



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

PROCEDURA: concordato misto n. 50/2018

LOTTO N. 3

Appartamento trilocale con giardino esclusivo posto al piano terra del complesso condominiale sito in **Roma via Bernardo Cennini n. 24**, di proprietà della Comunità Capodarco Onlus con sede in Roma.

Commissario Giudiziario: Dott.ssa Franca Cieli

Commissario Giudiziario: Avv.to Leo Piccininni



Roma 30 Aprile 2020

IL PERITO
Arch. Mario Serpelloni



Rapporto di Valutazione

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

Rapporto di Valutazione

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

INDICE

PREMESSE: Incarico	pag.	04
<hr/>		
PARTE PRIMA	pag.	05
1.1 Descrizione sommaria del Compendio in esame	pag.	05
1.2 Identificativi catastali	pag.	06
1.3 Conformità Catastale	pag.	08
1.4 Confini	pag.	08
1.5 Descrizione della Zona	pag.	08
1.6 Caratteristiche dell'edificio in cui è posta l'U.I. in esame	pag.	10
1.7 Stato di manutenzione e conservazione dell'edificio in cui è posta l'U.I.	pag.	12
1.8 Descrizioni dell'U.I. in esame	pag.	13
1.9 Consistenza dell'appartamento e accessori	pag.	13
<hr/>		
PARTE SECONDA DUE DILIGENCE	pag.	14
2.1 Conformità catastale	pag.	14
2.2 Parti comuni	pag.	14
2.3 Titoli di proprietà e di provenienza	pag.	15
2.4 Iscrizioni e trascrizioni	pag.	15
2.5 Esistenza di pesi e oneri di altro tipo	pag.	16
2.6 Possesso	pag.	17
2.7 Situazione urbanistica vigente	pag.	17
2.8 Provvedimenti edilizi	pag.	19
2.9 Conformità edilizia	pag.	21
2.10 Diffformità edilizie rilevate	pag.	21
2.11 Sanabilità delle diffformità rilevate	pag.	23
2.12 Finestra per sanatoria edilizia	pag.	23
2.13 Stima Costi per regolarizzazione	pag.	23
<hr/>		
PARTE TERZA	pag.	24
3.1 Ricerca Valori di Mercato	pag.	24
3.2 Utilizzo della valutazione	pag.	24
3.3 Basi del valore	pag.	25
3.4 Assunzioni limitative	pag.	25
3.5 Verifica migliore e più conveniente uso	pag.	25
3.6 Condizioni relative all'individuazione dei valori	pag.	25
3.7 Caratteri della domanda e dell'offerta	pag.	27
3.8 Fase del Mercato Immobiliare	pag.	27
3.9 Epoca di riferimento	pag.	27
3.10 Ricerca Comparabili	pag.	28
3.11 Stima con procedura a "sito e cementi"	pag.	28
<hr/>		
PARTE QUARTA	pag.	30
4.1 Stima con procedura M.C.A.	pag.	30
4.2 Deduzioni per oneri regolarizzazione	pag.	31
4.3 Seconda ipotesi: stima a "sito e cementi"	pag.	31
4.4 Conclusioni	pag.	32
4.5 Parere in merito alla congruità <u>stima resa dalla Yard Credit Asset M.</u>	pag.	32
<hr/>		
<u>Elenco allegati</u>	pag.	33
<hr/>		

PREMESSE

INCARICO: nell'ambito della procedura di Concordato misto iscritta al Tribunale di Roma, sezione Fallimentare al n.ro 50/2018, lo scrivente perito Architetto Mario Serpelloni (C.F. SRPMRA59L03B157E, con studio in Roma, Via Fermignano n.110, 00132 Roma (RM), sede legale Via Borgosatollo n.1, 25010 San Zeno Naviglio (BS), tel. 06-92959149, PEC m.serpelloni@archiworldpec.it, e-mail: serpelloni@libero.it) è stato indicato come perito estimatore dai Commissari Giudiziali: Dott.ssa Franca Cieli e Avv. Prof. Leo Piccininni, con istanza in data 04/02/2020 al G.D. Dott.ssa Francesca Vitale e confermato con provvedimento in data 05/02/2020 con il seguente quesito che si allega (Cfr. Allegato 1):

“... effettuare ricerche e indagini presso gli Uffici del Catasto competente, con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa al fine di verificare tra l'altro la conformità catastale degli stessi immobili;

-effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione, come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;

-verificare la conformità dei locali alle vigenti normative antincendio;

-esprimere un parere in merito alla congruità della stima del valore dei beni immobili resa dalla Yard Credit Asset Management s.r.l. prodotta dalla Comunità Capodarco Roma Onlus in allegato al piano concordatario ...”

di cui il presente **LOTTO 3** è parte.

1)-Limiti dell'indagine eseguita- si segnala che a seguito dell'epidemia di Corona virus non è stato possibile accedere agli Uffici pubblici per le verifiche urbanistiche e edilizie, le indicazioni di seguito riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dalla proprietà e in seguito integrate con quanto è stato possibile visionare dalla documentazione messa a disposizione dalla P.A. sui portali telematici.

2)-Oneri a carico dell'assegnatario- sono quindi **a totale carico dell'assegnatario tutti gli** oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile in esame, nulla escluso, indicati nella relazione e quelli che dovessero emergere a seguito di un'adeguata istruttoria per la regolarizzazione dell'immobile, sia per quanto attiene all'ipotesi “**A**”, sia per quanto attiene all'ipotesi “**B**” riportate nella parte IV delle presente relazione, poiché se n'è tenuto ampiamente conto nella stima di seguito effettuata.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PARTE PRIMA

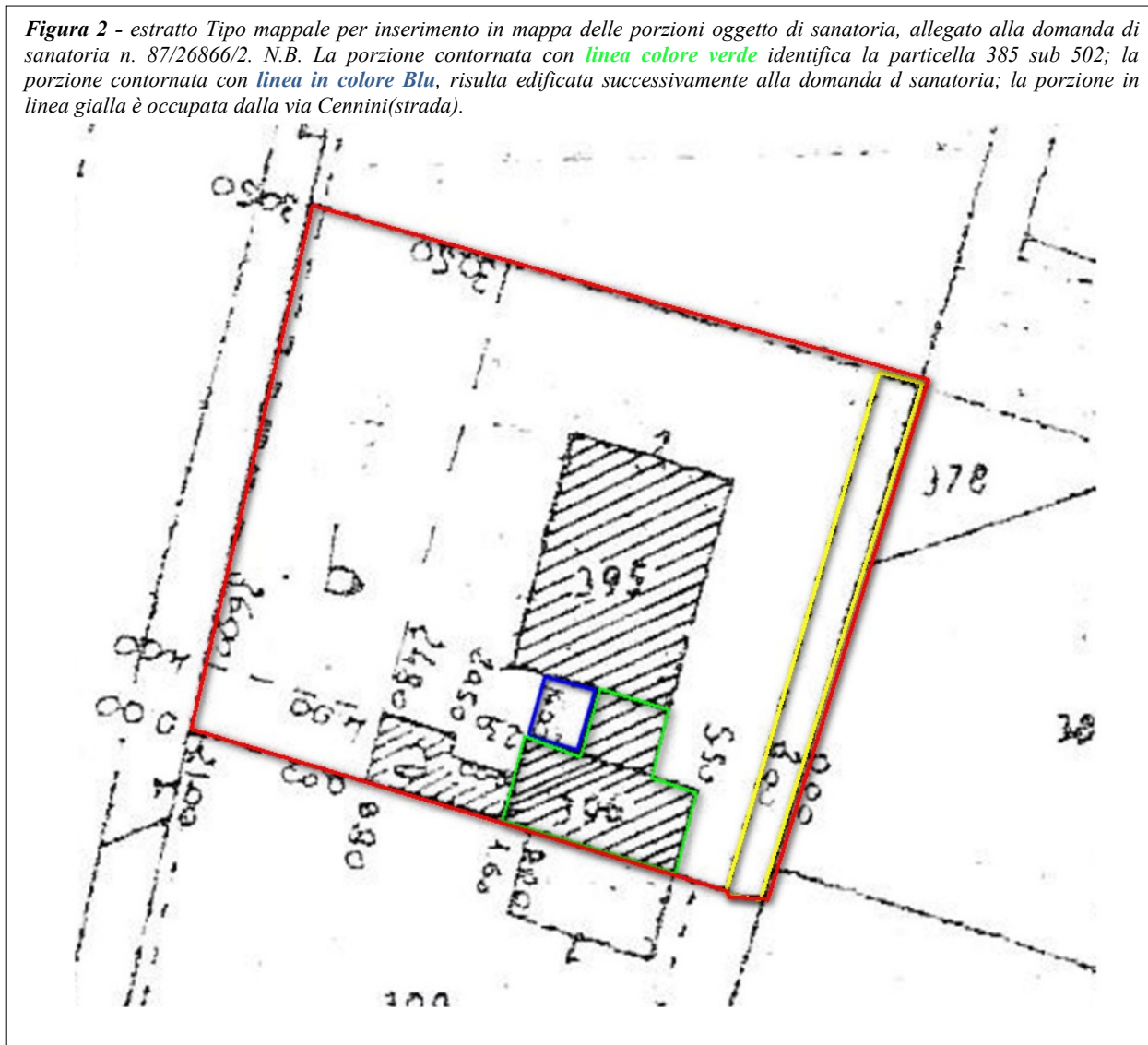
1.1 Descrizione sommaria del compendio in esame: trattasi di U.I. consistente in porzione di costruzione a civile abitazione, a un piano fuori terra, parte con copertura a terrazza e parte con tetto a falda inclinata, costituita da appartamento trilocale, con diritto all'uso comune dell'ampia area scoperta recintata (in comproprietà come di seguito meglio precisato) che circonda i fabbricati. Al lotto si accede direttamente dalla Via Bernardo Cennini all'altezza del civico n. 24, passando per un ampio cancello pedonale e carroia. Il lotto è pianeggiante e ha una superficie complessiva di circa mq 1.045 (Cfr. *Allegati 2-3-4-5-8*).

Figura 1 - Comune censuario di Roma - estratto di mappa foglio 1024 particella n.ro 395-396-1438; con *linea rossa* è contornato il lotto su cui insistono le porzioni immobiliari in esame; con *linea gialla* è contornata la porzione del lotto 395 adibita a strada pubblica; con *linea verde* è contornata la porzione al P.T. di cui alla particella 395 sub 502 in esame, con contorno in *linea blu* la porzione edificata in aggiunta a quanto risultante dalla scheda catastale di cui alla citata particella 395 sub 502.



L'intero compendio immobiliare insiste su parte di area graffata al fabbricato principale identificata al **Catasto Terreni al foglio 1024**, con la particella 395 e comprende l'intera costruzione di cui alla particella **396**, così come riportato nelle *Figure 1-2-3* e come meglio precisato nel prosieguo della presente e illustrato nelle *Figure* e negli *Allegati*.

Figura 2 - estratto Tipo mappale per inserimento in mappa delle porzioni oggetto di sanatoria, allegato alla domanda di sanatoria n. 87/26866/2. N.B. La porzione contornata con **linea colore verde** identifica la particella 385 sub 502; la porzione contornata con **linea in colore Blu**, risulta edificata successivamente alla domanda d sanatoria; la porzione in linea gialla è occupata dalla via Cennini(strada).



1.2 Identificativi catastali: l'appartamento è oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Roma al **Foglio 1024, particella 395 sub. 502** come riportata nelle *Figura 3*.

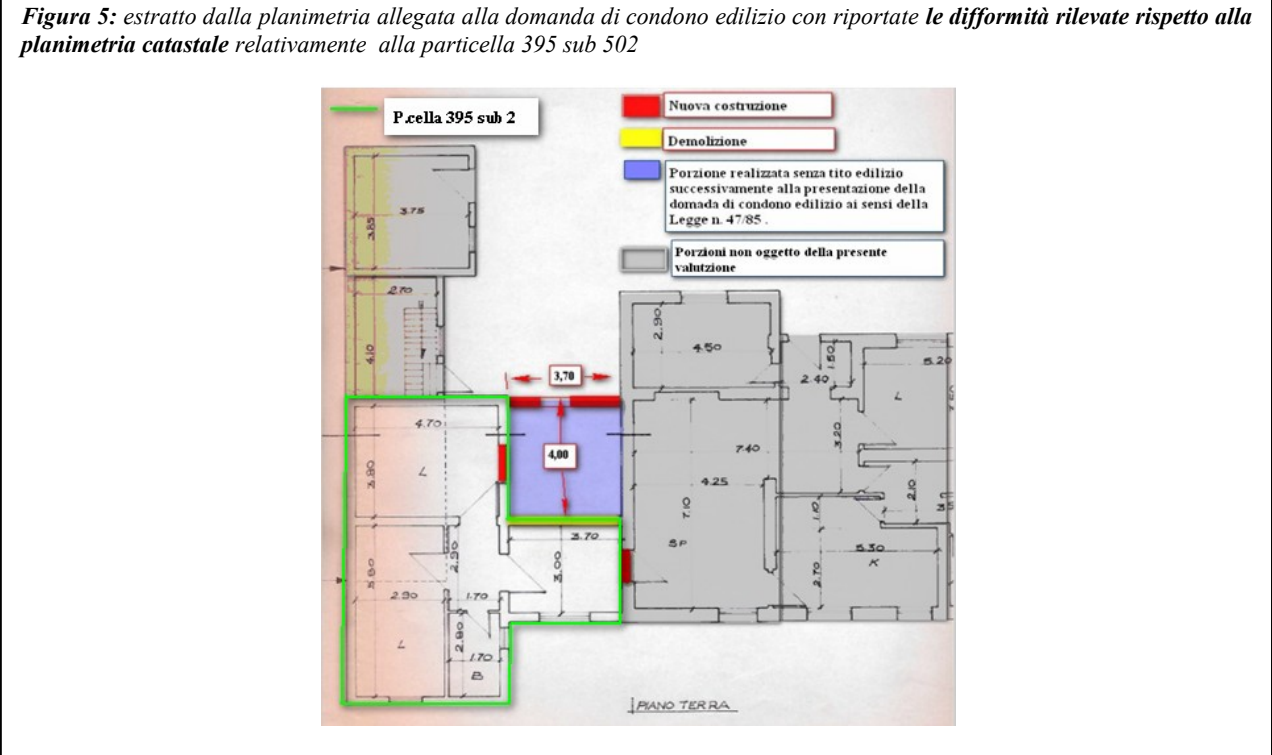
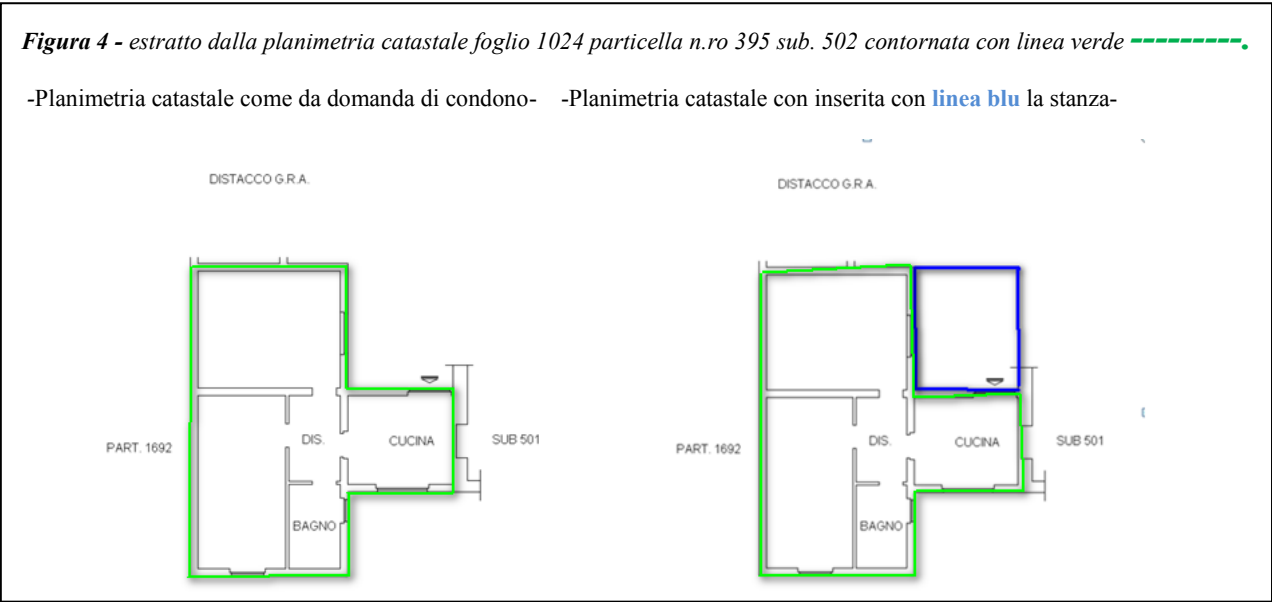
Figura 3: visura catastale foglio 1024 particella n.ro 395 sub. 502.

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
		Foglio: 1024 Particella: 395 Sub.: 502										
INTESTATO												
1	COMUNITA' CAPODARCO DI ROMA - ONLUS con sede in ROMA					96213060583*			(1) Proprieta' per 1/1			
Unità immobiliare dal 21/05/2018												
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		1024	395	502	6		A/2	5	3,5 vani	Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 488,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2018 protocollo n. RM0226531 in atti dal 21/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56565.1/2018)
Indirizzo		VIA BERNARDO CENNINI n. 24 piano: T interno: 2;										
A notezioni		L'assegnamento a rendita non costituisce altro diritto reale della data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (D.M. 701/04)										

Catastalmente è costituito da: cucina, disbrigo, camera matrimoniale, camera singola e bagno.

Tuttavia, successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio (01/04/1986), presumibilmente nel periodo tra il 2005 e 2008, come emerge dal raffronto delle fotografie aeree

risalenti alle date suddette (Cfr. Allegato 10) la cucina, identificato nelle Figure 1-2-4-5-9 con linea in colore **blu.**, è stata **ampliata in lato ovest** mediante la realizzazione, senza previo ottenimento del titolo edilizio e in pendenza dell'esito relativo alla domanda di condono edilizio suddetto, di un locale di circa **mq 14,00 insistente sulla porzione della corte di uso comune e in comproprietà con altri condomini,**



1.2.1 Precedenti riferimenti catastali: l'attuale particella 395 sub 502, di vani 3,5 e superficie catastale **mq 67** rendita € 488,05 unitamente alla particella 395 sub 501 di vani 5, rendita € 697,22 (quest'ultima non oggetto della presente valutazione) Cfr. Allegato 6 derivano dalla particella catastale **395 sub. 1**

graffata alla particella catastale 396 sub 4, di originari vani 8,5 e superficie catastale di mq 211,
per frazionamento e per diversa distribuzione degli spazi interni in atti come da denuncia di variazione del 09/11/2015, protocollo n. RM0703301 dal 09/11/2015, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni denuncia n. 203518.1/2015.

La particella catastale **395 sub. 1 graffata alla particella catastale 396 sub 4 di originari vani 8,5,** deriva dalla denuncia di variazione del 06/05/1998 n. F02213.1/1998 per fusione e ampliamento.

Si allegano: visure catastali storiche delle particelle identificate al catasto terreni (*Cfr. Allegati -3-4-5*); l'elenco dei subalterni di cui è costituito il compendio immobiliare (*Cfr. Allegato 6*); la visura storica e la planimetria depositata negli archivi catastali (*Cfr. Allegati 7-8*); la planimetria di raffronto tra stato di fatto e la planimetria allegata alla domanda di sanatoria (*Cfr. Allegato 9*).

1.4 Confini: l'u.i. è posta nei seguenti confini, partendo da nord in senso orario: unità immobiliare di cui alla particella 395sub 501; corte comune di cui particella 395; altra proprietà di cui alla particella 1692, particella 1439, corte comune di cui alla particella 395, fino a richiudersi con la particella 395 sub 501.

1.5 Descrizione della zona: Via Bernardo Cennini si trova nella zona denominata "Giardinetti"¹. Trattasi di un ampio quartiere posto a sud est della città di Roma Capitale, nel territorio amministrativamente di competenza del Municipio Roma VI. Il quartiere "Giardinetti" sorge sul lato sud della via Casilina a ridosso -ed esternamente- al Grande Raccordo Anulare. La parte edificata si estende tra la via Casilina, viale della Sorbona e il Fosso del Giardino (un corso d'acqua anticamente conosciuto con il nome di "Marana"). Il territorio faceva parte della grande Tenuta di Torrenova, una delle più importanti della Campagna Romana. Negli anni '20 del secolo scorso, un gruppo di famiglie che abitava nel Castello di Torrenova esistente² si costituì in una cooperativa che acquistò questo territorio e attraverso la lottizzazione diede inizio al quartiere attuale.

¹ Il complesso di maggior rilievo storico e architettonico della zona è il Castello di Torrenova le cui origini risalgono al III sec. d.C. Al posto del castello sorgeva allora una villa romana vasta e lussuosa metà palazzo e fattoria, appartenente con una tenuta circostante a Fabio Cilone, console e prefetto di Roma. Il nome attuale venne assunto probabilmente in occasione degli ampliamenti ordinati da Clemente VIII (1592-1605) ed effettuati fra il 1600 e il 1605. I possedimenti passarono, nel corso dei secoli, dalla famiglia Palosci, agli Aldobrandini, fino ad arrivare al XVI secolo alla famiglia Borghese che li tenne fino ai primi del '900.

² "Giardinetti – Storia, leggende e misteri" di Andrea Dimitri Stefano Notar Giacomo.

Figura 6: ortofoto con posizione del quartiere rispetto alla città di Roma;

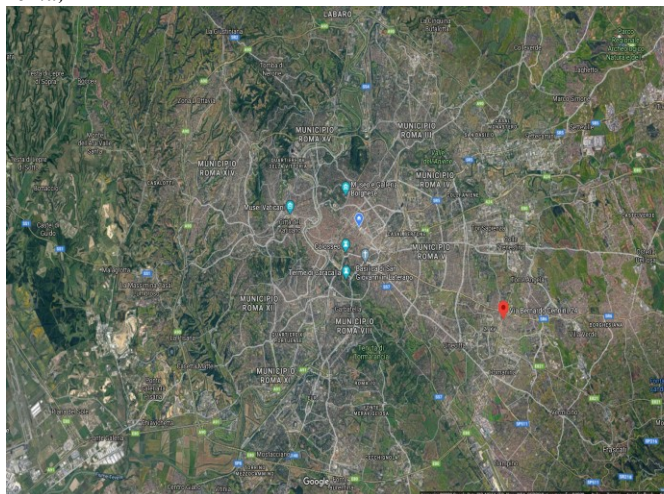


Figura 7: stradario con posizione quartiere rispetto alla città di Roma;

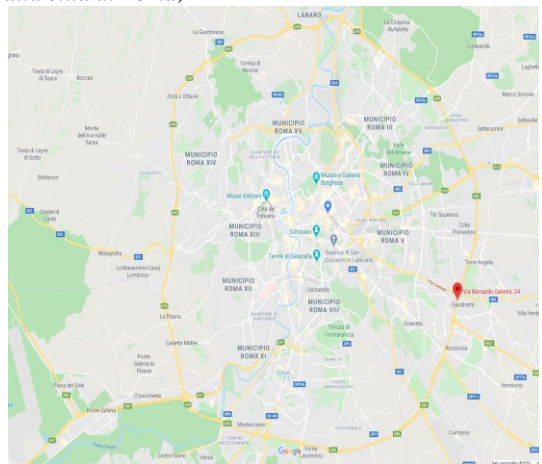


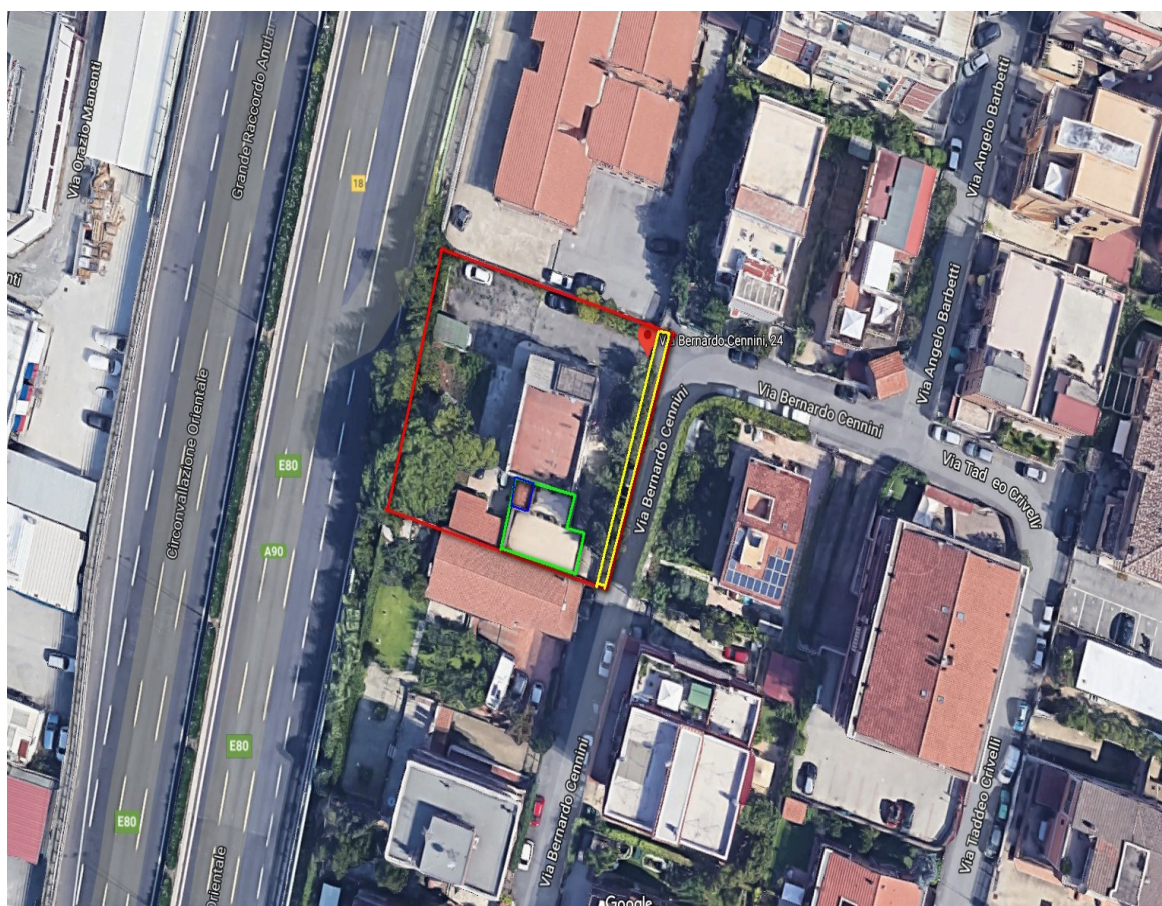
Figura 8: Ripresa fotografica aerea del quartiere in cui è edificato il complesso immobiliare ove è posta l' u.i. in esame.



E' una zona residenziale nella quale sono attivi numerosi servizi, tra cui grandi centri commerciali raggiungibili in pochi minuti. La zona è ben collegata con i mezzi pubblici (metropolitana “C”, treno, autobus) che consentono un rapido collegamento, sia con il centro di Roma, sia verso l'estrema periferia. In particolare si segnala come la vicinanza con gli edifici della Facoltà di Scienze Matematiche, Fisiche e Naturali dell'Università degli Studi di Roma “Tor Vergata” rende questo quartiere luogo di domicilio di molti studenti universitari fuori sede. Agevoli sono anche i collegamenti con automezzi per la vicinanza con strade di grande percorrenza quali il GRA, le autostrade A1, A2, A24 (Cfr. Foto n.6-7-8). L'impianto urbanistico è caratteristico degli anni '50-'60 con strade strette e marciapiedi spesso inesistenti. L'edificazione è costituita da edilizia libera che presenta caratteri architettonici semplici, costituita prevalentemente da edifici condominiali che si sviluppano per 3-5 piani fuori terra realizzati con materiali e finiture di qualità medio-bassa.

“...La struttura di questa piccola città si estende su di una superficie piuttosto ampia. All'interno di una trama eterogenea e frammentaria, priva di un sistema di spazi pubblici, è possibile comunque individuare degli elementi ordinatori dell'insieme. In particolare, sono riconoscibili due assi insediativi principali: nella parte ovest della piccola città via dei Giardinetti che, a partire dalla via Casilina, “seziona” in larghezza tutto l'insediamento secondo un tracciato completamente rettilineo. Per la sua continuità e per i fronti commerciali che vi si affacciano, via dei Giardinetti costituisce una centralità lineare; nella parte est della piccola città via Tenuta di Torrenova rappresenta l'altro asse insediativo principale con un tracciato che, sviluppandosi lungo il margine sud dell'insediamento, connette tra loro servizi pubblici e privati, essenzialmente istruzione e commercio. Infine, oltre ai due assi insediativi principali, l'altro elemento con caratteri di luogo centrale è costituito dall'area del mercato di via C. Santarelli ...³

Figura 9: Ripresa fotografica aerea del complesso condominiale ove è posta l'u.i. in esame: con **linea rossa** è contornato il lotto su cui insistono le porzioni immobiliari in esame; con **linea gialla** è contornata la porzione del lotto 395 adibita a strada pubblica; con **linea verde** è contornata la porzione al P. T di cui alla particella 395 sub 502 in esame, con contorno in **linea blu** la porzione edificata in aggiunta a quanto risultante dalla scheda catastale di cui alla citata particella 395 sub 502.



1.6. Caratteristiche dell'edificio in cui è posta l'U.I. in esame: la porzione immobiliare in esame, nella **consistenza risultante dalla planimetria catastale** quivi allegata (Cfr. Allegato 8) è stata realizzata dal precedente proprietario in assenza di titolo edilizio, ed è oggetto di domanda condono

³ Tratto dal PRINT n. 8 schema di riferimento per la città da ristrutturare pag76.

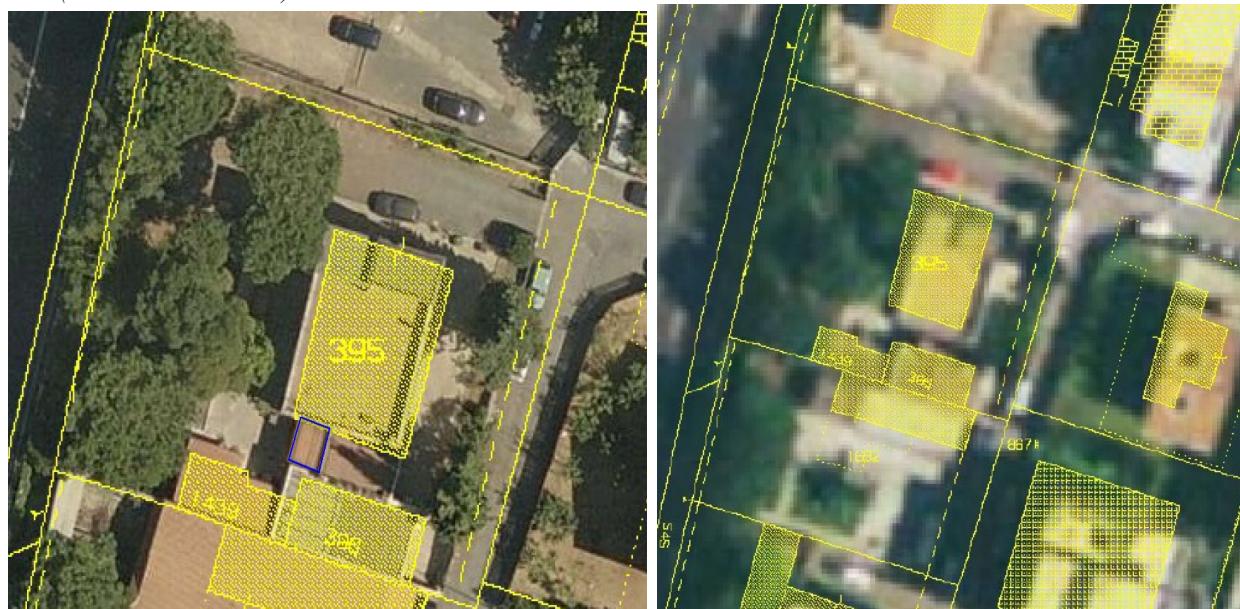
edilizio presentato in data 1/04/1980 prot. n. 14981, non ancora rilasciato.

Per quanto emerge dalla sovrapposizione della mappa catastale con le riprese aeree, riferite al periodo compreso tra il 2005 e il 2008, estratte dalla relazione GEOSIT che si allegano (Cfr. *Allegato 10*), risulta realizzato un altro ampliamento del locale cucina-soggiorno, sulla corte comune, corrispondente alla porzione contornata in linea **Blu** nelle *Figure 1-2-4-5-9*.

Figura 10 A : livello finiture e stato di manutenzione e conservazione esterno.



Figura 10 B : ripresa aerea; nel fotogramma di sinistra del 2008, si rileva la porzione edificata in aggiunta a quanto risultante dalla scheda catastale di cui alla particella 395 sub 502 con **contorno in linea blu**. Nel Fotogramma di destra del 2005 si vede rileva (se non in modo chiaro) che tale costruzione non è ancora stata realizzata.



Per quanto è stato possibile desumere dal sommario sopralluogo, le tecniche costruttive, i materiali utilizzati e il livello di finitura sono di scarsa qualità, verosimilmente connaturati all'originaria natura abusiva delle opere di trasformazione e successivi ampliamenti. Infatti, la costruzione è realizzata in muratura, il solaio di orizzontamento è in latero cemento. Nell'estradosso della copertura del locale soggiorno cucina è posta una terrazza. Le murature sono intonacate al civile e

rifinite in tinta (Cfr. figura 10 A e B). Al complesso immobiliare, prima della realizzazione del GRA, si accedeva dalla strada originariamente esistente sul lato sud ovest, l'area scoperta presentava un ampio giardino di rappresentanza delimitato da aiuole (Cfr. figura 11). Tale ingresso è stato chiuso a seguito della costruzione del GRA che, in quel tratto, si è sovrapposto alla strada preesistente; l'ingresso è stato sostituito da quello oggi esistente sulla parte posteriore dell'edificio, al civico 24 di via Cennini intorno al quale è sorto l'attuale quartiere come risulta chiaramente dalla Figura 11 e dall'allegato 23). L'originario giardino, perso il ruolo d'ingresso di rappresentanza, versa ora in stato di semi abbandono così come parte pavimentata che copre parte dell'ampia area scoperta in modo incoerente anch'essa priva di manutenzione.

Figura 11 - Ortofoto dell'edificio risalente al 1960 con le sistemazioni esterne.



1.7 Stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare: il complesso e gli spazi comuni si presentano in condizioni scadenti e in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

1.8 Descrizione della unità immobiliare: l'appartamento occupa il piano terra, nel lato a sud del condominio ed è oggi costituito da: ingresso dalla corte comune nel locale cucina soggiorno (di cui parte è oggetto di ampliamento verso ovest nella parte contraddistinta con contorno **BLU** (Cfr. Allegato 9), disbrigo, due stanze e un bagno.

L'altezza interna dei locali è di circa mt 2,70; la pavimentazione è realizzata con pavimento in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posizionata in facciata e elementi radianti costituiti da caloriferi.

Lo stato di manutenzione conservazione è mediocre.

1.9 Consistenza dell'appartamento: si segnala, in proposito, che sono possibili lievi scostamenti tra le misurazioni riportate e la reale situazione in sito. Tuttavia le eventuali differenze non incidono sulla stima 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.**

La superficie catastale lorda dell'appartamento misurata secondo i criteri di valutazione commerciali è riportata nella tabella di cui alla *figura 12* che segue ed è la seguente:

Figura 12 - tabella stima approssimativa superfici

STIMA APPROSSIMATIVA SUPERFICI AL LORDO DEI MURI - particella 395 sub 502 (n.b le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale, sono quindi possibili lievi scostamenti con la situazione esistente in sito)								STIMA APPROSSIMATIVA DELLA PORZIONE ESISTENTE - AL 1959-1960 COME EMERGE DALLA RELAZIONE SARA-NISTRI				
DESCRIZIONE	lung.	larg.	mq	coefficiente	Superficie commerciale mq	corpo	lung.	larg.	mq	SUP LORDA		
partame	3,70	3,60	13,32	1,00	13,32	C	2,50	2,50	6,25	39,01		
	5,40	10,60	57,24	1,00	57,24	D	6,30	5,20	32,76			
area scoperta che risulta dalla demolizione										4,7325		
Sup totale commerciale										43,74		
5 piano terra	Porzione abusiva: la maggior superficie realizzata in assenza di titolo edilizio non viene contabilizzata, poiché si	4,00	3,70	14,80	0,00	0,00	D	5,80	2,90	16,82	SUP: NETTA	
								70,56	2,90	1,70		4,93
		Totale superficie rilevata graficamente circa mq						70,56	2,80	1,70		4,76
							C	2,25	2,00	4,50	31,01	

PARTE SECONDA

(Due Diligence)

2.1 Conformità Catastale: nel corso delle verifiche effettuate in sito in data 05/03/2020 è emerso che lo stato dei luoghi **non corrisponde a quanto graficamente riportato nei documenti catastali**, come sopra precisato (Figure 1-2-4-5-9) e che di seguito si riassume:

- **per quanto riguarda la mappa catastale:**

- non risulta ancora inserito il tipo mappale di variazione per ampliamento della particella 396 allegato alla domanda di Condono edilizio (Cfr allegato 21) che in estratto è riportato nella Figura n. 2;
- non risulta stralciata la porzione di area oggi occupata dalla Via Bernardo Cennini indicativamente contrassegnata in linea **gialla** nelle Figure n. 1-2-4-5-9;

- **per quanto riguarda la planimetria catastale:**

- a seguito dell'ampliamento, **insistente su corte in comproprietà di terzi, ma di uso comune**, del locale cucina sul **lato** ovest identificato in linea **Blu** nelle Figure n. 1-2-4-5-9, risultano eseguite: demolizione del muro di chiusura dell'originaria cucina in lato ovest; chiusura della finestra camera, così come sommariamente riportato nella planimetria di cui alle Figure 4-5 cui si rimanda. Sotto il profilo catastale, le variazioni rilevate in sito, rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, sono di **significativa entità e incidono sulla rendita catastale**.

2.2. Parti Comuni: l'unità immobiliare in esame fa parte di un complesso condominiale alla quale spetta la proporzionale quota di comproprietà sui locali e spazi comuni del condominio, ai sensi dell'art. 1117⁴ del c.c., come per legge, oltre alla quota indivisa di ½ della corte di uso comune in comproprietà con la rimanente porzione del piano terra (bene comune non censibile), ora contraddistinta con la particella 395 sub 1 pervenuta alla Capodarco Onlus con il medesimo atto di donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito Notaio Alfonso Colucci⁵.

⁴Art. 1117 (Articolo così sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013).

-Parti comuni dell'edificio-

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

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

3)le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, 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 ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

⁵ Ai fini della presente relazione va tenuto in considerazione anche la particolare dotazione di area scoperta di uso comune di cui dispone l'u.i. in esame rispetto alla dotazione media degli edifici riscontrabile in zona. Aspetto che potrebbe rivestire interesse nell'ambito di attuazione di un PRINT (piano integrato). Per quanto emerge dalla documentazione esaminata, la quota di proprietà indivisa di ½ della corte di uso comune (bene non censibile) è di competenze della presente unità immobiliare particella 395 sub.502 2 e dell'unità immobiliare oggi contraddistinta con la particella 395 sub 501 attribuita dalla Comunità Capodarco alla Fondazione Capodarco Prima Del Dopo Onlus C.F.97910010582 con atto in data 02-11-2016 Rep. 18983/9123 A rogito Notaio Colucci Alfonso (Cfr Allegato 26).

In tale atto non è riportato alcun specifico riferimento alla quota indivisa di ½ acquisita con l'atto corte in data 21-12-1998 dalla Signora Ricca Ruth e dai Sigg. Sonia e Luca Bastiani. Sulla base delle rendite catastali e in proporzione al valore delle suddette rispettive unità immobiliari (particelle 95 sub 501 e sub 502) così come catastalmente oggi costituite si stima la quota indivisa dell'area **scoperta consistente in bene comune non censibile** approssimativamente nella percentuale del 40% dell'area scoperta riferita alla situazione catastale esistente al momento

2.3 Titoli di proprietà e di provenienza:

a) l'unità immobiliare in esame è pervenuta alla Comunità Capodarco di Roma ONLUS, con sede in Roma Via Lungro n.3, C.F. n. 96213060583, per atto di Donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito Notaio Alfonso Colucci iscritto nel ruolo dei Collegi Riuniti in Roma, trascritto a Roma il 31/12/1998 R.G. 81899 R.P. 53708 dai Sig. Nicca Ruth Bastiani, Bastiani Sonia e Bastiani Luca con i seguenti identificativi catastali al N.C.E.U.

-Foglio 1024 particella 395 piano terra cat. A/2 cl. 4 vani 8,5 (appartamento).

-Foglio 1024 particella 1439 piano terra cat. C/6 cl.10 mq 15 (garage).

Nella donazione era ricompresa **la quota di ½ della corte urbana** che costituisce bene comune non censibile.

Patti e condizioni: all'art. 2 del suddetto atto, viene precisato che *"... la donazione è destinata alla Comunità Capodarco di Roma Onlus secondo i suoi fini istituzionali, e cioè ai fini di utilità sociale, di educazione, di assistenza, di culto e religione, nel modo che riterrà più idoneo ..."* (Cfr Allegati 11-11a);

b) quanto donato così come descritto al punto a) che precede era pervenuto ai Sigg. Ruth Bastiani, Bastiani Sonia e Bastiani Luca, per la quota indivisa di ½ per successione in morte del Sig. Alberto Bastiani rispettivamente coniuge e padre apertasi in Roma il 22/08/1996 (Cfr. Allegato 12);

c) la rimanente parte di ½ era pervenuta alla Sigg. Nicca Ruth Bastiani in comune con il marito Alberto Bastiani con atto in data 19/07/1976 a rogito notaio Ercole Colabucci Rep. 31824 Racc. 3.950 trascritto a Roma il 04/08/1976 al n. 37.165, R.P. 5134(Cfr. Allegato 13).

2.4 Iscrizioni e Trascrizioni: si rimanda alla relazione notarile allegata al fascicolo.

Tuttavia, al fine di completare la relazione anche per quanto attiene ai titoli edilizi per le necessarie verifiche riguardo a: consistenza, descrizione di beni oggetto dell'atto, provvedimenti edilizi, pattuizioni particolari, esame che possa definire con maggior precisione il bene in esame e incidere sulla determinazione del valore, in data 23/03/2020 e in data 24-03-2020 sono state eseguite visure telematiche alla CC.RR.II. di Roma a carico della particella catastale 395 sub. 502; del sig. Alberto Bastiani e della Sig.ra Nicca Ruth. All'esito di tali accertamenti, oltre a quanto sopra già segnalato risultano le seguenti formalità (Cfr. Allegati 14-15-16):

dell'atto notarile di donazione da parte dei Sigg. Nicca Ruth e Bastiani Roberto.

1. Iscrizione del 04/08/1976 - Registro Particolare 5314 Registro Generale 37164 (non validata dall'Ufficio) rilasciata dai danti causa sigg. Bastiani Alberto nato a Fermo (Ascoli Piceno) il 20/06/1946 e Nicca Ruth nata in Svizzera il 28/11/1948 connessa all'atto di acquisto in data 19/07/1976 a rogito avv.to Ercole Colabucci coadiutore temporaneo dell'avv. Franco ventura Notaio in Roma rep. 318243950 e a garanzia del pagamento del compendio immobiliare ove è la porzione immobiliare in esame (*Cfr. allegato 13*).
2. Trascrizione del 23/11/2007 - Registro Particolare 92666 Registro Generale 206640.
Certificato denuncia di successione del Sig. Bastiani Alberto (20/06/1946) apertasi il 22/08/1996 il 20/11/2002 rep. n. 19/17309 a favore della moglie Nicca Ruth e dei figli Bastiani Sonia e Luca (*Cfr. allegato 12*);
3. Trascrizione atto notarile pubblico di Conferma dell'atto in data **02/11/2016** rep. 18983/9123 notaio Colucci Alfonso trascritto in data 11/11/2016 R.G. 126125 R.P. 86705 relativamente alla donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito sempre Notaio Alfonso Colucci e alla costituzione della "Fondazione Capodarco Prima Del Dopo" (*Cfr. allegati 17-26*);
4. Iscrizione del 10/07/2018 - Registro Particolare 14797 Registro Generale 81281 Tribunale di Roma Repertorio 1339/2017 Del 25/01/2017, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (*Cfr. allegato 18*);
5. Iscrizione del 30/01/2019 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 10604 Agenzia delle entrate-riscossione repertorio 13072/9719 del 29/01/2019 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo (*Cfr. allegato 19*).

2.5 Esistenza di pesi e oneri di altro tipo: si segnala che l'u.i. in esame è gravata dai seguenti oneri:

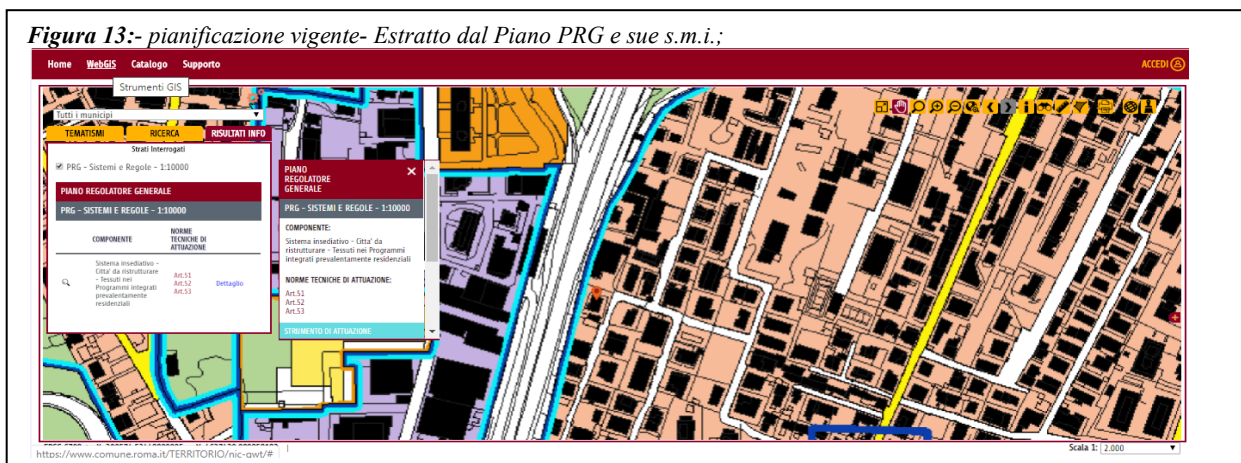
- a) per ottenimento prima sanatoria in itinere;
- b) per regolarizzazione edilizia relativamente al secondo abuso;
- c) per rettifiche e riallineamento catastale;
- d) demolizione della porzione di cucina abusiva e connesse opere di ripristino.

2.6 Possesso: per quanto emerge dalla documentazione messa a disposizione dalla Comunità Capodarco, e per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo effettuato nella mattina del 05/03/2020, l'unità immobiliare in esame è occupata dalla Signora G.M. dal **16 novembre**

2015, per effetto di contratto preliminare trascritto in data 19/11/2015 R.G. 119183, R.P. 86042 (Cfr. Allegato 20) che non si è perfezionato entro il termine previsto nel dicembre 2016. L'acquirente con nota in data 03/01/2017 comunicava alla Comunità Capodarco il recesso dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 1385 c.c. e la disponibilità a rilasciare l'immobile. **Tuttavia alla data del sopralluogo (marzo 2020) la Signora G.M. occupava ancora l'immobile.**

La valutazione di seguito espressa verrà formulata considerando l'appartamento occupato senza titolo. Invece per quanto attiene agli aspetti riguardanti il mancato perfezionamento del contratto preliminare non verranno esaminati poiché esulano dalle competenze professionali dello scrivente e dall'incarico conferitomi.

2.7 Situazione urbanistica vigente: l'u.i. è individuata nella tavola del PRG vigente sistemi e



regole nel sistema insediativo: “... -città consolidata– tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera...” artt. 51⁶-52⁷-53 delle NTA ...” (Cfr. Figura 14); il lotto è inserito nel perimetro del PRINT n. 8 (Piano Integrato Giardinetti –Torre Nova Città da ristrutturare (Cfr. Figura 14).

⁶ **Art.51. Norme generali: 1.** Per *Città da ristrutturare* s'intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita alle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. **2.** Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. **3.** Le componenti della *Città da ristrutturare* sono: a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*; b) *Ambiti per i Programmi di recupero urbano*; c) *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3.“Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000.

⁷ **Art.52. Tessuti della Città da ristrutturare. 1.** Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. **2.** I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. **3.** Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. [...]

Figura 14:- pianificazione vigente- Estratto dal Piano PRG e sue s.m.i.;



In sintesi negli ambiti inclusi nel Print, previo ottenimento dei titoli abilitativi, anche per gli immobili posti in zone di recupero potrebbe essere possibile lo spostamento dei volumi fuori dalla fascia di rispetto. Tuttavia tale operazione presuppone la disponibilità di un'area esterna alla fascia di rispetto e dovrebbe coinvolgere l'intero compendio immobiliare e non un singola u.i.

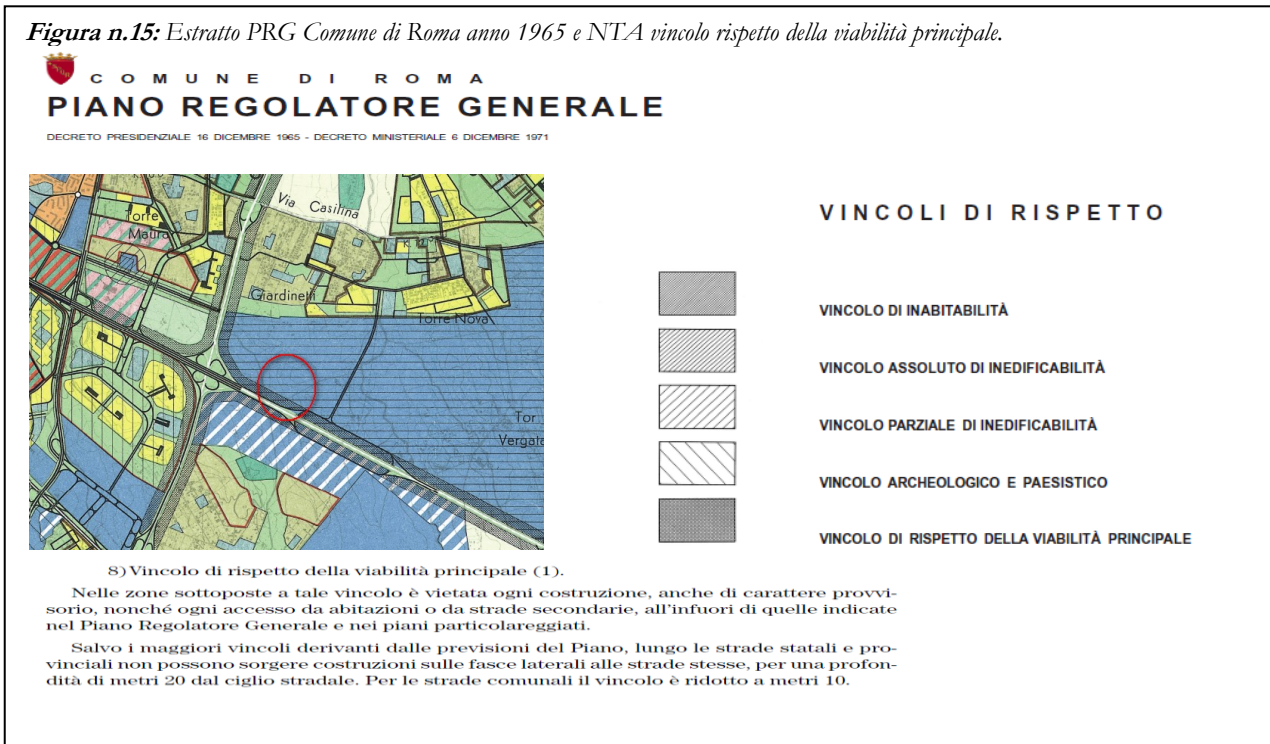
2.7.1 Vincoli: l'area è soggetta ai seguenti vincoli: fascia di rispetto del G.R.A. km. 38+350;

- a) l'unità immobiliare in parola è posta all'interno della fascia di rispetto di mt 60 dell'autostrada GRA istituita con D.M. in data 01/04/1968, n. 1404⁸ che ha ampliato il precedente limite imposto dalla legge 24 luglio 1961, n. 729 articolo 9⁹;
- b) il Piano Regolatore Generale del 1965, imponeva una fascia di rispetto di mt 20 così come emerge dall'estratto di cui alla *Figura 15*;
- c) l'edificazione della porzione di edificio in esame è stata effettuata in assenza di titolo edilizio e in diverse fasi, a decorrere dalla fine degli anni 1959/1960 fino al 2008;

⁸ **D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.** Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

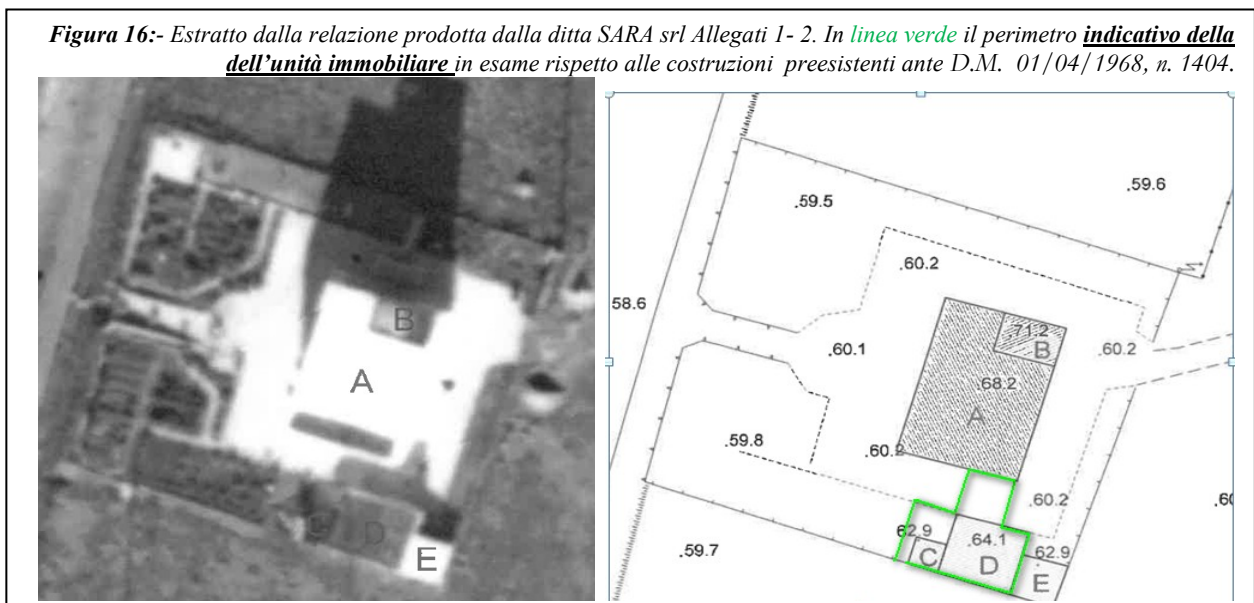
⁹ Per quanto attiene gli effetti del D.M. 01/04/1968, n. 1404, riguardo agli aspetti in esame, si segnala che la **Circolare Ministeriale del 30/12/1970 n. 5980** Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale precisa che la fissazione di distanze minime da osservare nell'edificazione, previste dall'art. 19 della legge n.765, "... è chiaramente nel senso che nessuna deroga può essere consentita, per l'edificazione, all'osservanza delle distanze a protezione del nastro stradale. Lo stesso art.19 esclude l'ammissibilità di ampliamenti delle costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto; e ciò sia in rapporto al primo comma la cui "ratio" è quella di lasciare libere da qualsiasi edificazione dette fasce pertanto anche dalla edificazione che viene realizzata in aggiunta a quella esistente; e sia argomentando in relazione al disposto del terzo comma che - per il periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge n.765 e l'emanazione del decreto n.1404 - stabilisce il divieto di "costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti". Pertanto, in ordine agli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, debbono ritenersi ammissibili soltanto i lavori aventi carattere manutentorio, con esclusione di ogni modificazione o aggiunta.

Figura n.15: Estratto PRG Comune di Roma anno 1965 e NTA vincolo rispetto della viabilità principale.



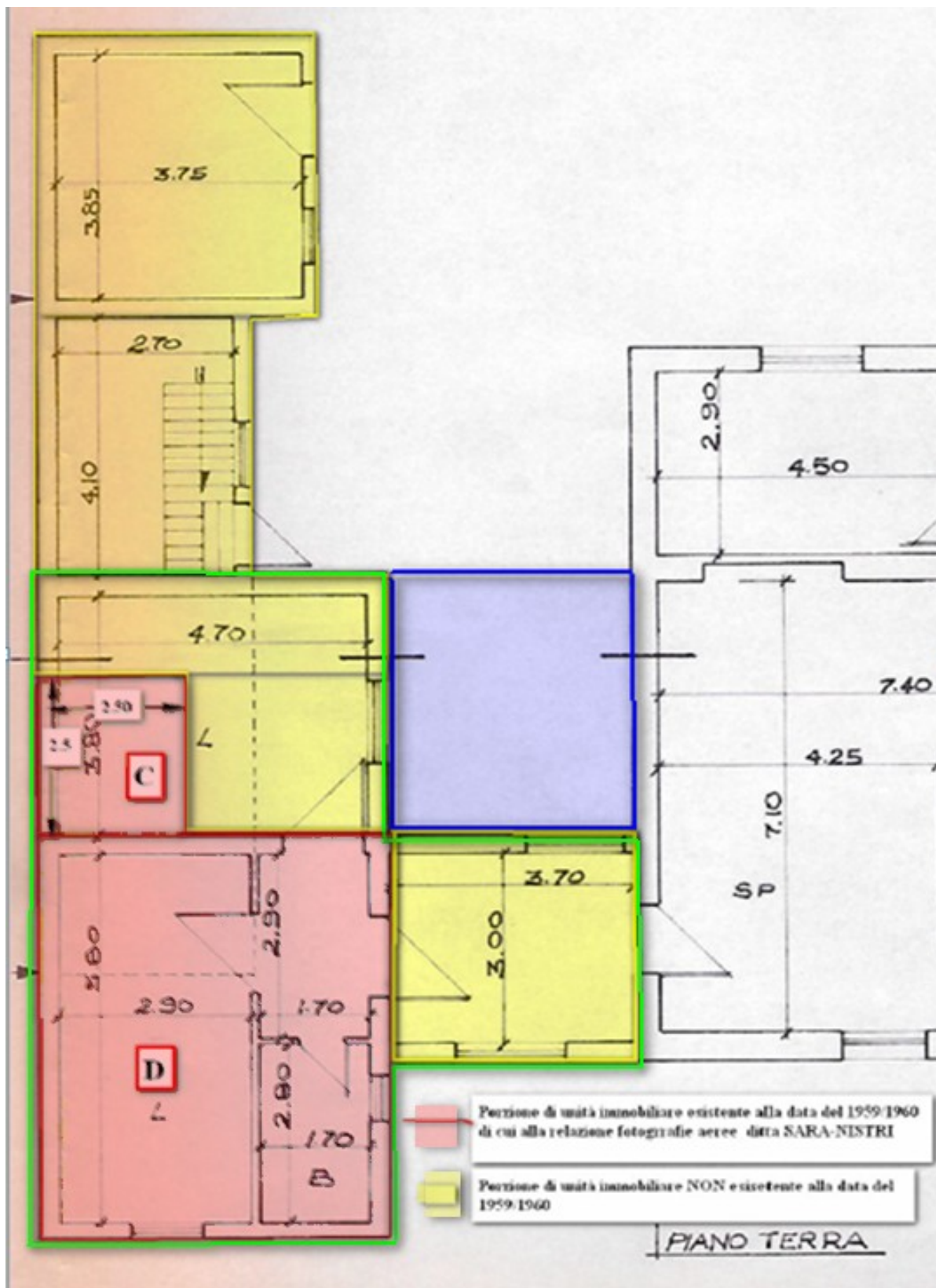
2.8 Provvedimenti edilizi: *-limiti dell'indagine-* la grave situazione di crisi sanitaria in corso non consente l'esecuzione delle normali verifiche presso l'ufficio tecnico comunale e allo stato attuale non è ipotizzabile quando sarà possibile eseguirle. La valutazione riguardo alla **conformità edilizia** viene **quindi eseguita confrontando lo stato dei luoghi con la situazione risultante dagli elaborati grafici messi a disposizione dello scrivente da cui, fatto salvo diversa documentazione che dovesse emergere in seguito,**

Figura 16:- Estratto dalla relazione prodotta dalla ditta SARA srl Allegati 1- 2. In *linea verde* il perimetro **indicativo della dell'unità immobiliare** in esame rispetto alle costruzioni preesistenti ante D.M. 01/04/1968, n. 1404.



risulta che l'unità immobiliare in esame è stata realizzata per successive addizioni, dall'originario proprietario e dai proprietari che si sono succeduti come di seguito descritto:

Figura 17:- perimetro indicativo della dell'unità immobiliare in esame (particella 395 sub 502) rispetto alle costruzioni preesistenti ante D.M. 01/04/1968, n. 1404.



-Pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per frazionamento in due appartamenti mediante realizzazione di un tramezzo divisorio, opere di completamento di unità immobiliare in data 05/11/2015 prot. 137038 che si allega (*Cfr. Allegato 24*);

-Domanda di Condono Edilizio: presentata dall'originario proprietario Sig. Bastiani Alberto, il 21 aprile 1986, n. 14.981 di protocollo. Il versamento di L. 315.00€ è stato pagato con bollettino di conto corrente postale numero 126, (*Cfr. Allegato n.21* riguardo alla quale il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ufficio Di Scopo Condono, con nota in data 18/06/2019 prot. 239 chiedeva una relazione descrittiva e lo stato delle opere alla data dell'entrata in vigore del D.M. 01/04/1968, n. 1404,¹⁰ suddetto, come meglio riportato nella nota che si allega (*Cfr. Allegato n.22*); a Comunità Capodarco;

-Con nota a mezzo PEC in data 03/08/2019 inviava al Comune di Roma la relazione tecnica aerofotogrammetrica commissionata alla ditta SARA-NISTRI S.r.l., che si allega alla presente da cui in sintesi emerge, che rispetto alla consistenza risultante dalla planimetria catastale, alla data del novembre 1959/febbraio 1960 risulta eseguita **solo la parte individuata con le lettere C e D** contornata con linea rossa nella *Figura 17* avente una superficie lorda approssimativa di circa **mq 39,00** era già esistente alla data del novembre 1959/febbraio 1960. La rimanente parte è eseguita per successive addizioni proseguite fino dopo il 2005, come più sopra segnalato.

Tuttavia, con nota antecedente alla produzione della relazione in data 23/07/2018, prot. CDG 0396449-P, l'ANAS ha **negato il N.O.** per la parte di costruzione ove è posta l'U.I. in esame “ *particella 396 e parte corte 395 oggetto di condono mod. 0563324911/1*”, che in estratto si riporta nella *Figura 17* poiché,¹¹ nella domanda di Condono Edilizio è stato dichiarato come termine di costruzione l'anno 1980, facendo quindi rientrare tutta l'u.i. come se fosse stata edificata dopo l'imposizione della fascia di rispetto di cui al D.M. in data 01/04/1968, n. 1404.

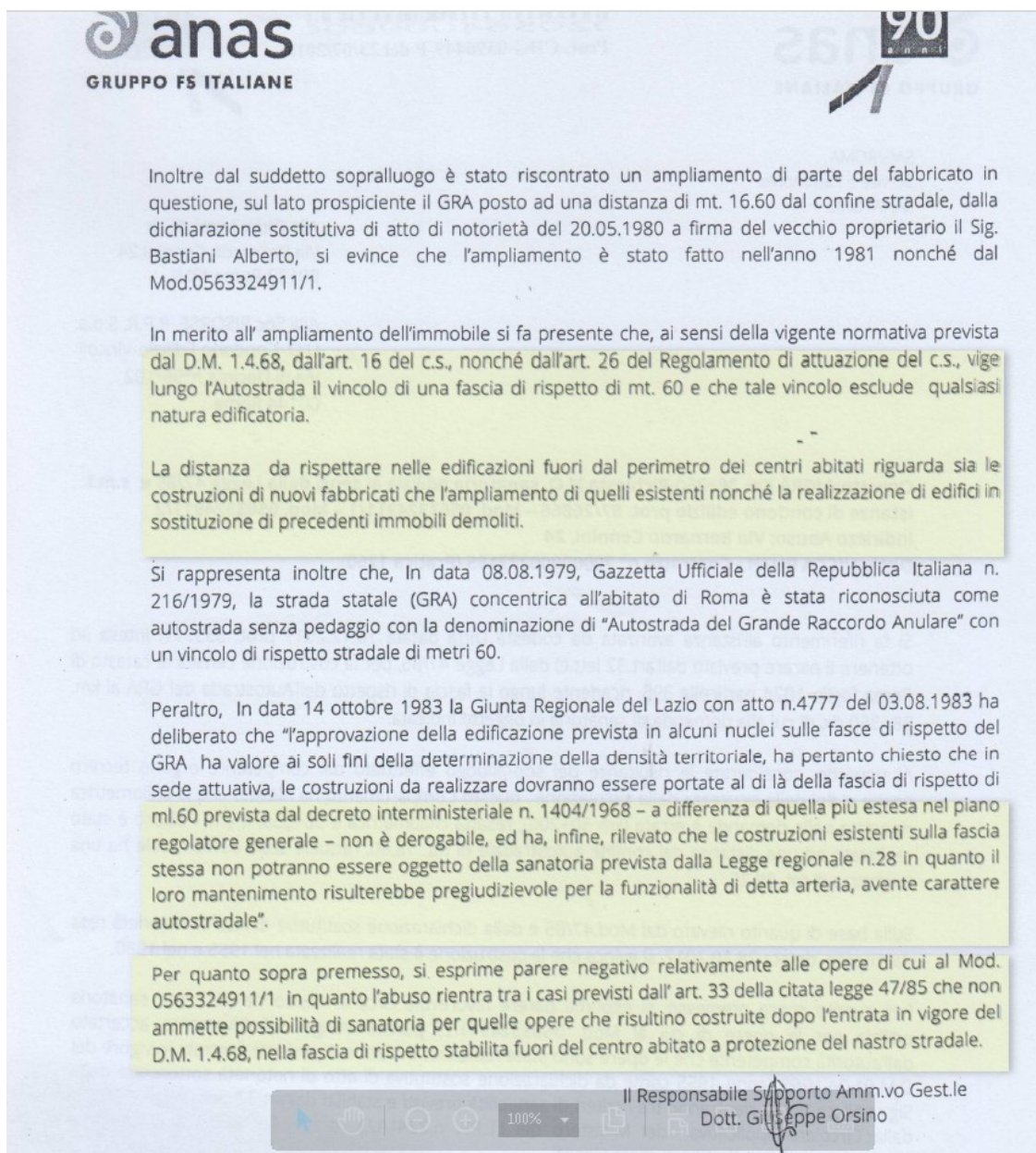
2.9 Conformità edilizia: Per quanto emerso dalla documentazione raccolta, la circostanza sopra accennata non è coerente con quanto risulta dalle fotografie aeree prodotte dalla SARA-NISTRI

¹⁰ **D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.** Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

¹¹ L'ANAS ha invece concesso il N.O. per le opere abusive che riguardavano l'edificio principale particella 395 sub 503 (A-B *Figura 2*) nonché la particella 1439 sub 1-3 con la motivazione che la costruzione risulta accertata già dal 1955. Conseguentemente per tale abuso edilizio l'Amministrazione Comunale ha già rilasciato il permesso di sanatoria in data 08/10/2019.

poiché, le porzioni di costruzione individuate con le lettere **C e D** erano già preesistenti al 1959/1960. Allo stato attuale non sono disponibili altri documenti da cui poter accertare se nel periodo successivo (1959/1960) e fino all'imposizione del vincolo 1968 siano stati eseguiti altri ampliamenti. Lo scrivente ritiene quindi che le conclusioni cui è pervenuto l'Ente sia conseguenti a indicazioni incomplete e imprecise riportate nella richiesta di condono edilizio e, a tal proposito, con plurime comunicazioni scritte, ha già segnalato ai Responsabili della Comunità Capodarco, sia l'opportunità di approfondire gli accertamenti per il periodo dal 1959/1960 fino alla data d'introduzione del vincolo 1967, al fine di verificare se, in tale periodo, siano stati eseguiti altri ampliamenti;

Figura 18: Estratto della nota in data 23/07/2018 prot. CDG 0396449-P ANAS



sia la necessità di richiedere all'Ente preposto alla tutela del vincolo, **un riesame del parere espresso in data 23/07/2018 alla luce di quanto emerge dalla relazione prodotta da SARA-NISTRI e tenuto conto quanto disposto dalla Circolare M.L.PP. del 17-06-1995 n. 2241 CAP. VII. al Cap. lo 7, relativa all'applicazione della normativa in materia di violazioni edilizie che in estrema sintesi, precisa che** *"L'Amministrazione preposta al vincolo deve sempre valutare l'opera riguardo agli interessi da tutelare: cosicché potrebbe rilasciare parere favorevole alla concessione in sanatoria, anche quando il vincolo sopravvenuto comportasse la inedificabilità assoluta"*.

2.10 difformità rilevate: si richiama quanto sopra descritto ai capitoli 2.8-2.9-2.10 e *Figure n.1-2-4-59-11-16-17-18*.

2.11 Sanabilità delle difformità rilevate: - Successivo abuso edilizio, questo secondo abuso risulta verosimilmente realizzato tra il 2005 il 2008 e ha comportato l'ampliamento del locale cucina verso ovest. Tenuto conto sia del fatto che tale costruzione è stata realizzata, successivamente all'imposizione del vincolo, sia del fatto che insiste su area comune, lo scrivente ritiene che non possa **non può essere sanata** e dovrà quindi essere demolita.

2.12 Finestra per sanatoria edilizia: si richiama quanto sopra già esposto.

PARTE TERZA

(Criteri e procedimenti di stima)

Considerazioni preliminari

Ferma la **necessità di provvedere alla demolizione della porzione identificata con linea e campitura blu** (ampliamento soggiorno cucina) realizzata successivamente al 2005, dopo l'apposizione del vincolo e, per quanto non siano condivisibili le conclusioni cui è pervenuto l'Ente preposto alla tutela del vincolo per le motivazioni sopra esposte, allo stato attuale non è tuttavia possibile **ignorare il provvedimento di diniego emesso dall'ente preposto al vincolo**, quindi nella formulazione della presente stima valutazioni si prospettano **due possibili scenari**:

A) **ottenimento della sanatoria edilizia**, per la parte di costruzione che è preesistente alla data d'imposizione del vincolo che sulla base della documentazione oggi disponibile corrisponde alla superficie lorda di circa **mq 39,01** (Cfr. Figura 12). Tale ipotesi contempla la necessità di procedere alla demolizione della rimanente porzione di costruzione di cui alla particella 395 sub. 502 corrispondente a circa $mq\ 70,56 - 39,00 = mq\ 31,56$;

B) **mancato ottenimento della sanatoria edilizia** con conseguente necessità di **procedere alla demolizione totale della porzione di costruzione** di cui alla particella 395 sub. 502 di circa **mq 70,56** (Cfr. Figura 12)

Nel primo caso la stima avverrà in base al criterio di comparazione con i valori di mercato sulla base della procedura MCA.

Nel secondo caso avverrà secondo il criterio di stima a "sito e cementi".

* * * * *

3. PRIMA IPOTESI "A": stima valore con criterio di comparazione con prezzi di mercato MCA.

3.1 Ricerca Valore Di Mercato: la scienza estimativa porta a esprimere un giudizio di valore di un determinato bene nel mercato, che ne fissa il prezzo.

3.2 Utilizzo della Valutazione: l'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del **"probabile valore in libero mercato"** delle unità immobiliari in esame.

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

3.4 Assunzioni Limitative: nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in esame già sopra descritte.

3.5 Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use): l'uso più conveniente del bene in esame è di abitazione così come ora esistente.

3.6 Condizioni e Criteri relativi all'individuazione dei Valori di mercato: il criterio di valutazione secondo il procedimento MCA si basa sui valori desumibili dagli atti di compravendita di beni immobili inseribili nel medesimo segmento di mercato, verificatesi nel recente periodo.

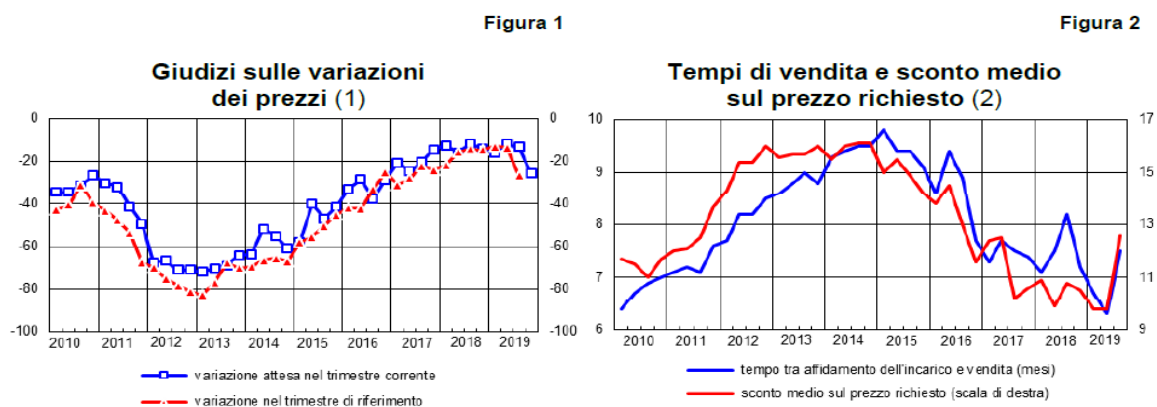
Tuttavia, contrariamente a quanto avviene nei paesi in cui tale procedimento si è formato, in Italia non esiste ancora una Banca dati Ufficiale da cui rilevare i valori riportati nei contratti di compravendita concernente una determinata zona, i prezzi che si sono formati, le effettive superfici di cui è composto l'immobile e le caratteristiche di vetustà e finitura (elementi, essenziali per individuare la "*superficie commerciale di riferimento*"). Va ancora considerato che i dati riportati negli atti di c/v si riferiscono a un periodo spesso antecedente anche di molti mesi, se non anni, rispetto alla data in cui si è formato il contratto e spesso i valori ricavabili con tale criterio di ricerca, non riflette la reale situazione di mercato esistente nel momento in cui è svolta la stima anche per la notevole fluidità del mercato attuale. Infine, ma non per ultimo, si deve anche tenere conto della propensione ancora oggi generalizzata di non dichiarare sempre in atto il reale prezzo concordato tra le parti, in particolare nelle transazioni tra privati com'è stato chiaramente dimostrato anche con la recente crisi immobiliare che ha fatto emergere quotazioni immobiliari sovrastimate anche del 15-20% rispetto alla situazione reale, poiché nel prezzo concordato spesso sono inclusi anche i costi accessori connessi alla compravendita (spese di mediazione, notarili, imposta registro ecc.) e anche di arredi.

Tutti elementi che determinano quindi notevoli difficoltà nell'individuare i prezzi realmente scambiati basandosi unicamente sui dati di compravendita (riferiti a un parametro €/mq/€/mc).

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

La scelta di detto criterio d'individuazione dei comparabili di riferimento è giustificata, sia dal fatto che le Agenzie immobiliari, in particolare quelle strutturate in Franchising, tendenzialmente non assumano incarichi per immobili, il cui valore non è sostanzialmente in linea con il mercato, poiché rischierebbero di sprecare inutilmente, tempo e denaro, sia dal fatto, più significativo, che **in condizioni ordinarie, nessun soggetto offrirà una somma maggiore del prezzo, cui il medesimo è offerto in vendita. Perciò sotto questo profilo tale indicazione di valore costituisce, di fatto, il valore massimo ipotizzabile.** Invece, un soggetto seriamente interessato all'acquisto formulerà una proposta cercando di ottenere **una riduzione rispetto al prezzo proposto.** Riduzione che è generalmente contenuta all'interno di una percentuale sufficientemente conosciuta e misurabile dal mercato. Un venditore seriamente interessato a vendere, in condizioni di libero mercato (che ha già ottenuto la valutazione di massima proposta dall'Agenzia al momento del conferimento dell'incarico), sarà disponibile a cedere il proprio bene con un **marginale di sconto rispetto al prezzo inizialmente proposto, contenuto all'interno di un'alea sommariamente già definita, oltre il quale rinuncerà alla vendita.** La percentuale di sconto rispetto ai prezzi iniziali di offerta è periodicamente rilevata da molti osservatori immobiliari, tra i quali si segnala per livello di autorevolezza l'Osservatorio Immobiliare della Banca d'Italia <mailto:statistiche@bancaditalia.it> che trimestralmente riporta un'analisi puntuale di tali variazioni. Nella figura 17 è riportato in estratto il grafico relativo al 3° trimestre 2019 da cui emerge uno sconto medio di circa il **12,6%**.

Figura 19 sconto sui prezzi e tempi di vendita;



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

Periodo di riferimento: 3° trimestre 2019

Aumenta il margine di sconto sui prezzi offerti e si allungano i tempi di vendita

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6 per cento (dal 9,8 della scorsa rilevazione; tavola e fig.2), riflettendo l'incremento della quota di operatori che segnalano uno sconto compreso fra il 20 e il 30 per cento. I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (da 6,3; tavola e fig. 2) con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

Dopo avere selezionato alcuni beni immobili comparabili con il bene in esame per: vetustà, ubicazione, finiture e stato di manutenzione, sarà possibile stimare il probabile punto d'incontro, tra domanda e offerta di ogni singolo bene applicando ai prezzi individuati, un coefficiente di riduzione che tenga conto sia delle oggettive differenze tra i beni in esame, sia del **margine medio di trattativa**, che per il periodo in esame, l'osservatorio indicato della Banca D'Italia stima indicativamente nel **12.6 %** (Cfr. Figura 17) del prezzo inizialmente proposto¹². Suddividendo il valore complessivo al netto del margine di trattativa per la superficie commerciale del bene offerto, si perverrà al probabile valore **€/mq** di ogni singolo bene esaminato. Al valore €/mq così individuato saranno applicati gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto **delle eventuali significative differenze tra i vari beni assunti a riferimento e il bene in esame** quali ad esempio: **vetustà, manutenzione e conservazione, livello di finitura, ubicazione, ecc.** In tal modo, a parere dello scrivente è possibile stimare, in modo realistico e concreto, il probabile valore di mercato del bene in esame riferito al parametro €/mq riferito al periodo assunto a riferimento.

3.7 Caratteri della domanda e dell'offerta: i caratteri tra la domanda e l'offerta riguardano principalmente **oggetti privati**.

3.8 Fase del mercato immobiliare: secondo il sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Banca D'Italia¹³, le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve

¹² **Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia.** <mailto:statistiche@bancaditalia.it>. Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che se ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane.

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre è rimasta su valori elevati; emergono tuttavia segnali di rallentamento del mercato. Il saldo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati è sceso, indicando una riduzione dell'offerta di abitazioni; dal lato della domanda il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti si è ampliato, in modo più marcato nelle aree non urbane. Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni.

¹³ Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è stato avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa e prosegue, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche con la cooperazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate¹. Dall'edizione di aprile 2016 le interviste sono condotte dal gruppo CLAS S.p.A. L'obiettivo del sondaggio è quello di ottenere le valutazioni degli agenti immobiliari sull'andamento del mercato immobiliare sia per quanto attiene le compravendite d'immobili residenziali, sia per quanto riguarda il mercato degli affitti. Il sondaggio, unico nel panorama italiano per diffusione territoriale e per tipologia d'informazione raccolta, viene svolto presso un panel di circa 1.300 - 1.400 agenti immobiliari che sono intervistati trimestralmente. L'andamento dei principali indicatori risultanti dal sondaggio è riportato nelle tavole statistiche allegato al rapporto trimestrale.

<https://www.bancaditalia.it/statistiche/basi-dati/bird/index.htm>

periodo.

3.9 Epoca di Riferimento: i valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè Aprile 2019.

3.10 Ricerca comparabili: a seguito di un'attenta ricerca telematica presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio (RM) e limitrofi, si sono individuati alcuni *immobili comparabili* che per localizzarne l'epoca di costruzione, caratteristiche costruttive, finiture e destinazione d'uso possono

Figura 20: Valori individuati rispetto al ns. subject.

NON SONO STATE ESEGUITE MISURAZIONI IN SITO. LE MISURE DI SEGUITO RIPORTATE SONO STATE DESUNTE DALLA SCHEDA CATASTALE IN SCALA 1/100										
Sono quindi possibili lievi scostamenti tra le misure riportate e lo stato di fatto, che tuttavia sono irrilevanti ai fini della presente stima.										
TABELLA CALCOLO SUPERFICI DEL SBJET IN ESAME E STIMA DEL VALORE										
N	Descrizione	Via		Superficie commerciale	Valore €/mq rapportato al Sabet			Si escludono dal calcolo i valori estremi ricavati	PREZZO STIMATO ALLA VENDITA	ARROTONDAMENTO
1	Appartamento	Via Mistruzzi (trilocale Piano 3, attico)	Piano Primo	130	€ 156.415,23	€ 1.203,19	IMPARIBILE 1 MC		€ 156.415,23	€ 156.400,00
2	Appartamento	Via SIMONE GHINI (bilocale piano terra)	Piano Terzo	65,00	€ 70.509,29	€ 1.084,76				
3	Appartamento	Via CRIVELLI TADDEO n. 4 (bilocale con giardino piano terra)	Terra	65,9	€ 79.470,11	€ 1.205,92	IMPARIBILE 2 MC	€ 1.205,92	€ 79.470,11	€ 79.400,00
4	Appartamento	Via Angelo Barbetti (trilocale piano)	TERZO	95,00	€ 114.629,13	€ 1.206,62	IMPARIBILE 3 MC	€ 1.206,62	€ 114.629,13	€ 114.600,00
5	Appartamento	Via Signiola (bilocale piano Terra)		40,00	€ 55.148,85	€ 1.378,72				

inserirsi nel segmento di mercato ricercato e le cui principali caratteristiche sono sinteticamente riportate nella Figura **Tabella A** allegata alla presente relazione e riassunte nella tabella di cui alla Figura 20. L'indagine eseguita con i criteri sopra di enunciati ha permesso d'individuare un numero d'immobili sufficiente a supportare adeguatamente la valutazione, aventi caratteristiche di ubicazione finiture e manutenzione simili al bene in esame, il cui prezzo è stato ricorrente e contenuto entro un'alea del 5% che così come sinteticamente riassunto nella *Figura 20* ai fini del calcolo secondo i Criteri MCA, sulla base dei beni immobili comparabili n.ri 1-2-3-4-5 come sopra individuati eliminate le valutazioni che si discostano eccessivamente dalla media dei valori ricorrenti si utilizzano per la procedura di calcolo con il criterio MCA di cui ai seguenti comparali: n. 1 - n. 3- n. 4.

3.11 Seconda ipotesi "B": Stima con procedura a "sito e cementi".

B) mancato ottenimento della sanatoria edilizia comporta la necessità di procedere alla demolizione totale della porzione di costruzione di cui alla particella 395 sub. 502 di circa **mq 70,56**.

In questa ipotesi s'ipotizza che l'area resa disponibile dopo le demolizioni possa essere riutilizzata

come posto auto scoperti tenuto conto che nelle immediate vicinanze la zona non sono disponibili parcheggi pubblici e la viabilità interna è costituita da strette strade che non consentono il parcheggio agevole. Si prevede quindi la eventuale demolizione del fabbricato oggetto di stima e il valore di stima ricercato secondo la procedura a **sito e cementi** è dato da:

- + valore dell'area edificabile (una volta abbattuto l'edificio) + il valore dei materiali di recupero
- il costo della demolizione e connesse opere di ripristino e sistemazione.

In questo caso trattandosi di una situazione particolare, sia per le caratteristiche del sito sia per la situazione urbanistica, difficilmente rapportabile ai valori di mercato, la stima sarà eseguita sulla base dei valori OMI. Il listino OMI (*Figura 24*) per tale tipologia di beni indica una quotazione da un minimo 400,00 €/mq a un massimo di 550,00 €/mq.

PARTE QUARTA

(Stima)

4.1 "A" PRIMA IPOTESI¹⁴ Stima con procedura di comparazione MCA.

Si stima quindi il più probabile valore di mercato del bene in esame al lordo delle deduzioni per regolarizzazione catastale e urbanistica-edilizia nella somma arrotondata a € 52.700,00.

Figura 21: Stima valore immobile mediante procedura MCA;

Valori, coefficienti e stime				
Spese per adeguamenti		Importo totale: € 0,00 ...		
Importi incrementativi		Importo totale: € 0,00 ...		
Coefficients di differenziazione				
Metodologia calcolo prezzi marginali		Valori caratteristiche		Saggio variazione semestrale mercato immobiliare: 0,00%
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Descrizione estesa				
Prezzo di vendita	€ 156.400	€ 79.400	€ 114.600	
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data del contratto				
Data del contratto				
Differenziale (in mesi)	0	0	0	
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
Superficie				
Superficie commerciale m ²	130,00	66,00	95,00	43,74
Prezzo unitario a m ²	€ 1.203	€ 1.203	€ 1.206	
Differenziale	-86,26	-22,26	-51,26	
Prezzo marginale	€ 1.203	€ 1.203	€ 1.203	
Prezzo della caratteristica	€ -103.771	€ -26.779	€ -61.666	
Livello di piano				
Piano	Primo	Terreno	Terreno	Terreno
Presenza ascensore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valore numerico	1,0			
Differenziale	-1,0			
Prezzo marginale unitario a m ²				
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
Risultati				
Prezzo corretto	€ 52.629	€ 52.621	€ 52.934	
Prezzo corretto unitario al m ²	€ 405	€ 797	€ 557	
Prezzo corretto medio	€ 52.728	€ 52.728	€ 52.728	
Scarto %	-0,19%	-0,20%	0,39%	
Scarto assoluto	€ -99	€ -107	€ 206	
<input type="checkbox"/> Valore stimato arrotondato (in fase di stampa)				
Riepilogo valori				
Valore catastale:		€ 0,00		
Valore OMI:		€ 0,00		
Valore monoparametrico:		€ 52.662,96		

Figura 22– Stima oneri regolarizzazione.

STIMA SOMMARIATIVA E INDICATIVA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SOLUZIONE "A"											
1	ASSISTENZA TECNICA PER OPERE DI DEMOLIZIONE	Rilievo in sito e Stesura elaborato di rilievo Verifiche tecniche.							€ 250,00		
		Predisposizione progetto per demolizioni, contratti, controllo lavori, liquidazione lavori, collaudo opere, richiesta agibilità ecc.							€ 2.000,00		
		TOTALE							€ 2.250,00		
STIMA INDICATIVA OPERE EDILIZIE DI RIPRISTINO SOLUZIONE A											
3	OPERE DI RIPRISTINO	Descrizione		Unita di misura	Quantità	Altezza	Quantità totale		Prezzo unitario		
		Demolizione porzione esistente locale; carico e trasporto alle discariche delle macerie compreso oneri vuoto per pieno		m ^q	31,56	3,20	100,99				
		Getto fondazioni, compreso carseri e ferro per ricostruzione muratura lati Nord ovest		m ^q	14,80	3,20	47,36	148,35	€ 50,00	€ 7.417,60	
		ricostruzione muratura lati Nord ovest spessore cm 35, getto fondazioni con intonaco al civile su entrambi i lati. 5*3, tinteggiatura		m ^q	6,00	0,50	3,00	3,00	€ 300,00	€ 900,00	
		Fornitura e posa in opera di finestra con inferriata e portoncino di ingresso blindato 800*1,100							€ 1.900,00	€ 1.900,00	
		Opere di competenza e modifica impianto elettrico, idraulico, scarichi, finiture varie ecc							a corpo	€ 2.500,00	
TOTALE STIMA ONERI PER EGOLARIZZAZIONE CATASTALE E AMMINISTRATIVA										€ 14.073,85	

Rapporto di Valutazione

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

L'assegnatario dovrà quindi provvedere, a proprie cure e spese, alla regolarizzazione, qualunque sia l'effettivo costo, poiché di tali difformità e della mancanza di garanzie connaturata al tipo di vendita se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile di seguito effettuata.

Dal valore come sopra ricavato si devono dedurre gli oneri di seguito indicati, poiché l'immobile non è al momento libero e rispetto ai criteri e modalità di stima adottate per pervenire al valore di come sopra individuato al precedente punto 4.1, trattandosi di vendita con procedura concorsuale, l'u.i. sarà **venduta senza garanzie** pertanto si stima il valore di vendita come da tabella che segue (Figura 20):

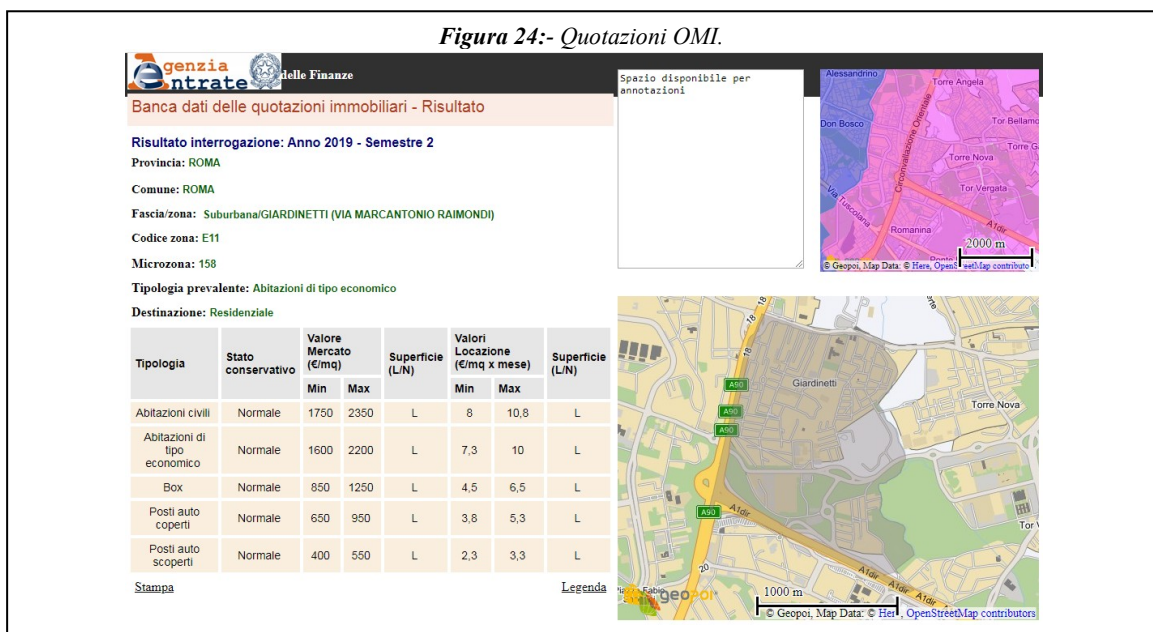
Figura 23: deduzione per oneri specifici connessi all'u.i. in esame.

STIMA		
	Valore u.i. stimata nelle condizioni di ordinarietà	
1	Valore u.i. stimata nelle condizioni di ordinarietà come da stima secondo la procedura MCA	€ 52.700,00
2	Costo totale regolarizzazione edilizia	-€ 14.000,00
3	Riduzione valore per: a) immobile occupato (non libero) e con onere a carico dell'assegnatario per la liberazione; mancanza delle garanzie previste dalle norme vigenti per le normali comopravendite trattandosi di procedura concorsuale. Si stima una riduzione complessiva in circa - 15%	-€ 5.805,00
	Valore dell'U.I. al netto dei costi per regolarizzazione edilizia, per la liberazione dell'U.I. e per l'assenza di garanzie in circa	€ 32.895,00

4.3 “B” SECONDA IPOTESI¹⁵ Stima con procedura “sito e cemento” sulla base dei valori OMI per aree:

B) I listino OMI (Figura 24) per tale tipologia di beni indica una quotazione da un minimo di 400,00€/mq a un massimo di 550,00 €/mq.

Si possono ricavare circa 4 parcheggi per autovetture scoperti di circa mt 5,30*2,50.



¹⁵B) mancato ottenimento della sanatoria edilizia con conseguente necessità di procedere alla demolizione totale della porzione di costruzione di cui alla particella 395 sub. 502 di circa mq 70,56.

La superficie utilizzabile a parcheggi scoperti è di circa mq 53*€/mq 400,00=€ 21.200,00 corrispondente a circa € 5.300 cadauno.

Figura 24:- stima oneri per regolarizzazione

STIMA SOMMARIA E INDICATIVA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SOLUZIONE "B"							
1	ASSISTENZA TECNICA PER OPERE DI DEMOLIZIONE	Rilievo in sito e Stesura elaborato di rilievo Verifiche tecniche.					€ 250,00
		Predisposizione progetto per demolizioni, contratti, controllo lavori, liquidazione lavori,					€ 500,00
		TOTALE					
STIMA INDICATIVA OPERE EDILIZIE DI RIPRISTINO SOLUZIONE "A"							
		Descrizione	Unita di misura	Quantità	Altezza	Quantità totale	Prezzo unitario
3	OPERE DI RIPRISTINO	Demolizione porzione esistente locale ; carico e trasporto alle discariche delle macerie compreso oneri vuoto per pieno	mq	14,80	3,20	47,36	
			mq	70,00	3,20	224,00	271,36
		Opere di competenzaoe finitura					
TOTALE STIMA ONERI PER EGOLARIZZAZIONE CATASTALE E AMMINISTRATIVA							€ 6.427,20

STIMA		
	Valore u.i. stimata nelle condizioni di ordinarietà	
1	Valore u.i. stimata nelle condizioni di ordinarietà come da stima secondo la procedura MCA	€ 21.200,00
2	Costo totale regolarizzazione edilizia	-€ 6.427,00
3	Riduzione valore per: a) immobile occupato (non libero) e con onere a carico dell'assegnatario per la liberazione; mancanza delle garanzie previste dalle norme vigenti per le normali comopravendite trattandosi di procedura concorsuale. Si stima una riduzione complessiva in circa - 15%	-€ 2.215,95
	Valore dell'U.I. al netto dei costi per regolarizzazione edilizia, per la liberazzazione dell'U.I. e per l'assenza di garanzie in circa	€ 12.557,05

4.4 Conclusioni: a conclusione degli accertamenti riguardo al bene in esame lo scrivente ritiene che il valore dell'u.i. sia il seguente:

Ipotesi "A" complessivamente arrotondato a circa € 32.800,00 (€ Trentaduemila ottocento).

Ipotesi "B" complessivamente di arrotondato a circa € 12.500,00 (€ Dodicimila cinquecento).

4.5 Parere in merito alla congruità della stima del valore dei beni immobili resa dalla Yard

Credit Asset Management: il valore stimato dell'unità immobiliare in esame, rispetto al valore di € 115.000 stimato dalla Yard Credit Assent Management

- nell'ipotesi "A" pari a - 71.48%;

- nell'ipotesi "B" pari a - 89%%.

Tali scostamenti sono sostanzialmente riconducibili al fatto che la valutazione formulata dalla Yard Credit Assent Management, come precisato anche nella medesima, non costituisce "Due Diligence" e non entra quindi nel merito, sia della regolarità catastale, edilizia e dei relativi oneri per le necessarie regolarizzazione, sia della circostanza che l'immobile è occupato.

Inoltre non tiene conto che la vendita avverrà con procedura concorsuale, quindi senza garanzia da parte del venditore, circostanza che, come noto, influisce negativamente rispetto al valore dell'immobile venduto in condizioni normali.

Elementi che, invece, sono stati esaminati e considerati nella presente relazione di stima portando in deduzione ai valori lordi ricavati secondo le due distinte procedure sopra esposte i necessari costi di adeguamento.

Lo scrivente ritiene di avere risposto al quesito posto e di avere fornito la relativa documentazione necessaria a supportare le conclusioni cui è pervenuto.

Resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti/integrazioni che dovessero rendersi necessarie o utili per illustrare quanto sopra esposto.

Roma Aprile 2020



Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni

ALLEGATI:

- 1) nomina;
- 2) estratto di mappa;
- 3) visura terreni per superficie p. 396;
- 4) visura terreni per superficie p. 1439;
- 5) visura terreni per superficie p. 395;
- 6) elenco u.i. costituenti la particella 395;
- 7) visura storica particella 395 sub 502;
- 8) planimetria particella 395 sub 502;
- 9) elaborato illustrante le difformità rilevate;
- 10) fotografie aeree Geosit;
- 11) nota di trascrizione e atto di acquisto da parte della Capodarco della u.i. Via Cennini del 21/12/1998;
- 12) nota di trascrizione successione Sig. Alberto Bastiani del 22/08/1996;
- 13) nota di trascrizione atto 19/07/1976 per acquisto a favore Alberto Bastiani e Nicca Ruth contro Scafoletti Antonio e Badiali Gilde; copia atto;
- 14) visura Conservatoria RR.II. formalità particella foglio 1024 n. 395 sub. 502;
- 15) elenco Formalità Sig.ra Nicca Ruth;
- 16) elenco Formalità Sig. Bastiani Alberto;
- 17) nota trascrizione atto 11/11/2016 di conferma Capodarco/eredi Bastiani Alberto;
- 18) nota trascrizione 10/07/2018 ipoteca giudiziale a favore Coccinella Cooperativa;
- 19) nota trascrizione 30/01/2019 ipoteca giudiziale a favore Agenzia delle Entrate;

- 20) nota trascrizione del 19/11/2015 scrittura privata preliminare;
- 21) domanda di condono edilizio del 01/04/1986;
- 22) richiesta integrazione 18/06/2019 domanda di condono comune di Roma;
- 23) perizia aerofotogrammetrica del 26/06/2019;
- 24) pratica CILA prot. 137038 del 05/11/2011;
- 25) Richiesta sollecito istruttoria domanda di condono 16/04/2020;
- 26) Costituzione fondo;
- 27) Nota di trascrizione cessione subalterno 502 del 02/11/2016.

Roma li, 30 Aprile 2020



Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni