/2008;

- 20) Iscrizione pignoramento del 09/06/2010;
- 21) Iscrizione pignoramento del 08/06/2011;
- 22) Iscrizione contro del 14/07/2011;
- 23) Iscrizione contro del 02/02/2012;
- 24) Sentenza di condanna 29/11/2012;
- 25) Atto esecutivo del 25/02/2013;
- 26) Trascrizione ipoteca volontaria del 27/06/2006;
- 27) Iscrizione pignoramento del 09/06/2010;
- 28) Atto di cessione diritti edificatori del 28/10/2020;
- 29) Trascrizione ipoteca volontaria del 27/06/2006;
- 30) CDU;
- 31) Sospensione lavori 2012 (1 e 2);
- 32) Domanda di condono edilizio (1-9);
- 33) Relazione tecnica allegata al condono edilizio;
- 34) Planimetria primo impianto allegata al condono edilizio.

Roma, Marzo 2024

