

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO PERIZIA PER STIMA
IMMOBILIARE

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DELLA
PERIZIA IMMOBILIARE del bene sito in

- Comune di Roma -

La presente perizia è stata redatta dalla sottoscritta
nata a _____
iscritta all'albo degli Architetti di Roma con il n. 12673 a seguito di nomina
effettuata dall' _____ nella qualità di curatore del fall
n. 170/2013 _____, ratificata con Decreto del 18/03/'14
Giudice Delegato

L'incarico ha l'obiettivo di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato all'attualità e di fornire alcune integrazioni utili al fine della vendita dello stesso.

Premessa:

A seguito della perizia già svolta relativa all'unità immobiliare di cui sopra (valutata Euro 1.200.000), depositata in data 13 dicembre 2010, in veste di collaboratore tecnico del _____, nominato perito valutatore con provvedimento del 15 giugno 2010 dal presidente della I° sezione penale del Tribunale di Roma (con p.p n. 50429/04- RG sezione 18792/09), dato il Fallimento intercorso della _____ (dichiarato in data 04/03/2013), il Curatore del Fallimento, _____ al fine di aggiornare la relazione di stima dei beni facenti parte del compendio, ha nominato la sottoscritta come CTU con l'autorizzazione del _____

Le operazioni peritali di aggiornamento dell'immobile - oggetto di valutazione - sito in _____ con accesso anche da _____, in località _____, sono iniziate il _____ 2014 con il secondo incontro presso lo studio del Curatore, _____ in tale circostanza analizzata la perizia da me redatta nel dicembre 2010 e nello stesso fr

mi è stata consegnata la documentazione fotografica del bene (eseguita da lei stessa durante la sua visita nel febbraio 2014), successivamente integrata dalla sottoscritta. Le operazioni peritali sono proseguite con un secondo accesso all'immobile, effettuato dalla sottoscritta in data 24/07/2014, per verificare ed aggiornare lo stato di fatto dell'immobile al fine di controllare le condizioni manutentive e di conservazione dello stesso.

L'immobile risulta libero e le chiavi per accedere sono nella disponibilità del Curatore.

Dopo aver ricontrollato e verificato tutta la documentazione presentata con il precedente elaborato peritale, con la presente relazione si mantengono e ripropongono i documenti restati invariati e se ne aggiungono altri corredati di ulteriori considerazioni ed approfondimenti.

La pianta dell'unità immobiliare non ha subito modifiche rispetto al rilievo effettuato il 17 novembre 2010, in occasione della precedente perizia. Si fa presente che lo stato dei luoghi rilevato all'epoca e confermato nell'odierno sopralluogo è difforme (come lo era anche in precedenza) dalla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio. (All. A - Pianta - Stato di fatto)

E' stata effettuata, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Roma, una nuova visura della documentazione catastale.

Inoltre, avendo già individuata la destinazione urbanistica di P.R.G. vigente dell'immobile, se ne allega il relativo elaborato; come pure, si ripropongono le fotografie del manufatto e dei dintorni già effettuate in occasione della precedente perizia e se ne aggiungono altre dello stato attuale.

Presso l'archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O.- Permessi di Costruire – si è presa visione del progetto e del certificato di abitabilità dell'edificio.

Il 14/07/2014 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'U.C.E. (Ufficio Condono Edilizio) ove è stata individuata una pratica riguardante l'immobile.

In data 01/07/2014 si è fatta richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il) per verificare se in passato siano state presentate istanze o richieste di titoli abilitativi edilizi riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

Tale indagine non ha evidenziato nulla a riguardo. (All. B- C)

Notizie di carattere generale:

L'immobile oggetto di valutazione è un **magazzino/ deposito** facente parte di una piccola palazzina ubicata a sud di Roma nel quartiere Quarto Miglio.

E' all'interno del G.R.A., a nord-ovest dell'Ippodromo delle la i e la , non distante c

Antica. (All. n. 1)

La proprietà di cui trattasi è in un quartiere tranquillo a bassa densità abitativa, costituito, per la maggior parte, da edifici di limitata altezza (3/4 piani).

Il fabbricato (di cui fa parte l'immobile) ha una forma regolare: è rettangolare. Si trova in prossimità dell'angolo di due strade:

La superficie lorda della proprietà è pari a mq 670.

Dati catastali:

Trattasi di un immobile con destinazione d'uso **magazzino di deposito**, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al _____, zona censuaria 5, categoria C/2, Classe 3, Consistenza 611 mq, Rendita Euro 2.335,11.

Intestato, per la piena proprietà, a _____ con sede in Roma, Codice Fiscale _____

Si fa presente che i suddetti dati identificativi sono derivati della variazione del 15/11/2005 per modifica identificativo - allineamento mappe (variazione n. 169750 .8/2005 in atti dal 15/11/2005 - protocollo n. _____) da cui, l'originaria particella _____, subalterno _____ è variata nei dati sopra r (All. n. 4).

Si allega la planimetria catastale che si presenta come un unico rettangolo nel cui interno notiamo una scala sul lato lungo e scandito da pilastri portanti (si è riscontrato sul grafico catastale, un'inesattezza sull'orientamento). (All. n. 5).

Destinazione urbanistica:

Lo strumento urbanistico Comunale - P.R.G. vigente di Roma Capitale - approvato con Delib. C.C. n. 18 del 12/02/2008, prevede per l'area in oggetto la seguente destinazione: **"Città consolidata" – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa -T1.** (All. n.6)

L'immobile secondo le indicazioni degli Strumenti Sovraordinati risulta soggetto a:

- P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007 che al foglio 374 - Tav. B/24 indica che l'area in esame ricade in "Beni paesaggistici" lettera c) -d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) n. 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e acquedotti", che per il lotto in questione nell'elaborato E1, indica che è sottoposto a Vincolo Paesaggistico ex lege 1497/1939; nell'elaborato EE3, indica che l'area è compresa in "Zona di tutela vincolata", sottozona TLa - Trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Legittimità edilizia:

Il bene in questione, a seguito degli accertamenti esperiti presso gli uffici competenti di cui in premessa, risulta edificato con regolare licenza edilizia di cui al progetto n. **del 1966 e successiva dichiarazione di abitabilità n. 872 del 23 Novembre 1971** (All. n. 7).

Il suddetto titolo edilizio conferma la destinazione d'uso a magazzino di deposito corrispondente alla destinazione catastale in atti.

(All. n. 4 - Visura catastale all'attualità).

Gli ulteriori accertamenti eseguiti presso l'U.C.E. hanno fatto emergere una pratica di sanatoria edilizia (ai sensi della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) **per cambio di destinazione d'uso** da magazzino di deposito a locale commerciale, presentata dal conduttore dell'immobile

in data 22/06/1987 con protocollo n. _____ per l'intero locale (mq 700).

Per la suddetta pratica, risulta pagata un'oblazione pari a Lire 1.095.000 (corrispondenti ad € 565,52), ma non è stata mai ritirata la concessione edilizia in sanatoria. (All. n. 8 - copia completa di richiesta condono).

Dalle informazioni assunte presso l'U.C.E., tale adempimento conclusivo può essere, tuttora od in futuro, definito e portato a compimento dal _____ dell'immobile o da chi ne deterrà la titolarità.

Per definire la suddetta pratica, occorrerà produrre una serie di tecnico-amministrativi, effettuare la prescritta variazione catastale

commerciale), prima del ritiro della concessione in sanatoria. Il costo presunto di tale sanatoria, tra eventuale oblazione a saldo, oneri concessori, diritti di segreteria e spese tecniche, dovrebbe aggirarsi intorno alla somma di € 15.000. Di questo se ne terrà conto nella la stima.

Lo stato attuale del locale si presenta difforme dalla planimetria catastale originaria del 1969: sono state apportate evidentemente, in epoca successiva, modifiche nella suddivisione interna. (All. A e All. n. 5).

Tali modifiche, non essendo conformi allo stato legittimato, dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare lo stato originario così come riportato nella planimetria catastale. Tale ripristino comporterà dei costi da tener presente nella valutazione finale. Il costo stimato per tali lavori (demolizioni di circa mq 330 di tramezzature, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata e successivo ripristino degli intonaci) **risulta essere pari a Euro 12.000** (per il computo metrico estimativo delle suddette opere è stato utilizzato il Prezziario della Regione Lazio approvato con deliberazione di G.R. n. 412 del 6 agosto 2012) .

Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla Società _____, con atto di
compravendita del 23/01/2006, Notaio _____ in Roma, Rep. n.
_____, Racc. n. _____, registrato all'Ufficio Unico dell'Entrate di Roma 3 - Atti

Pubblici il 01/02/2006, n. _____ dalla Società _____
_____ in liquidazione. (All. n. 9 - All. n. 10).

Elenco iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio:

Alla sottoscritta è stata consegnata dal Curatore _____ la
documentazione ipso-catastale consistente nelle visure effettuate dal Geom.
_____ in data 07/04/2010 relative al periodo dal 01/01/1973 al
09/03/2010. (All. n. 11 - vedi da pagina 13 a 16)

In relazione alla stessa, la sottoscritta ha acquisito l'elenco sintetico delle
formalità inerente il successivo periodo dal 09/03/2010 al 11/06/2014
(All. n. 12) con le seguenti note ricadenti sui beni oggetto di stima :

- TRASCRIZIONE DI SENTENZA DI FALLIMENTO della Soc.
_____ : emessa dal Tribunale di Roma, repertorio n.
_____ del 04/03/2013. Registro Generale n. _____ Registro Particolare n.
_____ (All. n. 12)

Descrizione:

Lo stabile, in cui è ubicato l'immobile, è sito all'angolo di Via _____
con _____ E' una palazzina costituita da due piani di abitazioni
(oltre alla mansarda), un piano terra a negozi ed un piano interrato; le facciate
del fabbricato, rivestite in cortina, sono caratterizzate da balconate regolari e da

ampie vetrate, l'insieme di questi elementi conferisce al fabbricato uno stile sobrio e lineare. Lo stato manutentivo può definirsi "buono" (All. n.13)

La piccola palazzina è in cortina ed è in buone condizioni.

Il magazzino di cui trattasi è ubicato al piano interrato ed ha 2 accessi:

- il primo è un accesso pedonale con rampa di scale da Via

(lato est);

- il secondo è un accesso carrabile da (lato ovest).

(All. n. 14-15)

La porzione immobiliare, oggetto della presente perizia, ha una pianta sostanzialmente rettangolare, orientata lungo l'asse est-ovest, ove internamente, il lato più lungo misura poco meno di 43 metri (42,93 mt) e quello più corto quasi 14 metri (13,75 mt). Ha un'altezza interna netta pari a circa 4,30/4.50 mt.

(All. A)

Attualmente lo spazio interno rettangolare (stretto e lungo) è suddiviso in due grandi ambienti che sono, a loro volta, frazionati in spazi più piccoli.

In entrambi gli ambienti sono presenti delle suddivisioni per lo più vetrate, che delineano zone presumibilmente utilizzate come locali uffici/guardiole e sono collocate quasi centralmente sul lato nord. A seguire verso est, sullo stesso lato, si colloca la porta d'uscita con la rampa di scale, mentre in fondo vi sono i servizi igienici: 2 bagni con relativo anti-bagno.

(All. n. 16-17-18-19-20)

Sul lato sud-est delle tramezzature definiscono uno spazio stretto e lungo probabilmente utilizzato come deposito (All. n. 21); mentre nell'angolo sud-ovest, vicino alla doppia porta anti incendio ed alla porta che da sulla rampa carrabile, sono presenti spazi più piccoli .(All. n. 22)

Gli accessi sono due e si trovano su lati diametralmente opposti: uno carrabile (con rampa da) ed uno con rampa di scale (da

La doppia entrata (quella carrabile e quella pedonale) permette un'autonomia funzionale e gestionale dei due ambienti principali.

La struttura portante dell'unità immobiliare è in cemento armato; si notano infatti numerosi pilastri nel suo interno.(All. n. 27)

Il locale non ha finestre, ma solo del vetro cemento al soffitto, che fornisce una scarsa illuminazione.

Il ricambio d'aria e la luce diretta provengono naturalmente solo dalla ampia apertura dotata di saracinesca e dalla porta d'entrata in ferro e vetro. Una grossa canalizzazione d'aria condizionata, che corre lungo il soffitto di tutto il magazzino permette il ricambio d'aria meccanicamente.

La pavimentazione è costituita da marmette (mattonelle di cemento e ;

L'insieme delle suddette opere interne si ritiene siano state realizzate senza titolo in epoca successiva all'edificazione del fabbricato dai vari soggetti che hanno preso in locazione il locale.

Solo uno degli affittuari _____ in data 22.06.1987, protocollo n. _____ (vedi paragrafo "legittimità della preesistenza") ha legittimato tale stato di fatto – avendo presentato domanda di sanatoria edilizia per i locali di cui trattasi, utilizzati per la propria attività commerciale.

Criterio di stima:

Per l'aggiornamento della presente perizia, si utilizzano due procedimenti di stima per individuare il "valore di mercato" che corrisponde al bene in esame:

- A) **Valutazione dell'immobile con metodo sintetico-comparativo**, basata sulla precedente stima, adeguandone il valore stimato nel dicembre 2010 ad oggi;
- B) **Valutazione analogica semplificata**, considerando il prezzo attuale di mercato di compra-vendite di immobili simili, desunto dagli agenti operatori immobiliari della medesima zona.

Il valore finale ricercato sarà ottenuto dalla media aritmetica dei valori individuati con i due suddetti procedimenti.

A) **Valutazione dell'immobile con metodo sintetico-comparativo:**

Per la valutazione del 2010, si era utilizzato il metodo analogico-comparativo basato sulla ricerca dei valori di mercato noti di immobili analoghi per caratteristiche, qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima.

Ci si era riferiti sia alla Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che al Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (riferimento ufficiale del mercato introdotto dalla Camera di Commercio dal 1989), le quali pubblicano un listino dei valori a metro quadro di superficie, per zona e per tipologia, basati su valori effettivi di compra-vendite realmente avvenute.

Per entrambi si era consultato il periodo di rilevazione: 1° semestre del 2010 (all'epoca, il più recente disponibile).

Inoltre si era fatta un'indagine di mercato sul posto, consultando alcuni operatori del settore per ulteriori confronti e verifiche.

Al fine di ottenere il valore ricercato, si è applicata la formula:

Valore (V) = Superficie convenzionale x €/mq

Una volta individuato il valore a metro quadro commerciale, era necessario procedere alla determinazione della superficie commerciale corrispondente alla superficie convenzionale in base alla tipologia e alle caratteristiche proprie del bene.

Determinazione del valore commerciale:

Le verifiche effettuate presso gli operatori del settore presenti sul territorio avevano confermato i valori individuati nella Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e nel Listino Ufficiale pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Roma, che per la tipologia in esame risultava essere pari a:

3.550 Euro/metro quadro commerciale

Determinazione della superficie commerciale (convenzionale):

Per la determinazione della superficie commerciale, si erano individuati dei coefficienti correttivi moltiplicatori che tenevano conto dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione dell'edificio, della destinazione d'uso e del piano.

Per l'età, la qualità e lo stato di manutenzione si era determinato un coefficiente moltiplicatore pari a 0,68, per la destinazione d'uso e per il piano si era determinato un coefficiente moltiplicatore pari a 0,75.

Per ottenere la superficie convenzionale, si era quindi moltiplicata la superficie effettiva per i suddetti coefficienti.

Pertanto si era ottenuta la seguente superficie convenzionale:

$\text{mq } 670 \times 0,68 \times 0,75 = 341,7$ metri quadrati (convenzionali).

Superficie commerciale (convenzionale): mq 341,7

Valore dell'immobile oggetto di stima:

Sulla base delle considerazioni e delle valutazioni eseguite, viste le caratteristiche della proprietà, si determinava il seguente valore:

metri quadrati commerciali $341,7 \times 3.550 = 1.213.035$ Euro

A conclusione della precedente perizia estimativa (dicembre 2010), si determinò quindi come più probabile valore di mercato del bene l'importo di 1.213.035 Euro, in cifra tonda

Euro 1.200.000

Il valore stimato all'epoca (quasi quattro anni fa), non può più essere preso in considerazione perché non più attuale.

Il mercato immobiliare ha subito e subisce una forte regressione e la congiuntura economica in atto ha penalizzato l'attività di compra-vendita degli immobili (prima dell'estate sembrava esserci una lieve ripresa, ma così evidentemente non è stato).

Nei più recenti studi del settore, e più precisamente il 3 ottobre 2014, è stato pubblicato dall'Istat l'andamento dei prezzi delle abitazioni negli ultimi quattro anni e ne è derivato che, rispetto al 2010, i prezzi sono scesi del **16%**.

(vedi All. n. 30).

Questo fenomeno si estende a tutto il settore immobiliare, ma a differenza delle abitazioni (che comunque sono di primaria necessità) il settore immobiliare, che riguarda magazzini ad uso deposito o locali commerciali, subisce una flessione maggiore in quanto l'attività commerciale, che necessita di magazzini e di locali per la propria attività, è in piena crisi (a maggior ragione per immobili in zone periferiche a bassa densità abitativa con poco passaggio) (vedi All. n.31, da pagina 6 a 9).

I magazzini ed i negozi di "grandi superfici" costituiscono la tendenza del momento che, dato il persistere della congiuntura (e quindi la necessità di ottimizzare i costi) e la crescita impetuosa del commercio caratterizzando la logistica industriale e commerciale.

Per tale motivo si ritiene di diminuire ulteriormente il valore di un **15%**.

In sintesi l'abbattimento subito dalla precedente valutazione del dicembre 2010 sarà di:

$$16\% + 15\% = 31\%$$

31% di € 1.200.000 = € 372.000, quindi

$$€ 1.200.000 - 372.000 = \underline{\underline{€ 828.000}}$$

B) Valutazione analogica semplificata:

Per la presente valutazione si è utilizzato il metodo analogico semplificato basato sulla ricerca dei valori di mercato noti per immobili simili per qualità, caratteristiche, posizione e dimensioni rispetto a quello oggetto di stima.

A differenza del precedente procedimento di stima (metodo analogico-comparativo) in presenza di scarse pubblicazioni specializzate sulle valutazioni di immobili della medesima tipologia, si è optato di procedere svolgendo soprattutto un'indagine di mercato sul posto, consultando diversi operatori settore, per determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile.

Si è adottato, dunque, il procedimento analogico semplificato, che rivela, più da vicino, il vero andamento del mercato immobiliare, che si risolve nell'individuazione di determinati parametri forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Nella stima si considera che l'immobile, attualmente censito come locale magazzino di deposito, nonostante il crollo delle vendite del mercato immobiliare, avendo la possibilità, come già esposto, di essere trasformato in locale commerciale (dopo aver completato le pratiche del condono edilizio), possiede una maggiore appetibilità e, di conseguenza, il valore medio a metro quadrato stimato tiene conto di questa opportunità.

Per procedere alla stima si applica la seguente formula:

Valore (V) = Superficie commerciale x €/mq

Determinazione del valore commerciale:

Per la determinazione del valore commerciale si è tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, della qualità dello stesso, dello stato manutentivo, del piano, oltre che della duplice destinazione d'uso possibile (magazzino deposito o locale commerciale), derivante dall'eventuale successivo perfezionamento del condono.

In conclusione, quindi, dalle verifiche ed indagini effettuate presso gli operatori del settore presenti sul territorio, nonché dagli scarsi valori, individuati per i soli immobili con destinazione “commerciale” (Listino Ufficiale pubblicato della Borsa Immobiliare di Roma), considerate le suddette caratteristiche dell’immobile si è giunti alla determinazione di un valore medio pari a:

1.200 Euro/metro quadro commerciale

Determinazione della superficie commerciale:

Per la determinazione della superficie commerciale, è stato eseguito il rilievo dell’immobile computando la superficie utile netta, tutti i muri interni, compresi i pilastri, lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti.

Svolgendo i conteggi di cui sopra, il magazzino/deposito (potenziale locale commerciale) ha la seguente superficie commerciale:

670 metri quadrati commerciali.

Superficie commerciale: mq 670

Valore del bene:

Sulla base delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il seguente valore:

metri quadrati commerciali 670 x 1.200 €/mq = **€ 804.000**

Pertanto interpolando i valori sopra determinati (media aritmetica fra i valori A e B), si individua l'importo ricercato:

$$€ (828.000 + 804.000) : 2 = \mathbf{€ 816.000}$$

Inoltre si evidenzia che nella valutazione dell'immobile si deve tener conto del deprezzamento del valore conseguente ai costi di demolizione e ripristino dei luoghi per le opere costruite senza titolo (pari a € 12.000), nonché ai costi relativi agli oneri e alle spese tecniche per "l'eventuale" ritiro della concessione in sanatoria di legittimazione del potenziale locale commerciale (pari a € 15.000). (Vedi cap. "legittimità edilizia").

Totale dei suddetti costi: € 12.000 + € 15.000 = **€ 27.000**

L'importo dei costi di demolizione e disbrigo pratiche tecnico amministrative, così calcolato, dovrà essere detratto dal valore del bene precedentemente definito.

si avrà pertanto:

$$€ 816.000 - € 27.000 = € 789.000,00$$

Per quanto sopra esposto, il valore determinato corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, viene stimato complessivamente in cifra tonda:

Euro 790.000 (Settecentonovantamila/00)

Roma, lì 19 settembre 2014

In fede

Alla presente si allega:

- All. A: Pianta dell'immobile - stato di fatto;

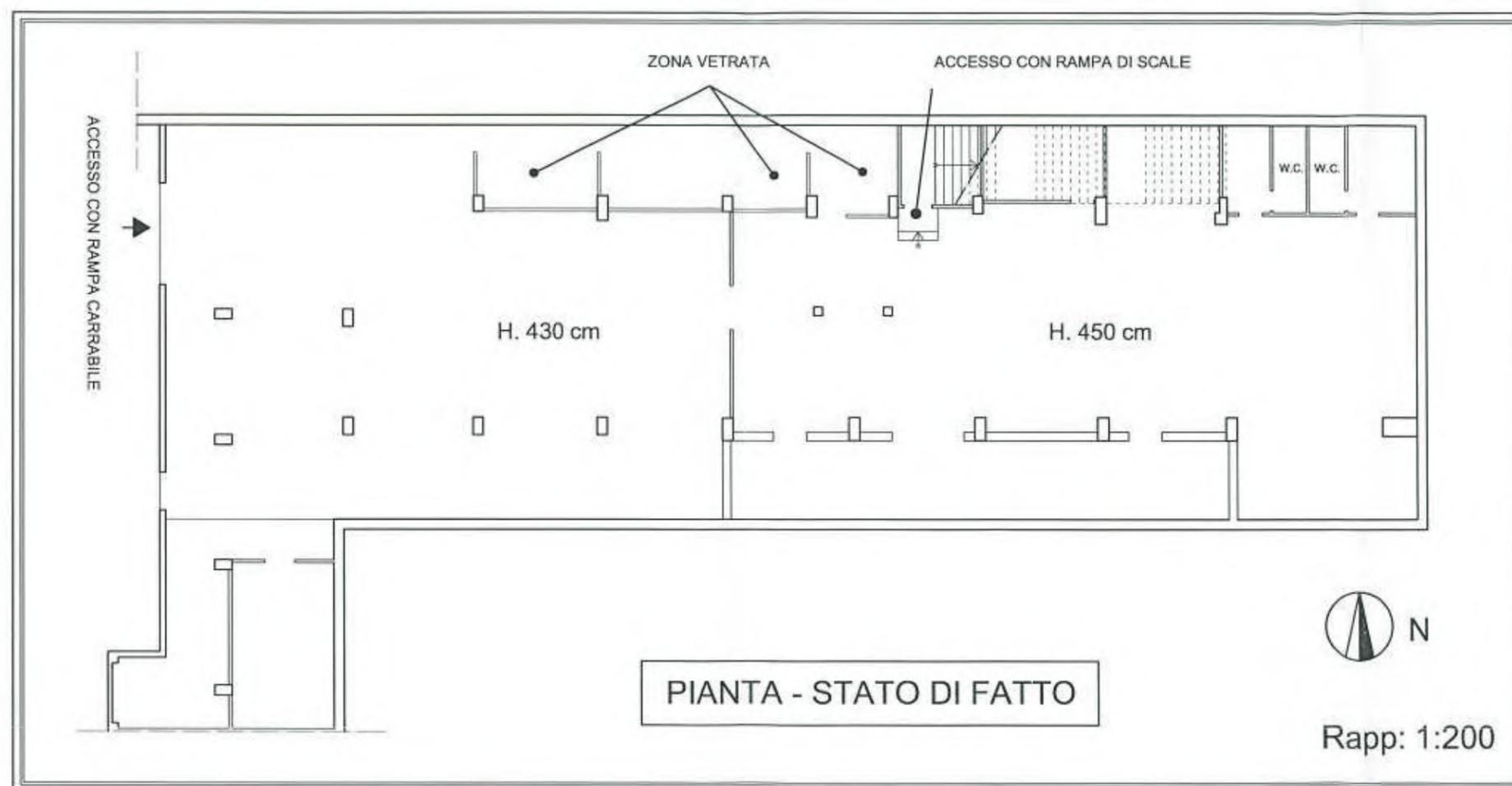
- All B: Domanda di accesso ai documenti amministrativi Municipio VII;
 - All C: Esito della ricerca del Municipio VII ;
 - All. n. 1: Ortofoto;
 - All. n. 2: Estratto di mappa;
 - All. n. 3: Planimetria con accessi evidenziati;
 - All. n. 4: Visura catastale storica per immobile (n. 3 pagine allegate);
 - All. n. 5: Planimetria catastale;
 - All. n. 6: Estratto di PRG di Roma;
 - All. n. 7: Certificato di abitabilità;
 - All. n. 8: Copia domanda Condono edilizio del _____ (n. 9 pagine allegate);
 - All. n. 9: Copia atto di acquisto (del 2006) Notaio _____ (n. 7 pagine allegate);
 - All. n. 9/A: Copia atto di acquisto precedente (del 1997) Notaio _____ (n. 5 pagine allegate);
 - All. n. 10: Copia Regolamento di condominio (n. 16 pagine allegate);
 - All. n. 11: Documentazione ipo-catastale sul nominativo _____
-
- All. n. 12: Elenco sintetico delle formalità sulla _____
 - All. n. 13: Foto aerea con evidenziati i due accessi all'immobile;
 - All. n. 14: Foto rampa d'accesso in _____

- All. n. 15: Rampa d'accesso da
- All. n. 16: Grande ambiente con suddivisioni vetrate (lato nord-ovest);
- All. n. 17: Foto interna- Ambiente con suddivisioni vetrate
(uffici/guardiole);
- All. n. 18: Foto interna- ambiente con guardiola/uffici e porta d'uscita

- All. n. 19: Porta d'accesso alla rampa di scale;
- All. n. 20: foto interna: servizi igienici;
- All. n. 21: foto interna: lato sud-est;
- All. n. 22 : foto interna: lato sud-ovest;
- All. n. 23: foto accesso lato rampa;
- All. n. 24: foto accesso lato rampa;
- All. n. 25: accesso lato rampa- lato interno;
- All. n. 26: rampa scale;
- All. n. 27: Foto interna locale magazzino con struttura portante;
- All n. 28: Lettera d'incarico del Curatore
- All. n. 29: Autorizzazione del Giudice delegato

- All. n. 30: Documentazione Istat (n. 3 pagine);
- All. n. 31: Documentazione Censis (n. 13 pagine).

All. A





ROMA CAPITALE

MUNICIPIO ROMA VII (EX
MUNICIPI IX E X)
Uff. Relazioni con il Pubblico

Destinatario:

Domanda di accesso ai documenti amministrativi

Si comunica che, ai sensi della delibera del Consiglio Comunale _____, la sua domanda è pervenuta a questo Ufficio a mezzo DI PERSONA in data 01/07/2014 con protocollo _____ del 01/07/2014, repertorio n. _____ del 01/07/2014.

Oggetto della domanda:

- avere copia dei seguenti documenti, previo pagamento dei diritti di ricerca (Euro 1,50) e del costo della fotocopia (foglio A4 riprodotto su singola facciata Euro 0,10; foglio A4 su entrambe le facciate Euro 0,15); - per eventuali costi di riproduzione diversi consultare il tariffario di cui Del.ne A.C. n°86/13 (le spese sono a carico dell'interessato);

DIA O QUALSIASI ALTRA RICHIESTA DI TITOLI ABILITATIVO-EDILIZIO PRESENTATI RELATIVAMENTE AL LOCALE SITO AL PIANO SEMINTERRATO (S1) IN VIA ANNIA REGILLA 123 ANG. VIA DI S. TARCISIO 56/A A PARTIRE DALL' ANNO 1993 AD OGGI. PROPRIETARI SONO STATI: PALMERIO RENZO FINO AL 1997 - ISTE GRAF SRL FINO AL 2000 - GESTIONE ESERCIZI COMM.LI E TURISTICI SRL FINO AL 2005 [REDACTED] ATTUALE PROPRIETARIA.

Responsabile del procedimento:

La domanda è stata trasmessa all'ufficio: [REDACTED]
Il richiedente potrà vedere(*1) il documento richiesto a partire dal giorno 15/07/2014 (*2-3) (esclusivamente durante gli orari di apertura al pubblico).

* ANNO IN CUI
SI È STATO
INFORMATIZZATO
IL SISTEMA
(1997)

Data: 01/07/2014

Il Responsabile del servizio [REDACTED]

Nota (1): nel caso di semplice visione di atti si consiglia di verificare gli orari dell'Ufficio competente.

Nota (2): nel caso di ritiro si consiglia di verificare gli orari dell'Ufficio competente e dell'Ufficio cassa.

Nota (3): nel caso dell'invio per posta o fax si consiglia di contattare l'Ufficio competente per conoscere le modalità di inoltro e di ricevimento degli atti.

Si rende noto che, ai sensi dell'art.3 del DPR n°134/05, dovrà essere inviata comunicazione e copia della richiesta a eventuali controinteressati. In questo caso il termine del procedimento verrà posticipato a 30gg. consecutivi dalla presentazione della domanda.

Qualora sia espresso un provvedimento di rifiuto, limitazione o differimento dell'accesso o sia inutilmente trascorso il termine di 30 accessi formali, è possibile chiedere il risarcimento del danno al Difensore civico competente per territorio (attualmente il Difensore Roma è via delle Tre Cannelle n°1/b, cap. 00187, tel. 0667667117 fax 0667667386) oppure presentare ricorso al TAR del Lazio.

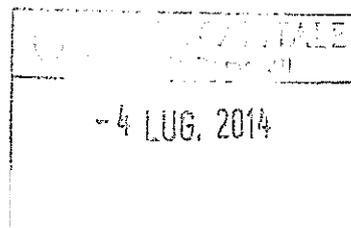
ALL. C



ROMA CAPITALE

Municipio Roma VII
U.O.T.
Area Urbanistica - Edilizia Privata

Il Responsabile



e p. c. AIPU.R.P.
SEDE

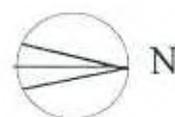
Prot. rep. 7983

Roma, 03/07/2014

Oggetto: Domanda di accesso ai documenti tecnici amministrativi L. 241/90
richiesti dalla Sig.

In riferimento alla richiesta in oggetto, così come stabilito dalla Deliberazione Consiliare n. 203 del 20/10/2003, questa U.O.T. fa presente che nulla risulta agli atti di questo ufficio.





ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIA CON ACCESSI EVIDENZI

ALLEGATO n.4
DATI CATASTALI
(n. 3 pagine allegate)

- VISURA STORICA PER IMMO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2014

Dati della richiesta	
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 15/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana				Cens. 5	Zona	C/2	3	611 m ²		Euro 2.335,11
Indirizzo											
Notifica - Partita -											
Annotazioni passaggi intermedi da esaminare											

Situazione degli intestati dal 23/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 15/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
11/2005 n.	con sede in ROMA in atti dal 15/11/2005 (protocollo n.		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 23/01/2006
Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			

Visura storica per immobile

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2014

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana				Cens. 5	Zona	C/2	3	611 m ²		Euro 2.335,11 L. 4.521.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
Notifica		-				Partita		286305		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana				Cens. 5	Zona	C/2	3	611 m ²		L. 8.431	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
Notifica		-				Partita				Mod.58		-

Situazione degli intestati dal 04/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/11/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/2000 Trascrizione n. .1/2000 in atti dal 09/08/2000 Repertorio n. : 15041 Rogante: ! Registrazione: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 24/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 04/08/2000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/1997 Voltura n. .1/1997 in atti dal 02/04/2001 (protocollo n.) Repertorio n. : 1309 Rogante: NOT . ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

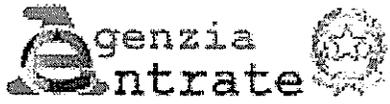
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISC.	TTI E ONERI REALI
1			ino al 24/02/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2014

Data: 24/06/2014 - Ora: 15.16.02 Fine

Visura n. Pag: 3

Visura telematica

ALLEGATO n.5
DATI CATASTALI
(n. 1 pagina allegata)

MODULARIO
P. C. 3.7. - 3M



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via ...

Ditta ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

prop. TUMINARO

U. gazzisco

prop. Musu Nicolini

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche e integrazioni

All. n. 6

0 metri 1.000

Logo of Roma Capitale
Piano Regolatore Generale
Adozione del P.R.G. 1974 (R.D. 11/10/1974)
Approvazione del P.R.G. 1974 (R.D. 11/10/1974)
Versione Foglio
3° 18

- 1. SCELTE PRELIMINARI
- 1.1. ACCERTAMENTI A.C. 1/56 comma 3 in vigore PRG - Norme Urbanistiche
- 2. CONTRODEDUZIONI
- 3. P.O.D. C.C. 2006
- 4. ACCERTAMENTI
- 5. ERRORI MATERIALI

SISTEMI	
Numero	Descrizione
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...



10	11	12
17	18	19
25	26	27

N. 872

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N.

protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del _____ autorizzato con progetto N. _____ di tipo _____ della superficie Mq. 415 Vol. M³ 5800 sita in Via: _____

Versato in c/c 1/46000 L. 49.000 per Conc. Gov. bolletta N. 497 Uff. Post. EUR 1-12-71

DICHIARA

abitabile ed occupabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine	BOX:														1	-	9
seminterrato	VARIO: 1 cella per cucina; 1 magazzino al N° 123.														-	-	9
terra	Ipombio in locale - (1)														-	-	1
terra R.	NEGOTI:														-	(2)	4
I	ABITAZIONE					4									4	16	8
II	"					4									4	16	8
servizi	VARIO: 2 cabine toilette; 2 lavabi; 7 soffitti di cui due collegati con abbt. del secondo piano -														-	-	11
IV																	
V																	
VI																	
VII																	
VIII	IL CAPO DELL'INTERATO EDILIZIO																

Condizioni d'uso da intercarsarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal regolamento di igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSE R V A Z I O N I

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita. Con osservazione inibitoria non rispondente ai pareri richiesti dall'art. 146 R.F. peraltro dove essere adeguata non appare possibile. Si richiama l'osservanza delle condizioni del Comarcato N. FF di cui alla nota del 5/8/69 - 30/5/69 e 15-10-71.

TASSA L. 45670

3 NOV. 1971

BOLLETTA
Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO

ALLEGATO n.8
COPIE RIGUARDANTI IL CONDONO
(n. 9 pagine allegate)

- SCHEDE INFORMATIVE DATI ABUSO
- MOD. 47/85-R
- c/c OBLAZIONE Lire 1.095.000
- MOD. 47/85-D
- COPIA RACCOMANDATA PER RICHIESTA
- ELENCO ABUSI PER INDIRIZZO



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Condoni
Front Office

Scheda Informativa Dati Abuso

Protocollo Fascicolo di Condono:

Anno **87** Numero Numero **0**
Scheda Tipo **D - A0** | **Categoria non definita**

Dati Tecnici Abuso:

Volume Totale in m³ **2800.00**
Superficie Abitabile in m² **700.00**
Superficie Non Residenziale in m² **0.00**
Autodeterminata **406.71**
Sconto **NO**
Superficie da scontare **0.00**

Dati Abuso:

Indirizzo:
Comune: **ROMA**
CAP: **00178**
Municipio: **Roma VII - (ex 10)**
Residenziale: **NO**
Vincolo: **NO**
Parere Vincolo:
Area Demanio: **NO**
Tipo Abuso: **Tipo abuso 4**
Ultimazione Abuso: Periodo : 1 - precedente 1/9/1967 Anno Ultimazione: 66
Data Ultimazione Abuso: _____
Stato Abuso: **Effettuato controllo**
Tipo Scheda Abuso: **D**
Dettaglio Attività: **30 | COMMERCIALE**
Destinazione Uso:
Dati Catastali Inesistenti:

ORIGINALE PER IL COMUNE



COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV
Al Signor Sindaco del Comune di

ROMA

CLASSE FABBRICATO

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e II. Distretto secondo la classificazione STAT.	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO		

D PROGRESSIVO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

manda di sanatoria per gli usi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE <u>CENTRO DISTRIBUZIONE</u>			
NOME			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	<u>ROMA</u>	<u>RM</u>	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO			C.A.P.
			<u>00178</u>
NATURA GIURIDICA			<u>3</u>
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
	<u>1</u>		
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			
<u>071</u>			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	<u>1</u>	<u>1005000</u>	<u>1005000</u>		<u>700</u>	
TOTALE						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data

Firma del richiedente

ORIGINALE PER IL COMUNE



COMUNE DI ROMA
 RIPARTIZIONE XV
 Al Signor Sindaco del Comune di _____
 22.06.85
 ROMA

TITOLO IX BIS CLASSE FASCICOLO

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

A COMUNE

PROVINCIA

N. PROTOCOLLO

CONTI CORRENTI POSTALI
 ATTESTAZIONE
 di un versamento di L. 1.095.000

Lire due milioni novantaseimila

sul C/C N. 255000 Intestato a:
 AMMINISTRAZIONE P.T.
 OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
 eseguito da _____
 residente in ROMA
 Codice Fiscale ...

A C/C POSTALI 1 addi _____
 ROMA SUCC. 74
 Bollo lineare dell'Ufficio accettante
123 17GIU87 UFFICIALE POSTALE
 Bollo a data _____ N. _____
 del bollettario ch. 9

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE _____
 NOME _____

NUMERO DI CODICE FISCALE _____

RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE ROMA PROVINCIA (sigla) RM

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. 00178

NATURA GIURIDICA 3

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA giorno _____ mese _____ anno _____	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA _____		PROVINCIA (sigla) _____	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA 07

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	<u>1</u>	<u>1095000</u>	<u>1095000</u>		<u>700</u>	
TOTALE						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 sì 2 In altro comune 3 sì 4

Data _____

Firma del richiedente _____

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA — NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CATASTICO

CITTA'

COMUNE

PROVINCIA
S. S.

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Corso o terreno (foglio di mappa) _____ numero di mappa _____
 - Numero catastale ed. o urbano (foglio di mappa) _____ numero di mappa _____
 - Situazione _____

B - ZONA URBANISTICA

C - VINCOLI

Area data
inizio dei lavori

Area data
del 1° ottobre 1960

Indicare se l'area sulla qua è sorta l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata è soggetto a vincoli: SÌ NO

- Zona A 1 _____
 - Zona B 2 _____
 - Zona C 3 _____
 - Zona D 4 _____
 - Zona E 5 _____
 - Zona F 6 _____
 - Non era vigente alcuno strumento urbanistico 7 _____

Se si indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile
 - Intero fabbricato 1 _____
 - Porzione di fabbricato 2 _____
 d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 _____

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

- Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione 1 _____
 - in difformità della licenza edilizia o concessione 2 _____
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione 3 _____
 - in difformità della licenza edilizia o concessione 4 _____
- Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione 5 _____
 - in difformità della licenza edilizia o concessione 6 _____
- Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportano aumento della superficie utile o del volume assenti:
 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1976, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 7 _____
 - Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 8 _____
- Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1976, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1969, qualora non abbiano provveduto all'adeguamento igienico e igienico-sanitario 9 _____
- Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite nei punti b) ed c) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1976, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 10 _____
- Opere di manutenzione straordinaria, come definite nell'articolo 31, lettera e), della legge n. 457 del 1976, per le quali non è stata presentata licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 11 _____
- Opere o impianti di esecuzione non valutabili in termini di superficie e di volume al momento dell'inizio dei lavori 12 _____

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

G - RESPONSABILITÀ ALL'USO

Periodo di ultimazione:

Indicare se la data del 1° ottobre 1977

Precedente al 1-9-1967

dal 1-9-1967 al 29-1-1977

dal 30-1-1977 al 1-10-1985

Anno di ultimazione: 1966

1977

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA — NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

<p>— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. <u>1</u></p> <p>— Piani entro terra n. <u> </u></p> <p>— Volume totale (vuoto per piano) mc <u>2800</u></p>	<p>— Superficie per attività</p> <p>- Attività industriale o artigianale mq <u> </u></p> <p>- Attività commerciale mq <u>700</u></p> <p>- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <u> </u></p> <p>- Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <u> </u></p> <p>- Attività connessa con la conduzione agricola mq <u> </u></p> <p>- Altre attività mq <u> </u></p> <p align="right">SUPERFICIE COMPLESSIVA mq <u> </u></p>
---	---

b - Difformità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

N. licenza, concessione o autorizzazione

Data di rilascio giorno mese anno 19

Destinazione d'uso assentita

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/>	— da 1.501 a 2.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/>	— da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 601 a 1.000 mq <input checked="" type="checkbox"/>	— da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/>
— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/>	— da 10.001 a 20.000 mq <input type="checkbox"/>
	— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/>

d - Destinazione d'uso dell'opera

— attività industriale o artigianale

— attività commerciale

— attività sportiva

— attività culturale

— attività sanitaria

— opere religiose o a servizi di culto

— attività turistico-ricettiva o agri-turistica

— attività connessa con la conduzione agricola

— altre attività (specificare)

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria 4

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 5

- piani entro terra n.

- struttura portante prevalente

- pietre o mattoni - prefabbricata

- cemento armato - mista e altra

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbr

- allacciamento rete fognante

- allacciamento rete elettrica

- allacciamento rete idrica

- allacciamento rete distrib. gas

- impianti di depuraz. degli scarichi

- Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche

- spazi per parcheggi

- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale

- uso misto con presenza di abitazioni

- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato

SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

A - MISURA DELLA COLAZIONE

CATEGORIA	FRANCIA - 1970 - 1971 E STATO COMPLESSIVO		
	1970	1971	1970-1971
CATEGORIA DELLA COLAZIONE			
1. Industria	L. 1.500 mq	L. 12.500 mq	L. 12.500 mq
2. Commercio	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
3. Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	L. 1.500 mq	L. 5.000 mq	L. 17.000 mq
4. Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
5. Attività connesse alla conduzione agricola	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
6. Altre attività	L. 500 mq	L. 1.000 mq	L. 3.500 mq
7. Altre attività	L. 500 mq	L. 1.000 mq	L. 3.500 mq

1. Misura dell'obblazione in mq (compilare e che corrisponde alle istruzioni dell'art. 46 del regolamento) Lire/mq 150

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A

2. Attività industriale e artigianale	mq	<u>700</u>
3. Attività commerciale	mq	
4. Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	
5. Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	
6. Attività connesse alla conduzione agricola	mq	
7. Altre attività	mq	

C - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

Misura dell'obblazione e coefficienti correttivi

8. Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>000</u>
9. Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>125</u>
10. Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u>000</u>
11. Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni)	Lire/mq	<u>000</u>
12. Attività connesse alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)	Lire/mq	<u>000</u>
Misura dell'obblazione		
13. Attività industriale e artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8)	Lire/mq	<u>000</u>
14. Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9)	Lire/mq	<u>787.500</u>
15. Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10)	Lire/mq	<u>000</u>
16. Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11)	Lire/mq	<u>000</u>
17. Attività connesse alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12)	Lire/mq	<u>000</u>
18. Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)	Lire/mq	<u>000</u>

D - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

19. Obblazione in Lire/mq (Somma dei righi 13, 14, 15, 16, 17, 18)	Lire	<u>930</u>
20. Obblazione in Lire/mq (Somma degli importi dei righi 13 e rigo 18 e della somma dei righi 15)	Lire	<u>1095</u>
21. Obblazione in Lire/mq (Somma degli importi dei righi 13 e rigo 18 e della somma dei righi 15)	Lire	<u>1.131,8</u>
22. Obblazione in Lire/mq (Somma degli importi dei righi 13 e rigo 18 e della somma dei righi 15)	Lire	<u>1.131,8</u>
23. Obblazione in Lire/mq (Somma degli importi dei righi 13 e rigo 18 e della somma dei righi 15)	Lire	<u>1.131,8</u>

X ADD. 30% = 307.125

er

OBBLAZIONE PIANTE

PLANIMETRICHE



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e
Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
U.O. N. 7 - Ufficio Speciale Condono Edilizio
Ufficio Istruttorie - Mod. 1 - AC/dm

Raccomandata con ricevuta di ritorno

COMUNE DI ROMA UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO 29 APR. 2002 N° _____ Fasc _____

Spett.le

00178.- Roma

Oggetto: RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA NR. PROT. 110 CONS.

Allo scopo di procedere all'istruttoria della domanda indicata in oggetto la Signoria Vostra è invitata a presentarsi presso i nostri uffici munita della sottoelencata documentazione.

L'orario d'apertura al pubblico è tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 7,30 alle ore 16,30, il sabato dalle ore 7,30 alle ore 10,00.

DOCUMENTI RICHIESTI:

- ORIGINALE LETTERA DI NOTIFICA
- BOLLETTINI CONTI CORRENTI VERSAMENTI OBLAZIONE
- RICEVUTA DELL'AVVENUTO ACCATASTAMENTO E RELATIVE PLANIMETRIE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ABUSO
- RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'ABUSO INDICANTE:
 - a) lo stato dei lavori al: 01/10/83 (L. 47/85) 31/12/93 (L. 724/94)
 - b) la superficie dell'abuso (S.U. = superficie utile; S.N.R. = superficie non residenziale);
 - c) il volume Fuori Terra sia dell'intera costruzione che quello relativo all'abuso.
- PERIZIA TECNICA GIURATA PER ABUSO SUPERIORE AI 450 mc., dalla quale risulti:
 - a) lo stato dei lavori;
 - b) la superficie dell'abuso (S.U. = superficie utile; S.N.R. = superficie non residenziale);
 - c) la superficie del lotto ed il volume fuori terra dell'intera costruzione calcolato secondo i criteri di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.;
 - d) riferimenti catastali: foglio, allegati, particelle;
 - e) certificazione della superficie con relative destinazioni d'uso.
- CERTIFICATO D'IDONEITA' STATICA DELL'EDIFICIO PER ABUSI SUPERIORI AI 450 mc., redatto da un tecnico abilitato.
- DOCUMENTAZIONE PROBANTE CHE LE OPERE IN ABUSO SONO STATE REALIZZATE IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967. In difetto di tale documentazione l'abuso verrà ricondotto ad epoca successiva.
- SALDO RELATIVO AL PAGAMENTO DELL'OBLAZIONE
- SALDO RELATIVO AL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI
- SALDO RELATIVO AL PAGAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA
- ATTO DI PROPRIETA'

NOTE: SI PREGA DI SPECIFICARE LA VIA DELL'ABUSO

La mancata presentazione della documentazione richiesta entro il termine di tre mesi dalla presente notifica comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione ai sensi dell'art. 2 comma 37 lettera D della legge 23 dicembre 1996, n° 662.

N.B.: si prega allegare copia della presente ai documenti che vengono trasmessi.



Comune di Roma



ELENCO ABUSI PER INDIRIZZO

Indirizzo:

Da Civico: A Civico:

Pratica: Stato: 3 Tipo: 4 Scheda: D Indirizzo:

Proprietario:

Richiedente:

NON CONCESSIONATA

NESSUNA AGIBILITA

59,80 mq

artigianale

Tipol. 4
Anno Abuso 1978

Pratica: Stato: 99 Tipo: 1 Scheda: A Indirizzo:

Proprietario:

Richiedente:

CONCESSIONATA

NESSUNA AGIBILITA

Pratica: Stato: 99 Tipo: 1 Scheda: A Indirizzo:

Proprietario:

Richiedente:

CONCESSIONATA

NESSUNA AGIBILITA

Pratica: Stato: 66 Tipo: 7 Scheda: C Indirizzo:

Proprietario:

Richiedente:

NON CONCESSIONATA

NESSUNA AGIBILITA

Pratica: Stato: 99 Tipo: 2 Scheda: A Indirizzo:

Proprietario:

Richiedente:

CONCESSIONATA

NESSUNA AGIBILITA

Pratica: Stato: 3 Tipo: 4 Scheda: D Indirizzo:

Proprietario:

Richiedente:

NON CONCESSIONATA

NESSUNA AGIBILITA

700 mq

Comm.le

Tipol. 4

Anno Abuso 1978



REP.N. 26.659

RACCOLTA N. 13.041

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno ventitre del mese di gennaio in

Roma, nel mio studio.

(23 gennaio 2006)

Innanzi a me Notaio in Roma, iscritto nel

Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e

Civitavecchia,

sono presenti i Signori:

- per la Società

in liquidazione con sede in Roma,

capitale sociale Euro 10.200,00 iscritta al n.

del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma, Codice

Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle

Imprese di Roma: il suo liquidatore Signor

nato a il 24 aprile

1946, domiciliato per la carica ove sopra, fornito dei

necessari poteri per la stipula del presente atto;

- per la Società con sede in Roma, Via

capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta al n.

del Repertorio Economico Amministrativo presso la

C.C.I.A.A. di Roma, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di

iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: il

suo Amministratore Unico e legale rappresentante Signora

	nata a Roma il 19 gennaio 1970, domiciliata per	
	la carica ove sopra, fornita per Statuto dei più ampi poteri	
	di ordinaria e straordinaria amministrazione.	
	Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono	
	certo, hanno convenuto e stipulano quanto segue.	
	<u>ARTICOLO 1° - La Società</u>	
	in liquidazione, in persona come sopra,	
	vende alla Società che, come sopra	
	rappresentata, compera:	
	Porzione del fabbricato sito in Comune di Roma, Via	
	a precisamente:	
	- locale magazzino, posto al piano scantinato, avente accesso	
	dalla rampa carrabile dipartentesi da	
	attraverso l'area annessa ai	
	negozi civv.nn. , confinante con proprietà eredi	
	o loro aventi causa, rampa di accesso, spazio di	
	manovra, salvo altri.	
	Il descritto locale è distinto al Catasto Fabbricati del	
	Comune di Roma, giusta denuncia di variazione della	
	originaria particella subalterno per modifica	
*	identificativo e allineamento mappe, denuncia n.	
	8/2005 del 15 novembre 2005 Prot.n. al foglio	
	particella sub. , zona censuaria 5, ctg. C/2, cl.3,	
	metri quadrati 611 (seicentoundici), r.c. Euro 2.335,11.	
	<u>ARTICOLO 2° - La porzione di fabbricato innanzi des</u>	

	viene venduta e comperata nello stato di fatto e nella	
	condizione giuridica in cui si trova, a corpo e non a misura,	
	libera da persone e/o da cose; con tutti gli annessi diritti	
	e pertinenze inerenti, nonchè con tutti i patti, clausole,	
	condizioni, obblighi e servitù attive e passive di cui	
	all'atto a rogito Notaio	di Roma del 24
	febbraio 1997 rep.n.	registrato a Roma il 14 marzo
	1997 e trascritto a Roma 1 in data 25 febbraio 1997 al n.	
	di formalità e degli atti ivi richiamati, di cui la	
	Società acquirente, in persona come sopra, dichiara di aver	
	preso visione e conoscenza e con la proporzionale quota di	
	comproprietà sulle parti del fabbricato da considerarsi di	
	ragione condominiale a norma di legge e del regolamento di	
	condominio vigente che la Società acquirente, in persona come	
	sopra, dichiara di accettare e si obbliga di rispettare.	
	La stessa Società acquirente, in persona come sopra, dichiara	
	di ben conoscere ed accettare le servitù di passaggio meglio	
	riportate nell'atto a rogito Notaio	di Roma
	del 29 ottobre 1987 rep.n.	, registrato a Roma il
	18 novembre 1987 al n.	e trascritto a Roma 1 in data 18
	novembre	
	<u>ARTICOLO 3°</u> - Il possesso dell'immobile in oggetto viene	
	conferito alla Società acquirente da oggi e pertanto da oggi	
	profitti ed oneri sono rispettivamente a suo vantaggio e	
	carico.	

	ARTICOLO 4° - Dichiaro la Società venditrice, in persona come		
	sopra, che la porzione di fabbricato alienata era di sua		
	piena proprietà essendo a lei pervenuta per acquisto dalla		
	Società	con sede in Pomezia (Roma),	
	giusta l'atto a mio rogito del 4 agosto 2000 rep.n.		
	registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in		
	data 11 agosto 2000 al n.	Serie IV e trascritto a Roma	
	1 in data 8 agosto 2000 al n.	di formalità.	
	La stessa Società venditrice, in persona come sopra,		
	garantisce che quanto alienato è libero da iscrizioni,		
	trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e privilegi		
	anche di natura fiscale, ad eccezione:		
	a)	dell'ipoteca di lire 4.500.000.000	}
	(quattromiliardicinquacentomilioni) iscritta a Roma 1 in data		
	4 marzo 1998 al n. 3030 di formalità a garanzia di un mutuo		
	di	originarie lire 1.500.000.000	
	(unmiliardocinquacentomilioni) concesso dalla		
		e di cui	
	al successivo articolo 5°;		
	b) e del pignoramento trascritto a Roma 1 in data 16 novembre		
	2001 al n.	di formalità a favore della	
	ben noto alla Società acquirente ed in corso di		
	estinzione a cura e spese della Società venditrice.		
	Dichiaro la Società venditrice, in persona come s		
	tutte le imposte e tasse relative all'immobile in		

ed in particolare quelle consequenziali ai passaggi di proprietà del medesimo a qualsiasi titolo, sono state regolarmente soddisfatte, volendo in caso contrario la stessa Società venditrice risponderne con esonero della parte acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità o semplice molestia.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, della Legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni e della vigente normativa in materia urbanistica, il Signor _____ dichiara sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle pene comminate dalla legge contro i testi falsi o reticenti:

- che il fabbricato di cui fa parte il locale in oggetto è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967;
- e che al locale in oggetto non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria.

ARTICOLO 5° - Il prezzo è stato convenuto in Euro

1.590.000,00 (unmilione cinquecentonovantamila virgola zero

centesimi) più I.V.A. come per legge e viene regolato come

segue:

- quanto ad Euro 690.000,00 (seicentonovantamila virgola zero

centesimi) la Società venditrice, in persona come sopra,

dichiara di averli ricevuti prima d'ora dalla Società

acquirente;

- quanto ai residui Euro 900.000,00 (novecentomila virgola

	zero centesimi) comprensivi di interessi maturati fino alla
	data del 31 dicembre 2005; la Società acquirente si accolla e
	fa proprio il mutuo di originarie Lire 1.500.000.000
	(unmiliardocinquecentomilioni) pari ad Euro 774.685,35
	(settecentosettantaquattromilaseicentottantacinque virgola
	trentacinque centesimi) concesso dalla
	Società per Azioni"
	con atti a rogito Notaio di Marino in data 2
	marzo 1998 rep.n. registrato ad il
	12 marzo 1998 (condizionato); in data 3 aprile 1998 rep.n.
	registrato ad Albano Laziale il 14 aprile 1998
	(prima erogazione); e in data 25 maggio 1998 rep.n.
	registrato ad Albano Laziale il 5 giugno 1998
	(seconda erogazione a saldo).
	La Società acquirente, in persona come sopra, dichiara di ben
	conoscere ed accettare tutti gli atti costitutivi di detto
	mutuo, obbligandosi di rispettarli ed in particolare di
	pagare le rate di ammortamento alle scadenze convenute nonchè
	inviare copia del presente atto all'Istituto mutuante per
	tutti gli effetti di legge.
	Essendo stato così regolato l'intero prezzo della vendita per
	effetto del pagamento e dell'accollo come sopra effettuati,
	la Società venditrice, in persona come sopra, rilascia
	dell'intera somma di Euro 1.59
	(unmilione cinquecentonovantamila virgola zero ce

ampia e liberatoria quietanza con rinunzia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6° - Le spese del presente atto e sue dipendenti
sono a carico della Società acquirente.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

Io Notaio ho redatto questo atto che ho letto alle parti che
lo approvano.

Dattiloscritto su due fogli per pagine sei e fin qui della
settimana e completato a mano da me Notaio.

Firmato:

Notaio - Segue Sigillo

Registrato all'Ufficio Unico delle Entrate di Roma 3
Atti ~~REPUBBLICI~~ il 12/06 n. _____

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE E SI RILASCIA
PER GLI USI CONSENTITI _____

Roma 5, 21 Marzo 2006

Repertorio n.

Raccolta n. 61

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventiquattro febbraio millenovecentonovantasette, in Roma e nel mio studio.

24 febbraio 1997

Innanzitutto a me _____, notaio in Roma con studio alla via Po n. 49, iscritta al Collegio dei Distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti rinunciato d'accordo fra loro e col mio consenso

SONO PRESENTI

- per la parte venditrice:

la società _____, con sede in Pomezia alla Via Laurentina Km. 27,600, Codice Fiscale _____, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. _____, in persona di

_____, imprenditore, nato a Roma il 30 giugno 1943 e domiciliato per la carica presso la sede della società, che interviene al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante, a questo atto autorizzato giusta verbale del Consiglio di Amministrazione in data 24 febbraio.1997, che in estratto autenticato da me notaio in data odierna, rep. n. 1308, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- per la parte acquirente:

la società _____ con sede in Pomezia alla Strada Vicinale Santa Procula n. 2, partita Iva e Codice Fiscale n. _____ iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. _____, in persona di

_____, imprenditore, nato a Napoli il giorno 8 settembre 1931 e domiciliato per la carica presso la sede della società, che interviene al presente atto nella qualità di amministratore unico e quindi legale rappresentante, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri derivantegli dallo statuto sociale.

Dell'identità personale delle parti presenti io notaio sono certo.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILE

_____ vende a _____ che acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito in Roma, Via _____ e precisamente:

--- il locale ad uso magazzino sito al piano scantinato, con accesso dalla rampa carrabile dipartente da Via S. _____ e da _____ attraverso l'area annessa ai negozi civici numeri _____; confinante con distacco, proprietà eredi _____ o suoi aventi causa, rampa di accesso, spazio salvo altri;

riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio _____ classe 3 metri quadrati 611 R.C. £. 4.521.400.]

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

La vendita e' fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitu' attiva e passiva e in particolare:

- con le servitù di passaggio meglio riportate nell'atto ricevuto dal notaio I _____ di Roma in data 29 ottobre 1987, rep. n. _____, di cui appresso;

- con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, parti elencate dall'articolo 1117 c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza ai quali si fa espresso riferimento.

ARTICOLO 3 - PREZZO

Il prezzo è stato convenuto in complessive lire 1.300.000.000 (unmiliardotrecentomilioni).

Esso viene regolato come segue:

A - lire 9.869.712 (novemilioniottocentosessantannovemilasettecentododici) sono state corrisposte prima d'ora dalla parte acquirente a quella venditrice;

B - lire 1.290.130.288 (unmiliardoduecentonovantamilionicientotrentamiladuecentottantotto) vengono corrisposte mediante accollo della parte acquirente dei debiti di cui alle fatture in seguito elencate che la società venditrice deve pagare alle società di cui appresso e precisamente:

fatture nn. _____, emesse dalla _____, con sede in San Mauro Torinese, per complessive Lire 42.338.116 (quarantaduemilionitrecentotrentottomilacentosedici);

fatture nn. _____, emesse dalla _____, con sede in Roma, per complessive Lire 108.905.600 (centoottomilioninovecentocinquemilaseicento) a saldo;

fatture nn. _____, emesse dalla _____, con sede in Roma, per complessive Lire 115.748.550 (centoquindicimilionisettecentoquarantottomilacinquecentocinquanta);

fatture nn. _____, emesse dalla _____, con sede in Pomezia, per complessive Lire 45.565.100 (quarantacinquemilionicinquecentosessantacinquemilacento);

fatture nn. _____ emesse dalla _____, con sede in Roma, per complessive lire 82.903.382 (ottantaduemilioninovecentotremilatrecentottantadue);

fatture nn. _____ emesse dalla _____, con sede in Roma, per complessive Lire 112.226.462 (centododicimilioniduecentoventiseimilaquattrocentosessantadue) a saldo;

con sede in Bergamo,
per complessive Lire 42.886.115 (quarantaduemilioniottocentottantaseimilacentoquindici);

fatture nn.

emesse dalla

con sede in Milano, per complessive Lire 341.408.047
(trecentoquarantunomilioniquattrocentottomilaquarantasette);

fatture nn. : emesse dalla , con sede in Pavona, per
complessive Lire 164.692.335 (centosessantaquattromilioneisentonovantaduemilatrecentotrentacinque)
a saldo;

fatture nn. , emesse dalla , con sede in Milano, per
complessive Lire 54.175.749 (cinquantaquattromilionicentosettantacinquemilasettecentoquarantanove);

fatture nn.

emesse dalla

, con sede in Baranzate di Bollate, per complessive Lire 49.004.760
(quarantanovemilioniquattromilasettecentosessanta) a saldo;

fattura n. emessa dalla , con sede in Cava dei Tirreni, per complessive
Lire 59.797.500 (cinquantanovemilionisettescentonovantasettemilacinquecento) a saldo;

fatture nn.

, con sede in

Padova, per complessive Lire 70.478.572
(settantamilioniquattrocentosettantottomilacinquecentosettantadue).

- La parte venditrice rilascia quietanza a saldo dell'intero prezzo, salvo il buon fine del pagamento delle
citate fatture, per il quale costituirà quietanza il relativo timbro di quietanza apposto sulle stesse o la
documentazione contabile della banca del bonifico di accredito della relativa somma in favore delle società
emittenti le stesse fatture.

In dipendenza dell'accollo di cui sopra, la parte acquirente si obbliga a notificare alle singole citate società
copia del presente atto, nonchè a pagare quanto dovuto ivi compresi eventuali interessi e/o spese
accessorie.

ARTICOLO 4 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti della legge 28.2.1985 n.47 e sue successive modificazioni, dell'articolo 39 delle legge
23.12.1994 n. 724 e successivi decreti modificativi, la parte venditrice, previamente ammonita sulle
conseguenze penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'articolo 4 della
legge 4.1.1968 n.15, dichiara che l'edificazione di quanto oggetto di questo atto è iniziata prima del giorno
1.9.1967.

Precisa la parte venditrice che successivamente quanto in parola non è stato oggetto di
opere necessitanti il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni di sorta o domande di
sanatoria.

ARTICOLO 5 - POSSESSO GARANZIE E PROVENIENZA

La parte venditrice:

-- trasmette in questo momento il possesso di quanto oggetto del presente atto, libero da persone e cose, alla parte acquirente, già locataria dello stesso, la quale da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri, anche condominiali;

-- garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che su quanto oggetto di questo atto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, pesi, oneri, usi civici, diritti reali o personali che ne diminuiscono il pieno godimento e la libera disponibilità.

Al riguardo la società acquirente, data l'urgenza, esonera me notaio da accertamenti di natura ipotecaria, catastale e fiscale, dichiarando di aver effettuato e/o fatto effettuare per proprio conto i relativi riscontri;

-- garantisce di essere al corrente col pagamento di qualsiasi imposta, diretta ed indiretta, e tasse afferenti quanto oggetto di questo atto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipule del presente atto;

-- dichiara che quanto oggetto di questo atto gli è pervenuto in virtù di:

atto di compravendita ricevuto dal notaio _____ di Roma in data 29/10/1987, rep. n. _____
L (reg.to a Roma in data 18/11/1987 al n. 7858 e trascritto a Roma I il 18 novembre 1987 al n. 59285 di formalità.

ARTICOLO 6 - IPOTECA LEGALE

La parte venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 c.c.

ARTICOLO 7 - DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 13 ter, della legge 26.6.1990 n. 165, la parte venditrice, previamente ammonita da me notaio sulle conseguenze penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi della legge 4.1.68 n. 15, dichiara che il reddito fondiario della porzione immobiliare urbana oggetto di questo atto non è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, perchè trattasi di bene strumentale per l'esercizio dell'impresa e risulta iscritto nell'inventario di cui all'articolo 2217 c.c. o nel registro dei beni ammortizzabili e pertanto non si applicano le disposizioni in parola.

Sono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, le spese notarili e di istruttoria legale.

Al riguardo le parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad IVA.

E' a carico della parte venditrice l'INVIM per la quale essa rilascia la prescritta dichiarazione.

Vengo dispensata dalla lettura di quanto allegato.

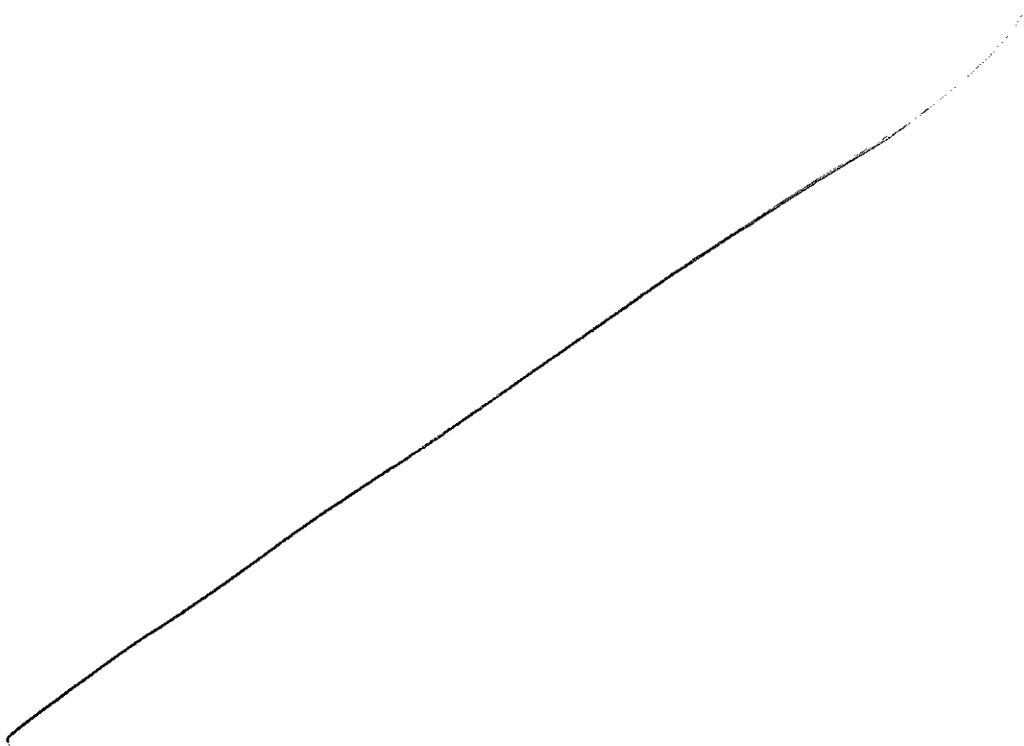
Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e in più su tre fogli per dieci pagine sin qui, ho dato lettura alle parti che l'approvano.

Firmato:

Registrato

il 14 marzo 1997

n. serie 1V



rea distinta in catasto terreni del Comune di Roma.

al confi-

nante con Via Annia Regilla, proprie-

tà proprietà Tammaro salvo altri

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, ricevo

in deposito, dal Comparente, il predetto regola-

to di condominio (comprendente le tabelle mille-

li) e lo allego al presente atto sotto la lettera "A".

Il Comparente mi dispensa dalla lettura dell'atti-

to, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto

da me redatto e letto al Comparente che, a mia

da, l'ha dichiarato del tutto conforme alla sua

lontà.

Scritto da persona di mia fiducia in parte e

te, da me Notaio su pagine due e una linea di un

glio.

F/to:

" Dott.

ATTO N. 12.948 ALLEGATO "A"

PRO

evi

all

Ogn

del

N.1

Per

pro

que

ten

ecc

gli

siv

sio

F'

zio

can

qua

liv

Ogn

PRO

evi

all

Ogn

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del complesso edilizio sito in Roma

ARTICOLO 1°

Per tutti gli effetti, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei Condomini, ragguagliati a quelli degli edifici per spese amministrative, manutenzione proprietà comuni, assicurazioni collettive ecc., sono quelle specificate nella Tabella A.

ARTICOLO 2°

Gli appartamenti dei condomini debbono essere esclusivamente destinati ad abitazione od a studio professionale.

E' fatto divieto di adibire gli appartamenti a negozio ed emporio commerciale, laboratorio, scuola di canto, musica e ballo, clinica medica ed in genere a qualsiasi uso incompatibile col decoro e la tranquillità dell'edificio.

ARTICOLO 3°

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri Condomini e alle parti comuni.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà, si proceda alla ispezione ed ai lavori di

tenuti necessari dall'amministratore o dall'assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.

ARTICOLO 4°

Ciascun condomino, deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio ed a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi di cui alla Tabella "A".

ARTICOLO 5°

Le spese di pulizia e illuminazione degli androni e delle scale saranno divise tra i Condomini in proporzione ai millesimi di cui alla Tabella "B" per ogni singola palazzina.

ARTICOLO 6°

Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, dei lastrici solari e dei tetti di uso esclusivo, si dividono secondo le regole degli articoli 1124, 1125, 1126 del Codice Civile.

Le spese relative saranno ripartite in
della Tabella "B" per ogni singola pala

ARTICOLO 7°

Le spese relative all'ordinaria manuten

funzionamento del calorifero centrale si dividono in proporzione al numero degli elementi o superficie radiante.

Il Condomino non può sottrarsi alle spese del calorifero centrale, nemmeno rinunciando per sempre al riscaldamento. Questa norma non può essere modificata se non con il consenso di tutti i condomini.

ARTICOLO 8°

Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle scale si dividono in proporzione ai millesimi di cui alla Tabella "D" per ogni singola scala.

Quando uno o più appartamenti sono adibiti a recapito commerciale, le relative quote saranno concordate annualmente dall'amministratore tenuto conto del maggior uso, ed il ricavo andrà in diminuzione delle spese da suddividere, coi criteri indicati nella Tabella "D".

Le spese per la straordinaria manutenzione dei negozi saranno suddivise secondo i millesimi della Tabella "E" palazzina per palazzina.

Le spese relative alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei box e magazzini al piano scantinato saranno suddivise secondo i millesimi della Tabella "F".

ARTICOLO 9°

L'assemblea ordinaria deve essere convocata dall'amministratore entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario con avviso scritto diramato a tutti i Condomini almeno cinque giorni prima di quello stabilito.

ARTICOLO 10°

L'assemblea sia ordinaria che straordinaria nomina di volta in volta fra gli intervenuti un Presidente ⁽¹⁾ anche non condomino.

ARTICOLO 11°

I verbali delle assemblee sono firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due Condomini.

ARTICOLO 12°

L'assemblea nomina un amministratore le cui funzioni sono regolate dagli Art. 1129, 1130, 1131, 1133 del Codice Civile e ne determina la retribuzione. L'amministratore, ove non provveda direttamente l'assemblea, fissa le norme e gli oneri per i servizi del condominio e per l'uso dei cortili, e dei locali comuni.

ARTICOLO 13°

L'amministratore senza l'autorizzazione della assemblea per i locali comuni non può stipulare locazioni o concedere proroghe eccedenti i due anni di durata.

ARTICOLO 14°

ARTICOLO 14°

L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 dicembre, tuttavia l'amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.

ARTICOLO 15°

Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

L'amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini documenti e giustificazioni di cassa.

ARTICOLO 16°

I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo e approvato dall'assemblea devono essere versati entro 20 giorni dalla comunicazione ove non siano stabilite altre scadenze.

ARTICOLO 17°

L'eccedenze che l'assemblea non decidesse di rimborsare saranno accantonate ed iscritte alle seguenti riserve:

- a)- riserva generale per le spese da dividere in proporzione ai valori delle singole proprietà;
- b)- riserva particolare per le spese relative all'e.

-6- esercizio del riscaldamento centrale.

A tali riserve si imputeranno gli eventuali crediti inesigibili verso i condomini e le eventuali accedenze di spese rispetto alle somme preventivate.

SPESE GENERALI
TABELLE MILLESIMALI

TABELLA "A"

INTERNO	SCALA	MILLESIMI
1	A	84,724
2	A	87,530
3	A	78,219
4	A	72,964
Scff.	A	10,062
1	B	94,404
2	B	92,190
3	B	79,214
4	B	93,271
Scff.	B	409
Mag.		984
Box	1	924
	2	198

INTENSO	SCALA	MILLESEMI	
Box	3	0,612	
	4	0,581	
	5	1,327	
	6	0,931	
	7	0,394	
	8	0,384	
	9	2,118	
	Negozio	1	21,077
		1 ^a	20,580
2		19,477	
3		19,477	
4		20,499	
5		20,093	
6		23,955	
7		24,068	
8		23,657	
9		23,143	
10		24,617	
10 ^a	24,617		
		1.000, --	

DISPOSIZIONE DI ...

Manutenzione e ricostruzione

- Soffitti
- Solai
- Lastici solai
- Tetto

-8-

TABELLA "B" - SCALA A

PIANO	INTERNO	MILLESIMI
Scantinato	Magazzino ✓	49,015
Terra	Negozi 6 ✓	47,665
	" 7 ✓	47,892
	" 8 ✓	47,074
	" 9 ✓	46,054
	" 10 ✓	49,985
	" 10 ^a ✓	48,985
PRIMO	1 ✓	168,590
	2 ✓	174,177
secondo	3 ✓	155,350
	4 ✓	145,190
Servizi	Soffitta ✓	20,023
		1.000,--

TABELLA "B" - SCALA B

Scantinato	box 1	1,857 ✓
	" 2	1,001 ✓
	" 3 ✓	1,229
	" 4 ✓	1,166
	" 5 ✓	2,555
	" 6 ✓	1,873 ✓
	" 7 ✓	0,784

Continua tab. "B" scala B

PIANO	INTERNO	MILLESIMI
Scandinato	Box 8 ✓	0,772 ✓
	" 9 ✓	4,258 ✓
Terra	Negoziò 1 ✓	42,369
	" 1 ^a ✓	41,371
	" 2 ✓	39,154
	" 3 ✓	39,154
	" 4 ✓	41,208
	" 5 ✓	40,389
Primo	1 ✓	189,773
	2 ✓	185,322
Secondo	3 ✓	159,237
	4 ✓	187,494
Servizi	soffitta ✓	18,914
		1.000,--

RISCALDAMENTO TABELLA "C" SCALA "A"

RISCALDAMENTO	SCALA	PIANO	INTERNO	MILLESIMI
	A	Primo	1	254,044
			2	262,461
		Secondo	3	254,540
			4	212,733
		Servizi	soffitta	30,172
				1.000,--

TABELLA "C" SCALA - B¹

SCALA	PIANO	INTERNO	MILLESIMI
B	Primo	1	236,114
	"	2	250,155
	Secondo	3	274,969
	"	4	253,118
Servizi	Soffitta		25,534
			1.000,--

Insediamenti

TABELLA "D" - LE SCALE

SCALA	PIANO	INTERNO	MILLESIMI
A	Primo	1	202,422
	"	2	208,827
	Secondo	3	279,918
	"	4	261,119
Servizi	Soff.		48,613
			1.000,--
B	Primo	1	203,398
	"	2	198,626
	Secondo	3	256,002
	"	4	301,412
Servizi	Soff.		40,512
			1.000,--

*Palazzo
S. Maria
Montebelluna
Cassa*

*Palazzo
S. Maria
Montebelluna
Cassa*

SCALA	PIANO	MILLESIMI
A	Terra neg. 6 ✓	166,287
	" " 7 ✓	167,072
	" " 8 ✓	164,219
	" " 9	160,655
	" " 10	170,883
	" " 10 ^a	170,291
		1.000,--
B	Terra neg. 1	175,500
	" " 1 ^a	171,500
	" " 2	162,000
	" " 3	162,000
	" " 4	162,000
	" " 5	167,000
		1.000,--

1) Manutenzione
Ugozi

1) Manutenzione
Ugozi

Spese manutenzione straordinaria box e magazzini

-12-

TABELLA "F"

Manutenzione straordinaria
 Ordine e
 straordinaria
 Box e Magazzini

PIANO	INTERNO	MILLESIMI
Scalinato	Magazzino	762,765
	Box 1	25,219
	" 2	15,218
	" 3	18,675
	" 4	17,125
	" 5	40,507
	" 6	32,419
	" 7	12,024
	" 8	11,723
	" 9	54,558
		1.000.000

234

30 ESAME DEL 2° QUESITO REDAZIONE DELLE NUOVE TABELLE MILLESIMALI.

3.1) Metodologia.

Il C.T.U., in riferimento alle variazioni apportate ad alcune unità immobiliari e descritte al capitolo 2), e sulla base di tutti gli elementi caratteristici degli immobili costituenti il compendio in esame, ha redatto le nuove tabelle millesimali proporzionali alla proprietà generale e tutte le altre tabelle necessarie alla ripartizione delle spese condominiali.

In relazione alle caratteristiche costruttive dei fabbricati sono state compilate le seguenti tabelle:

- tabella "A" = valori millesimali di proprietà generale;
- tabella "A/1" = valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata per gli appartamenti, distinta in fabbricato "A" e fabbricato "B";
- tabella "A/2" = valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata per i locali ubicati al piano interrato;
- tabella "A/3" = valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata per i locali ubicati al piano terra;
- tabella "B" = valori millesimali delle scale, distinta in fabbricato "A" e fabbricato "B";
- tabella "C" = valori millesimali della copertura, distinta in fabbricato "A" e fabbricato "B".

TABELLE MILLESIMALI

REGISTRAZIONE CONDOMINIO

STUDIO IMPIERI

PALAZZINA A

INTERNO	PROPRIETARIO	TABELLA A	TABELLA B	TABELLA A/1	TABELLA A/2	TABELLA A/3	TABELLA C/1	TABELLA C/2
1		67,100	156,530	226,150	28,620	0,000	127,220	7,530
2		72,700	174,260	252,600	14,920	0,000	142,010	3,930
3		90,500	479,070	306,580	37,320	0,000	171,930	9,820
4		60,200	190,150	214,680	0,000	0,000	120,790	0,000
5		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	8,640	0,000
TOTALI		290,500	1.000,010	1.000,010	80,660	0,000	570,590	21,280

PALAZZINA B

INTERNO	PROPRIETARIO	TABELLA A	TABELLA B	TABELLA A/1	TABELLA A/2	TABELLA A/3	TABELLA C/1	TABELLA C/2
1		77,960	182,050	264,740	16,990	0,000	0,000	159,310
2		66,060	150,520	217,960	28,110	0,000	0,000	134,980
3		68,630	200,630	225,530	31,250	0,000	0,000	140,230
4		87,090	466,800	291,770	29,380	0,000	0,000	177,980
5		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	9,040
TOTALI		299,740	1.000,000	1.000,000	105,730	0,000	0,000	621,540

LOCALI E BOX

INTERNO	PROPRIETARIO	TABELLA A	TABELLA B	TABELLA A/1	TABELLA A/2	TABELLA A/3	TABELLA C/1	TABELLA C/2
1		105,620	0,000	0,000	0,000	346,250	0,000	215,820
2		64,450	0,000	0,000	0,000	211,300	33,630	97,460
3		45,290	0,000	0,000	0,000	148,470	90,870	0,000
4		22,760	0,000	0,000	0,000	74,610	45,660	0,000
5		21,000	0,000	0,000	163,030	0,000	0,000	0,000
6		6,870	0,000	0,000	53,300	0,000	0,000	14,030
7		76,910	0,000	0,000	597,090	0,000	125,000	29,870
8		66,920	0,000	0,000	0,000	219,370	134,250	0,000
TOTALI		409,820	0,000	0,000	813,420	1.000,000	429,410	357,180

TOTALI GENERALI

PALAZZINA	TABELLA A	TABELLA B	TABELLA A/1	TABELLA A/2	TABELLA A/3	TABELLA C/1	TABELLA C/2
	590,240	2.000,010	2.000,010	186,590	0,000	570,590	642,820
	409,820	0,000	0,000	813,420	1.000,000	429,410	357,180
COMPLESSIVO	1.000,060	2.000,010	2.000,010	1.000,010	1.000,000	1.000,000	1.000,000

OGGETTO: Esito indagini ipo-catastali sul nominativo 1

Il sottoscritto Geom. _____ con studio in Roma alla _____ iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Roma al n° _____, per incarico ricevuto dal Dr. _____ di effettuare indagini ipotecarie e catastali relative ai seguenti immobili riconducibili alla _____

Comune di Roma

- n°1 appartamento, n°1 box auto e n°1 deposito/cantina;
- n°3 appartamenti, n°1 negozio, n°2 depositi/cantine;
- n°1 appartamento, n°3 posti auto, n°1 cantina/deposito;
- n°1 ufficio;
- n°1 laboratorio artigianale;
- n°1 locale magazzino;

Comune di Oricola (AQ)

- n°1 compendio industriale;

INDAGINI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti risultano così distinti al Catasto Fabbricati, come desumibile dalle visure storiche reperite dai

sottoscritto (cfr.all.1):

N°	COMUNE	INDIRIZZO	INTESTAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	NOTE
1	Roma						4	A/2	2	vani 4,00	€ 826,33	Costituzione 13/03/2002
2	Roma						4	C/2	4	mq 3,00	€ 13,48	Costituzione 13/03/2002
3	Roma						4	C/6	5	mq 19,00	€ 116,77	Costituzione 13/03/2002
4	Roma						3	A/4	1	vani 5,00	€ 568,10	
5	Roma						3	C/1	5	mq 84,00	€ 4.073,61	
6	Roma						3	C/2	7	mq 32,00	€ 261,12	
7	Roma						3	A/4	3	vani 1,50	€ 236,28	
8	Roma						3	A/4	2	vani 3,00	€ 402,84	Unità generata dal frazionamento del sub in data 28/06/2005
9	Roma						3	A/4	2	vani 4,00	€ 537,12	Unità generata dal frazionamento del sub in data 28/06/2005
10	Roma						3	C/2	4	mq 171,00	€ 874,31	
11	Roma						6	A/2	3	vani 5,00 5,50	€ 503,55	Costituzione 24/12/1996
12	Roma						6	C/2	8			Costituzione 24/12/1996

N°	COMUNE	INDIRIZZO	INTESTAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Z. CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	NOTE
13	Roma						6	C/6	7	mq 15,00	€ 27,89	Costituzione 24/12/1996
14	Roma						6	C/6	8	mq 12,00	€ 26,03	Costituzione 24/12/1996
15	Roma						6	C/6	8	mq 12,00	€ 26,03	Costituzione 24/12/1996
16	Roma						3	A/10	1	vani 4,00	€ 2.189,78	Variatione della destinazione 29/06/1997
17	Roma						3	C/3	1	mq 159,00	€ 1.207,12	Variatione della destinazione 05/03/1997
18	Roma						5	C/2	3	mq 611,00	€ 2.335,11	
19	Oricola							D/7			€ 8.850,00	

INDAGINI IPOTECARIE

Si riporta in appresso, per ogni singolo immobile, l'esito delle indagini ipotecarie effettuate dal sottoscritto (cfr.all.2):

Conservatoria RR.II. ROMA 1 – periodo 01.01.1973 ÷ 09/03/2010

Unità immobiliari in Roma \

- appartamento p. S1 scala C Catasto Fabbricati:
- cantina/deposito p. S2 scala A Catasto Fabbricati:
- box auto p. S1 Catasto Fabbricati:

IRASCRIPTIONI

- Formalità: del 06/05/2003
- atto di compravendita a rogito notaio

(sede Roma), del 14/04/2003 rep.

a favore: (sede Roma) proprietà 1/6 viene
contro: proprietà 1/6
note: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento; l'originaria unità
sostituita dalle due unità derivate sub

Unità immobiliari in Roma

- appartamento p. 2 int. 6 Catasto Fabbricati: foglio
- cantina/deposito p. S1 Catasto Fabbricati: foglio
- box/posto auto p. S1 Catasto Fabbricati: foglio
- box/posto auto p. T Catasto Fabbricati: foglio
- box/posto auto p. T Catasto Fabbricati: foglio

TRASCRIZIONI

- Formalità 104122 del 24/12/2004 (sede Roma), del 17/12/2004 rep
atto di compravendita a rogito notaio
a favore: proprietà superficaria 1/1
contro: proprietà superficaria 1/1 (sep)

importo: -
note: Regolamento di condominio depositato agli atti del notaio

arbale in

data 17/06/1998 rep. registrato a Roma il 03/07/1998 e trascritto; convenzione Comune di Roma a rogito notaio (di Roma del 04/02/1994 rep. registrato a Roma il 21/02/1994 al n° serie 1B e trascritto a Roma 1 in data 10/02/1994 form. sull'atto sopra citato si accolla il residuo mutuo frazionato gravante sugli immobili pari ad € 39.839,00, concesso dalla di cui alle form.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del 15/12/1995 (sede ipoteca convenzionale a garanzia di mutuo quindicennale per £ 900.000.000, a rogito notaio Roma), del 14/12/1995 rep.

a favore: proprietà superficciaria 1/1
contro: proprietà superficciaria 1/1

capitale: £ 900.000.000
interessi: 11,50%-13,50%
totale: £ 2.700.000.000

annotamento: -

note: l'immobile posto a garanzia è fabbricato in corso di costruzione ricadente sull'area distinta al Catasto Terreni di Roma sezione A foglio

• Iscrizione del **15/12/1995** (sede

ipoteca convenzionale a garanzia di mutuo quindicennale per £ 600.000.000, a rogito notaio

Roma), del 14/12/1995 re:

a favore: proprietà superficciaria 1/1
proprietà superficciaria 1/1

contro:

capitale: £ 600.000.000

interessi: 12,50%

totale: £ 1.800.000.000

annotamento:

l'immobile posto a garanzia è fabbricato in corso di costruzione ricadente sull'area distinta al Catasto Terreni di Roma sezione A foglio

• Iscrizione **23565** del **01/10/2008**

decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 19/04/2008 rep.

a favore: proprietà superficciaria 1/1

contro:

capitale:

€ 851.050,98

€ 229.783,77

€ 1.180.000,00

interessi:

€ 99.165,25

spese:

annotamento: -

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

note:

- Iscrizione del **27/04/2009**

Ipoteca legale

14/04/2009 rep.

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

capitale:

€ 14.211,50

totale:

€ 28.423,00

annotamento: -

si precisa che la formalità riguarda solo l'appartamento foglio

è proprietaria superficciaria dell'immobile e non piena proprietaria come indicato sulla formalità.

- Trascrizione del **20/05/2009**

verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 31/03/2009 rep.€

a favore:

1) proprietà superficciaria 1/1

contro:

proprietà superficciaria 1/1

note:

il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 19/04/2008 rep

a favore: proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

capitale: € 851.050,98
interessi: € 229.783,77 } € 1.180.000,00
spese: € 99.165,25 }

annotamento: -

note: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

- Trascrizione del **20/05/2009**
verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 31/03/2009 rep.

a favore: proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

note: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

Unità immobiliari in Roma

- cantina/deposito p. S1 Catasto Fabbricati: f

TRASCRIZIONI

- Formalità del **02/02/2006**

atto di compravendita a rogito notaio (sede Roma), del 23/01
a favore: proprietà 1/1
contro: sede Roma) proprietà 1/1
importo:
note: Servitù di passaggio atto a rogito notaio di Roma del 29/10/1987 rep.44414/8721
registrato a Roma il 18/11/1987 n° trascritto a Roma 1 il 18/11/1987 form. 59285.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione (del 17/01/2001
verbale di pignoramento immobili Corte d'Appello di Roma del 28/11/2000 rep.10144/2000
a favore: proprietà 1/1
contro: proprietà 1/1
note: il pignoramento è riferito all'originaria unità p.lla 370 sub.11 che nel 2005 è divenuta p.lla 570 sub.27.
- Trascrizione 64090 del 16/11/2001
verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 17/10/2001 ref
a favore: proprietà 1/1
contro: proprietà 1/1
note: il pignoramento è riferito all'originaria unità p.lla sut che nel 2005 è div
sull'atto; sull'atto di compravendita form.6569/2006 di cui sopra è riportato ch

corso di estinzione a cura e spese della Società venditrice |

- Iscrizione del **15/03/2006** a (sede

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ventennale condizionato per € 760.000,00, a rogito notaio

Roma), del 10/03/2006 rep.26976/13254

a favore: proprietà 1/1
contro: proprietà 1/1

capitale: € 760.000,00

interessi: 7,455%

totale: € 1.520.000,00

annotamento: -

note: -

- Iscrizione del **01/10/2008**

decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 19/04/2008 rep

a favore: proprietà 1/1

contro: proprietà 1/1

capitale: € 851.050,98
interessi: € 229.783,77 } € 1.180.000,00
spese: € 99.165,25 }

annofamento: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

note:

- Trascrizione : del **20/05/2009**
verbale di pignoramento immobili Tribunale di Roma del 31/03/2009 ref: proprietà 1/1
- a favore: proprietà 1/1
- contro: il decreto riguarda anche altri immobili citati nel presente documento.

note:

Conservatoria RR.II. L'AQUILA -- periodo = **08/03/2010**

Unità immobiliare in Oricola località

- edificio industriale

TRASCRIZIONI

- Formalità del **08/07/2004**
atto di compravendita a rogito notaio (sede Roma), del 01/07/2004 rep.23064/10660
proprietà 1/1
- a favore: proprietà 1/1

contro:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizioni del **11/06/1991**

ede Roma), del 31/05/1991 ref

Costituzione servitù di passaggio perpetua a rogito notaio A

a favore:

contro:

note: viene costituita servitù sul lotto abitato di via ... Oricola di foglio

• Iscrizioni del **20/01/1994**

(sede Avezzano),

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo decennale per £. 650.000.000, a rogito notaio

del 30/12/1993 rep. 7130

(sede Roma) proprietà 1/1

a favore:

proprietà 1/1

contro:

capitale: £. 650.000.000

interessi: £. 247.000.000

spese: £. 65.000.000

} £. 962.000.000

annotamento: erogazione parziale form. 844 del 07/06/1994

Roma), del 25/11/2004 re

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

capitale: € 500.000,00

interessi: 3,4%

totale: € 1.000.000,00

annotamento: quietanza e conferma form. 2698 del 08/06/2007

- Iscrizione del **08/10/2008**

decreto ingiuntivo Tribunale di Roma del 19/04/2008 rep.6059/2

a favore:

proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

capitale: € 851.050,98
interessi: € 229.783,77 } € 1.180.000,00
spese: € 99.165,25 }

annotamento: -

La presente indagine si riferisce ai documenti di n°10 n°11 e n°2 allegati.

Roma 07/04/2010

Ispezione telematica

per denominazione

I

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/01/1973 al

11/06/2014

Elenco omonimi

1. ROMA (RM)
2. ROMA (RM)
3. VIA PIAVE 7
ROMA (RM)

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2010 - Registro Particolare 53184 Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio _____ del 06/07/2010
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2011 - Registro Particolare _____ Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio _____
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2011 - Registro Particolare 3589 Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio _____ i del 23/09/2010
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Immobili siti in ROMA(RM)

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

SOGGETTO CREDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE CONTRO del 02/03/2011 - Registro Particolare 4005 Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6822 del 06/07/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. : nel 2008
5. ANNOTAZIONE CONTRO del 02/03/2011 - Registro Particolare 4006 Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6822 del 06/07/2010
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. del 2008
6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2011 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3821 del 10/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2011 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 7193 del 23/09/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 171 del 04/03/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

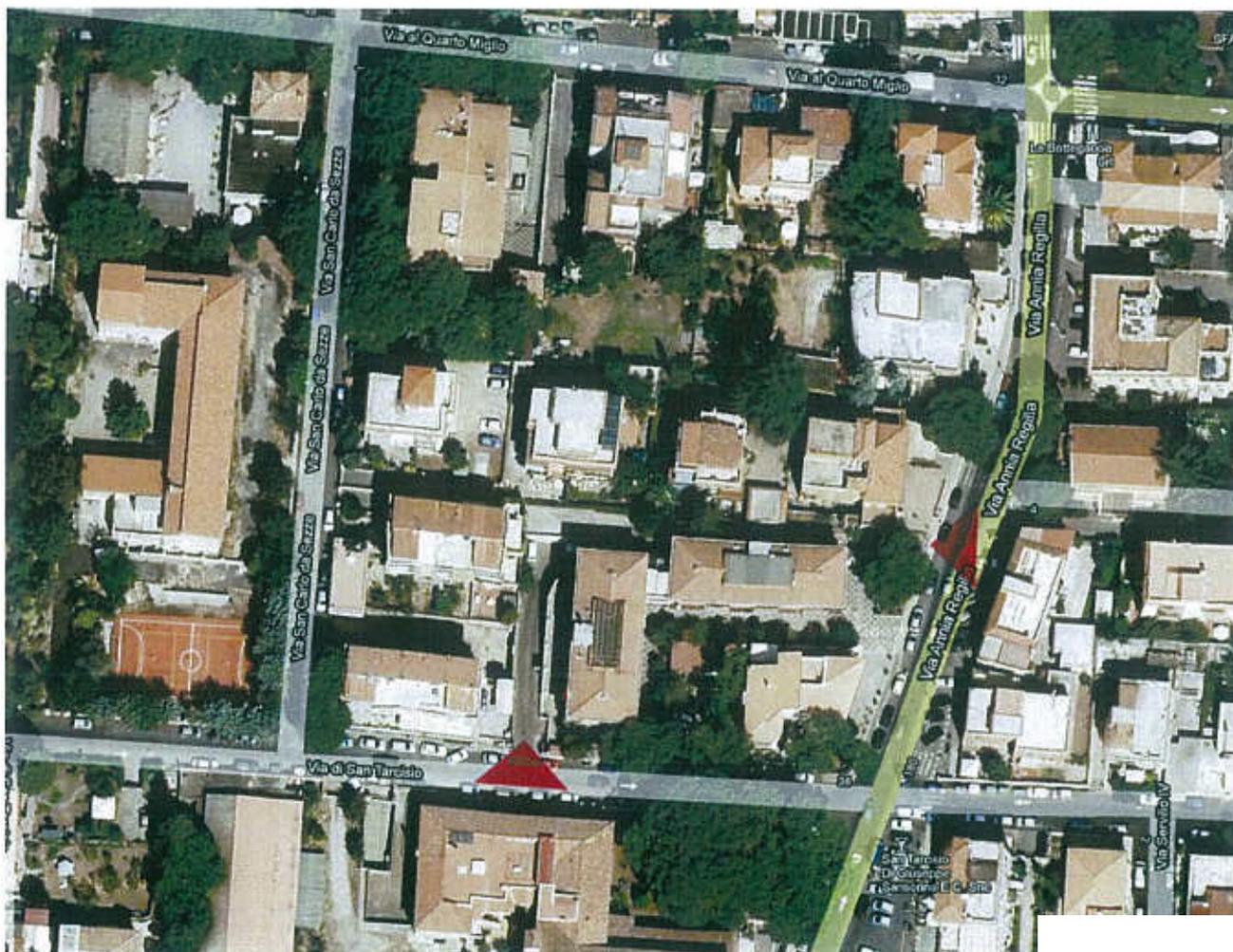
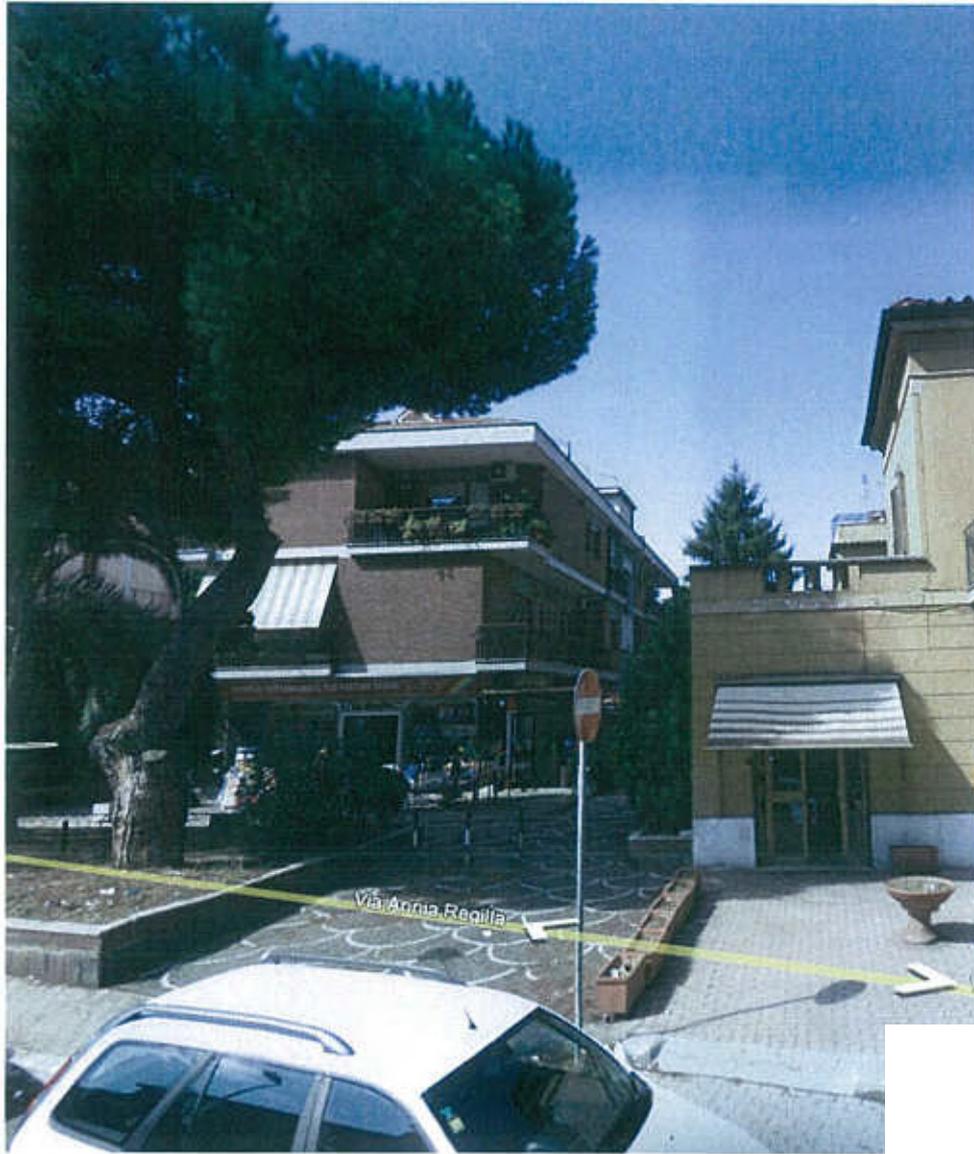


FOTO AEREA CON EVIDENZIATI I DUE ACCESSI ALL'IMMOBILE







GRANDE AMBIENTE CON SUDDIVISIONI VETRATE
(lato nord ovest)



GRANDE AMBIENTE CON SUDDIVISIONI VETRATE
(uffici/guardiole lato nord ovest)



FOTO INTERNA
AMBIENTE CON GUARDIOLA/ UFFICI E PORTA DI USCITA



PORTA D'ACCESSO ALLA SCALA



FOTO INTERNA: PORTA DEI SERVIZI IGIENICI

(lato nord-est)



FOTO INTERNA:

(lato est)



FOTO AMBIENTE (lato sud- ovest)



FOTO ACCESSO SARACINESCA/PORTA IN FERI
LATO RAMPA (DALL'ESTERNO)



ACCESSO LATO RAMPA



ACCESSO CON RAMPA DI SCALE



ACCESSO CON RAMPA DI SCALE



INTERNO MAGAZZINO/DEPOSITO

UNO DEI DUE GRANDI AMBIENTI

ALLEGATO N. 28
(n. 11 pagine allegate)

LETTERA D'INCAR

STUDIO LEGALE E COMMERCIALE

Gent.ma Arch.

Fax

OGGETTO : Fallimento n. 170/2013 '
Nomina CTU per integrazione perizia per stima n. 3 immobili.

Con la presente sono a comunicarLe che il Sig. _____ in data
18.03.2014, ha autorizzato l'integrazione degli elaborati peritali per la stima degli
immobili siti in:

- ;
- ;

ed ha approvato la Sua nomina, da me effettuata, a perito e consulente del
Fallimento, come da allegata istanza.

Resto a disposizione per ogni necessario chiarimento.

In attesa di un Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.

Roma, 26.03.2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA – Sezione Fallimentare**FALLIMENTO N. 170/2013****ISTANZA NOMINA CTU PER INTEGRAZIONE PERIZIE****VALUTAZIONE IMMOBILI**

La sottoscritta Avv.] , nominata Curatrice del Fallimento n. 170/2013 dichiarato in data 04.03.2013 dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare, rivolge al Sig. G. D. la seguente istanza.

PREMESSA

Preliminarmente si fa presente che la , dal 29.11.2006 alla data di fallimento, è stata amministrata dal I , nominato, successivamente al sequestro delle quote sociali, dal Custode delle stesse, I , su indicazione del Tribunale Penale di Roma (come da provvedimento dell'11.07.2006) [procedimento penale RG. oggi RG. DIB. 18792/09].

Durante la gestione della società erano state commissionate delle relazioni di stima degli immobili di proprietà della , n. 3 nell'anno 2010 (redatte dal , ai fini della vendita degli stessi per il pagamento dei debiti della società, e n. 2 nell'anno 2012 (redatte dal Geom. quale ausilio per la relazione dell'attestatore nell'ambito del piano di risanamento ex art. 67 l. f. in fase pre-fallimentare.

Il Fallimento ha acquisito all'attivo i seguenti immobili:

- 1) immobile (ufficio con cantina) sito in (angolo Via , piano S1, interno 1/A, di 4 vani, con superficie commerciale di

mq. 47, identificato al NCEU di Roma al Foglio

z.c. 3, cat. A/10, classe 1, rendita € 2.189,78*.

L'immobile, acquistato dalla società in data 27.07.2005 dalla [redacted] al [redacted] prezzo di € 150.000,00* (oltre IVA), è libero e da ristrutturare.

Su tale immobile risulta l'iscrizione n. 23565 dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di decreto ingiuntivo n. 6059 del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore della [redacted] per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione n. 34763 del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare del 31.03.2009 rep. 6878 intrapreso dalla BNL (Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG 554/2009).

L'immobile è stato stimato nel mese di Marzo 2012 in € 165.000,00*, oltre IVA, dal [redacted] li, consulente di fiducia della Custodia Giudiziaria, nell'ambito della redazione del piano attestato di risanamento ex art. 67 l. f. (tenuto anche conto delle attuali condizioni dello stesso e dei costi di ristrutturazione valutati in circa € 40.000,00*);

2) immobile (laboratorio per arti e mestieri) sito in [redacted] piano S1, interno 1/B, con superficie commerciale di mq. 138, identificato al NCEU di Roma al Foglio : [redacted] cat. C/3, classe 1, rendita € 1.207,12*.

L'immobile, acquistato dalla società in data 27.07.2005 dalla [redacted] s.l. al [redacted] prezzo di € 400.000,00* (oltre IVA), è libero e da ristrutturare.

Su tale immobile risulta l'iscrizione n. 23565 dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di decreto ingiuntivo n. 6059 del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore della [redacted] , per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione n. [redacted] del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare

del 31.03.2009 rep. 6878 intrapreso dalla (Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG

L'immobile è stato stimato nel mese di Marzo 2012 in € 370.000,00*, oltre IVA, dal Geom. , consulente di fiducia della Custodia Giudiziaria, nell'ambito della redazione del piano attestato di risanamento ex art. 67 l. f. (tenuto anche conto delle attuali condizioni dello stesso e dei costi di ristrutturazione valutati in circa € 94.000,00*);

- 3) immobile (deposito/magazzino) sito in Roma, n. 123 (con
accesso anche da n. 56), identificato al NCEU di Roma al Foglio 967, part. 570, sub 27, z.c. 5, cat. C/2, classe 3, rendita € 2.335,11*.

L'immobile, acquistato dalla società in data 23.01.2006 dalla Gestione Esercizi Commerciali e . in liquidazione al prezzo di € 1.590.000,00* (oltre IVA), è libero.

Per il citato acquisto era stato erogato dalla un finanziamento di € 760.000,00* garantito da ipoteca per € 1.520.000,00 (iscrizione n. 9023 del 15.03.2006).

Su tale immobile risulta l'iscrizione n. dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di decreto ingiuntivo n. del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore della . per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione n. del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare del 31.03.2009 rep. intrapreso dalla (Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG 554/2009).

L'immobile è stato stimato nel mese di Dicembre 2010 in € 1.200.000,00*, oltre IVA, dal consulente tecnico con l'ausilio

dell'Arch. _____ a seguito di una perizia richiesta dal Custode Giudiziario nell'ambito del procedimento penale di cui sopra;

4) compendio immobiliare sito in Roma, _____

- piano 2, interno 6, di 5 vani, identificato al NCEU di Roma al Foglio _____
_____ it. A/2, classe 3, rendita € 503,55* (appartamento);
- piano T, di 12 mq, identificato al NCEU di Roma al Foglio _____, part. _____,
_____ su _____ z.c. 6, cat. C/6, classe 8, rendita € 26,03* (posto auto);
- piano T, di 12 mq, identificato al NCEU di Roma al Foglio _____
_____ 5, z.c. 6, cat. C/6, classe 8, rendita € 26,03* (posto auto);
- piano S1, di 10 mq, identificato al NCEU di Roma al Foglio _____
_____ z.c. 6, cat. C/2, classe 8, rendita € 34,60* (cantina);
- piano S1, di 15 mq, identificato al NCEU di Roma al _____
_____ 2 _____, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, rendita € 27,89* (posto auto).

Tale compendio immobiliare, acquistato dalla società in data 17.12.2004 per un corrispettivo complessivo di € 80.000,00*, è libero.

Per tale acquisto la _____ è subentrata al precedente acquirente _____
_____ nel mutuo ipotecario erogato dalla _____
_____ mediante accollo dell'importo di € 39.839,48*.

Su tali immobili risulta:

- l'iscrizione n. _____ e n. _____
_____ i ipoteca da parte della _____
- l'iscrizione n. _____ dell'1.10.2008 di ipoteca in virtù di decreto ingiuntivo n. _____
_____ del 19.04.2008 emesso dal Tribunale Civile di Roma in favore della _____
_____ per € 851.050,98* oltre interessi e spese e la trascrizione n. _____
_____ del 20.05.2009 relativa al successivo atto di pignoramento immobiliare

del 31.03.2009 rep. Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, G. E. Dr. Perna, RG 5

- l'iscrizione, da parte di _____, di ipoteca legale del 14.04.2009 rep. _____ a seguito di mancato pagamento della cartella esattoriale n. _____ di € 14.211,50*;
- l'iscrizione di ipoteca da parte del Condominio di Via _____ (Roma) in virtù di n. 2 decreti ingiuntivi (n. _____ per € 1.872,23* e n. _____ per € 2.017,74*) emessi dall'Ufficio del Giudice di Pace di Roma per il mancato pagamento di oneri condominiali.

Il compendio immobiliare è stato stimato nel mese di Dicembre 2010 in € 300.000,00*, oltre IVA, dal consulente tecnico Dott. _____ con l'ausilio dell' _____ a seguito di una perizia richiesta dal Custode Giudiziario nell'ambito del procedimento penale di cui sopra;

- 5) stabilimento industriale sito in Oricola (AO), Località Casale Marcangeli snc, piano S1-T-1-2, identificato al NCEU di L'Aquila al _____ cat. D/7, rendita € 8.850,00*.

L'immobile, acquistato in data 01.07.2004 dalla _____ per un corrispettivo complessivo di € 980.000,00* oltre IVA (con erogazione, da parte della _____ di un mutuo fondiario di € 500.000,00*, garantito da ipoteca volontaria [per € 1.000.000,00*] - iscrizione n. _____ del 30.11.2004), è attualmente occupato dalla _____ nei confronti della quale sussiste anche un credito per canoni di locazione/indennità di occupazione dal 2008 al 2013 di € 125.000,00*, oltre IVA ed interessi legali.

Su tale immobile risulta l'iscrizione di ipoteca n. _____ el 08.10.2008 in virtù di decreto ingiuntivo n. 6059/2 del 19.04.2008 in favore dell

L'immobile è stato stimato nel mese di Dicembre 2010 in € 1.300.000,00*
(comprensivo delle migliorie apportate dall'attuale conduttore stimate in €
400.000,00*), oltre IVA, dal consulente tecnico Dott. [redatto] con
Pausilio dell'Arch. [redatto] a seguito di una perizia richiesta dal
Custode Giudiziario nell'ambito del procedimento penale di cui sopra.

Si forniscono le seguenti ulteriori informazioni relative agli immobili in oggetto:

- 1) con provvedimento del 12.04-16.05.2006 veniva disposto, dalla Procura della
Repubblica di Roma, il sequestro degli immobili siti in Roma, n. 1
e Vi

A seguito di istanza depositata dalla Curatrice in data 16.05.2013, il Tribunale
Penale di Roma, riunito in Camera di Consiglio (Pres. [redatto], assunto il
parere favorevole del PM [redatto] con provvedimento del 22.05.2013 ha
disposto il dissequestro dei beni;

- 2) per quanto riguarda la Procedura Esecutiva Immobiliare n. [redatto] presso il
Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Esecuzioni Immobiliari
(intrapreso dalla [redatto] e nella quale sono intervenuti la [redatto]
[redatto] ed il Condominio di [redatto], n. 99), il
Fallimento è intervenuto all'udienza dell'11.02.2014.

Il Sig. [redatto] ha disposto la prosecuzione della procedura solo relativamente
all'immobile sito in Roma, [redatto] gravato da mutuo
fondiario in favore della Banca [redatto] unico
legittimato a continuare l'esecuzione, benché non creditore procedente.

La prossima udienza è stata fissata per il giorno 22.10.2014.

In tale procedura non è stata ancora redatta la perizia sugli immobili. Anche per
tale motivo la Curatrice non ha ritenuto opportuno subentrare al creditore
procedente per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Come già scritto nel programma di liquidazione attivo, depositato il 26.07.2013 ed approvato dal Sig. [redacted] in data 01.10.2013, la Curatrice intende, infatti, porre in vendita i citati immobili in lotti separati nell'ambito della procedura concorsuale dinanzi il Tribunale Civile di Roma - Sezione Fallimentare, con le procedure competitive di vendita previste dal Codice di Procedura Civile (vendita senza incanto e, in caso di mancata aggiudicazione, vendita con incanto), avvalendosi, per la loro valutazione, delle perizie già redatte dall'Arch. [redacted] (nell'anno 2010) e dal Geom. [redacted] (nell'anno 2012), da integrarsi con ulteriori dati utili e necessari per la vendita all'incanto e da aggiornarsi negli importi all'attualità.

A tal fine, la Curatrice ha già contattato ed incontrato i citati tecnici, per analizzare insieme le perizie già redatte e verificare eventuali carenze (indagini urbanistiche, aggiornamento delle visure ipocatastali e dei prezzi di stima, verifica dell'attuale stato dei luoghi), nonché per concordare una previsione di spesa per gli adempimenti necessari all'integrazione delle perizie stesse.

Con mail del 31.01.2014, il Geom. [redacted] ha inviato il proprio preventivo per competenze, quantificato in € 1.000,00*, oltre oneri di legge e spese, per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 2 perizie relative agli immobili siti in Roma, Via [redacted] e Via [redacted] (doc. n. 1).

Con fax del 9.02.2014, l'Arch. [redacted] I ha inviato il proprio preventivo per competenze, quantificato in € 2.500,00*, oltre oneri di legge e spese, per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 3 perizie relative agli immobili siti in Roma, Via [redacted] Via degli [redacted] e in Oricola (AQ), (cfr. doc. n. 2).

La Curatrice ritiene che i prezzi siano congrui e l'intera operazione risulti conveniente per il Fallimento, dal momento che la nomina di altro e diverso perito

per la redazione di nuove perizie dei n. 5 immobili costerebbe svariate migliaia di euro, con inutile aggravio di spese per la procedura.

Tanto premesso, la Curatrice

CHIEDE

a _____ di voler autorizzare il Fallimento n. _____ a nominare i periti per l'integrazione degli elaborati peritali relativi agli immobili di cui in premessa e, salva diversa determinazione del

NOMINA

per i suddetti incumbenti:

- 1) il Geom. _____, con studio in Roma, _____ per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 2 perizie relative agli immobili in Roma, V
- 2) l'Arch. _____, con studio in Roma, _____ per l'integrazione e l'aggiornamento delle n. 3 perizie relative agli immobili in Roma, V _____ e in Oricola (AQ), Località _____

Roma, 19.01.2014

Si allegano:

Data: Gio 27/02/2014 10:55

Da:

A:

Oggetto: ACCETTAZIONE DEPOSITO Atto
generico[id=126482&inv=1&type=ffw]

Allegato/i: EsitoAtto.xml(*dimensione 1 KB*)

Codice esito: 2.

Descrizione esito: --

Accettazione avvenuta con successo.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni:

<http://www.processotelematico.giustizia.it/>

ALLEGATO N. 29
(n. 1 pagina allegata)

AUTORIZZAZIONE GIUDICE
DOTT.SSA DANIELA CAVALIERE



TRIBUNALE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fall. n. 170/2013

Il Giudice Delegato,

letto l'istanza del curatore depositata in data 27.02.2014;
autorizza il curatore a integrare gli elaborati peritali relativi agli immobili con l'ausilio dei
consulenti indicati, geom.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Roma, 18 marzo 2014

Per presa visione il _____

Firma _____

Il trimestre 2014

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel secondo trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, è diminuito dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2013.

■ Le flessioni congiunturali e tendenziali sono dovute alle diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,7% rispetto al primo trimestre 2014, -5,7% rispetto allo stesso trimestre del 2013) sia di quelle nuove (-0,2% su base congiunturale, -2,7% su base annua).

■ Pertanto, il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove, dopo il minimo del quarto trimestre del 2013 (2,4 punti percentuali), si amplia a 3 punti percentuali da 2,9 del trimestre precedente.

■ In media, nel primo semestre dell'anno in corso, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,9%, sintesi di un calo del 2,8% per quelle nuove e del 5,8% per quelle esistenti.

■ Le stime preliminari del secondo trimestre 2014 confermano il persistere di un quadro di flessione dei prezzi delle abitazioni. L'IPAB, infatti, rispetto al 2010 (anno base dell'indice), registra una diminuzione ormai superiore agli undici punti percentuali (-11,2%). Questa è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 16,0%, mentre la variazione di quelli delle abitazioni nuove, sebbene prossima allo zero, risulta tuttora lievemente positiva (+0,3%).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2014, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

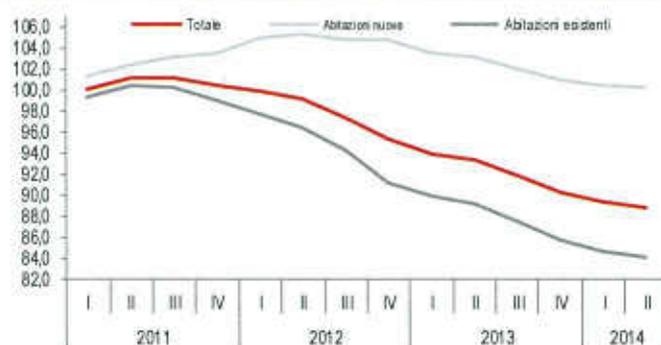
	Indice		Variazioni %		
	II trim 2014	II trim 2014 I trim 2014	II trim 2014 II trim 2013	I-II trim 2014	I-II trim 2013
Abitazioni nuove	100,3	-0,2	-2,7	-2,8	
Abitazioni esistenti	84,0	-0,7	-5,7	-5,8	
Totale	88,8	-0,6	-4,8	-4,9	

(a) I dati del secondo trimestre 2014 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Prossima diffusione: 8 gennaio 2015

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2014, indici (base 2010=100)



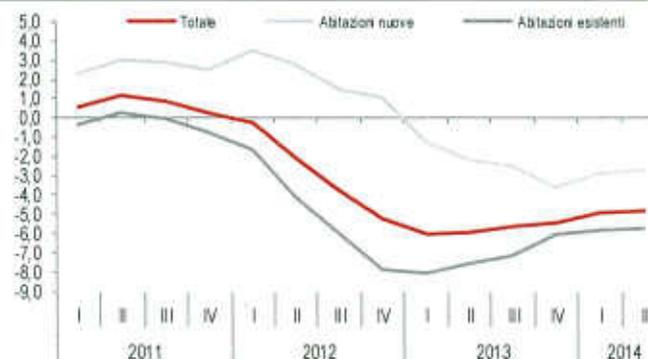
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-II trimestre 2014, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre 2014, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, è pari a -0,6%, più contenuta di quella registrata nel trimestre precedente (-1,0%) ma della stessa ampiezza di quella rilevata lo scorso anno nello stesso periodo (Prospetto 1). Al calo congiunturale contribuiscono le diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,2%) sia, in misura più ampia, di quelle esistenti (-0,7%). Pur in presenza di segnali di lieve attenuazione delle flessioni, sono ormai undici i trimestri consecutivi (dodici per le abitazioni esistenti e sei per quelle nuove) nei quali si registrano diminuzioni congiunturali dell'IPAB.

Su base tendenziale, la flessione dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012 continua, attestandosi a -4,8%, sintesi del -5,7% registrato dai prezzi delle abitazioni esistenti e del -2,7% dei prezzi delle nuove. Nonostante un'ampiezza delle flessioni via via lievemente più contenuta rispetto al -6,0% del primo trimestre 2013, la dinamica tendenziale dei prezzi delle abitazioni rimane negativa senza mostrare segni di inversione.

Questo andamento è confermato dal dato medio del primo semestre dell'anno in corso che, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, vede l'IPAB diminuire del 4,9%, sintesi di un calo del 2,8% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 5,8% di quelle esistenti.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2010 - II trimestre 2014, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

Periodo	Totale			Abitazioni nuove			Abitazioni esistenti		
	Indici	variazioni %		Indici	variazioni %		Indici	variazioni %	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
2010	100,0	-	-	100,0	-	-	100,0	-	-
2011	100,8	-	0,8	102,7	-	2,7	99,8	-	-0,2
2012	97,9	-	-2,8	104,9	-	2,2	94,9	-	-4,9
2013	92,3	-	-5,7	102,4	-	-2,4	88,0	-	-7,2
2010									
I trim	99,5	-	-	99,1	-	-	99,7	-	-
II trim	100,0	0,5	-	99,5	0,4	-	100,2	0,5	-
III trim	100,3	0,3	-	100,3	0,8	-	100,3	0,1	-
IV trim	100,2	-0,1	-	101,1	0,8	-	99,7	-0,6	-
2011									
I trim	100,1	-0,1	0,6	101,4	0,3	2,3	99,4	-0,3	-0,3
II trim	101,2	1,1	1,2	102,5	1,1	3,0	100,5	1,1	0,3
III trim	101,2	0,0	0,9	103,2	0,7	2,9	100,3	-0,2	0,0
IV trim	100,5	-0,7	0,3	103,6	0,4	2,5	99,0	-1,3	-0,7
2012									
I trim	99,9	-0,6	-0,2	104,9	1,3	3,5	97,7	-1,3	-1,7
II trim	99,1	-0,8	-2,1	105,4	0,5	2,8	96,4	-1,3	-4,1
III trim	97,4	-1,7	-3,8	104,7	-0,7	1,5	94,3	-2,2	-6,0
IV trim	95,3	-2,2	-5,2	104,7	0,0	1,1	91,2	-3,3	-7,9
2013									
I trim	93,9	-1,5	-6,0	103,5	-1,1	-1,3	89,8	-1,5	-8,1
II trim	93,3	-0,6	-5,9	103,1	-0,4	-2,2	89,1	-0,8	-7,6
III trim	91,9	-1,5	-5,6	102,1	-1,0	-2,5	87,5	-1,8	-7,2
IV trim	90,2	-1,8	-5,4	100,9	-1,2	-3,6	85,7	-2,1	-6,0
2014									
I trim	89,3	-1,0	-4,9	100,5	-0,4	-2,9	84,6	-1,3	-5,8
II trim	88,8	-0,6	-4,8	100,3	-0,2	-2,7	84,0	-0,7	-5,7

a) I dati del secondo trimestre 2014 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il secondo trimestre 2014, fornisce quelle definitive relative al primo trimestre 2014. Infatti, al momento della prima diffusione, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non è ancora disponibile la totalità degli atti di compravendita del trimestre e gli indici sono provvisori.

Le stime preliminari e definitive relative al primo trimestre 2014 sono riepilogate nel prospetto 2. Si precisa che le serie storiche potranno essere oggetto di ulteriori revisioni in seguito alla disponibilità di informazioni aggiuntive tuttora in corso di acquisizione. Si rammenta, infatti, che gli indici diffusi sono elaborati sulla base dei dati degli atti notarili di compravendita immobiliare di cui è titolare l'Agenzia delle Entrate, che ha incorporato l'Agenzia del Territorio a partire dal primo dicembre 2012 (art. 23 quater L. n. 135/2012, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95).

PROSPETTO 2. REVISIONE DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2014; indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori			Dati definitivi		
	Indice	Variazioni %		Indice	Variazioni %	
	I trim 2014	I trim 2014 IV trim 2013	I trim 2014 I trim 2013	I trim 2014	I trim 2014 IV trim 2013	I trim 2014 I trim 2013
Abitazioni nuove	100,8	-0,1	-2,6	100,5	-0,4	-2,9
Abitazioni esistenti	85,0	-0,8	-5,3	84,6	-1,3	-5,8
Totale	89,6	-0,7	-4,6	89,3	-1,0	-4,9



Ridurre la burocrazia per far ripartire lo sviluppo urbano

Workshop riservato

Roma, 10 settembre 2014

INDICE

1. Dalla burocrazia colpo di grazia per edilizia e trasformazioni urbane	Pag.	1
2. La caduta delle costruzioni e dell'immobiliare	"	4
2.1. Goodbye edilizia? Non ce lo possiamo permettere	"	5
2.2. L'immobiliare si è ristretto	"	6
2.3. Ripresa a metà 2015	"	7
3. Timidi segnali nelle politiche sul fronte urbano	"	10
3.1. PON Metro	"	10
3.2. Legge Quadro Urbanistica	"	10
3.3. Sblocca Italia	"	11

1. DALLA BUROCRAZIA COLPO DI GRAZIA PER EDILIZIA E TRASFORMAZIONI URBANE

In attesa che i provvedimenti legislativi dello Sblocca Italia vengano approvati, registriamo, nel 2014, per il nostro paese un ulteriore peggioramento nella gestione delle procedure che regolano i vari tipi di autorizzazioni a costruire.

Se i programmi più complessi di riqualificazione urbana o per la costruzione di grandi opere, prendono anni (talvolta decenni) per completare le procedure autorizzative che portano dal progetto al cantiere, persino i permessi più semplici per la realizzazione di piccole opere incontrano difficoltà e resistenze, che finiscono per dilatare i tempi burocratici spesso senza ragionevoli giustificazioni, e talvolta inducono persino a rinunciare a effettuare la costruzione.

La burocrazia con i suoi numerosi passaggi procedurali, rappresenta un fattore di scoraggiamento all'investimento immobiliare, con effetti deleteri sull'industria delle costruzioni e sull'occupazione.

Lo conferma la World Bank, valutando come l'Italia abbia perso nel 2014 ben 11 posizioni rispetto al 2013, quanto a tempi per le autorizzazioni edilizie, collocandosi nella fascia dei paesi meno efficienti.

In media per la costruzione di un semplice edificio (tipo capannone industriale) sono necessari per le sole autorizzazioni 234 giorni, mentre in Germania ne bastano solo 97, e in Gran Bretagna ancor meno, 88 giorni. In pratica, **i tempi per le autorizzazioni sono in Italia superiori di due volte e mezzo rispetto a quelli tedeschi e britannici** (tab. 1 e fig. 1).

Se applichiamo questo differenziale a progetti più impegnativi possiamo affermare che mentre nei paesi europei per arrivare dal progetto al cantiere per medi interventi di riqualificazione urbana si impiegano fra i 10 e i 14 mesi, in Italia occorrono più di tre anni. Quando il processo va a buon fine e non resta incagliato nelle secche delle varie burocrazie statali, regionali e comunali.

Il taglio dei tempi è stato realizzato nel Regno Unito a partire dal 2009 modificando il sistema autorizzativo, passato da una logica di pesanti procedure preventive, a una valutazione proporzionale ai rischi presenti nell'opera da realizzare. Inoltre, la Pubblica Amministrazione britannica, centrale e locale, ha avviato una partnership con il settore professionale e privato al fine di rendere più fluide le procedure per aprire i cantieri. La logica delle riforme avviate va nella direzione di spostare la regolazione dalla fase preventiva a quella di controllo in corso d'opera e a ultimazione dei cantieri. In questo modo vengono

ridotti i piccoli e grandi centri di potere da cui devono necessariamente dipendere gli investitori, riducendo per questa via anche le conseguenti distorsioni – anche di tipo etico – che derivano da tali preventivi passaggi obbligati.

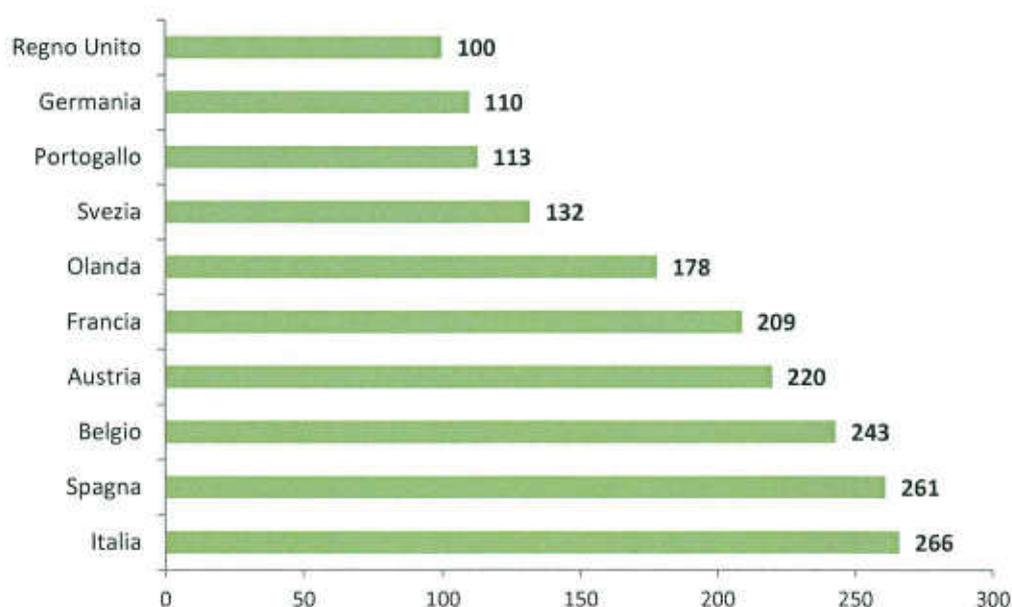
Naturalmente il panorama delle città italiane registra differenti livelli di efficienza amministrativa che si rispecchiano nella diversa tempistica amministrativa.

Tab. 1 - Tempi per ottenere un permesso di costruzione nel 2014

Paese	N° procedure	Giorni necessari in media	Costi medi (Germania =100)	Tendenza '14-'13
Regno Unito	12	88	168	Peggioramento
Germania	9	97	100	Stabile
Portogallo	13	99	371	Stabile
Svezia	7	116	204	Stabile
Olanda	14	157	186	Peggioramento
Francia	9	184	498	Peggioramento
Austria	13	194	132	Peggioramento
Belgio	13	214	120	Peggioramento
Spagna	9	230	252	Peggioramento
ITALIA	11	234	308	Peggioramento

Fonte: elaborazione Censis su dati World Bank, 2014

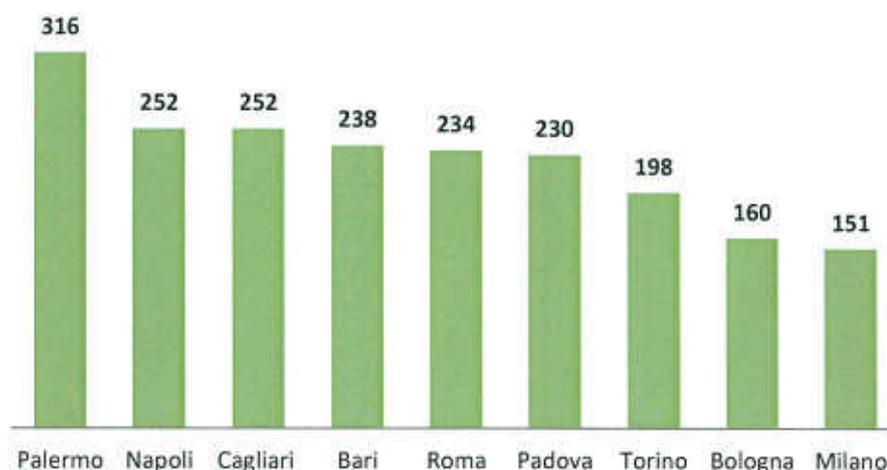
Fig. 1 – I tempi per le autorizzazioni edilizie (numero medio di giorni per UK =100)



Fonte: elaborazione Censis su dati World Bank, 2014

Milano con una media di 151 giorni necessari per ottenere le autorizzazioni a realizzare un piccolo intervento edilizio, risulta la città più rapida, seguita da Bologna (160 giorni) e Torino (198 giorni) (fig. 2).

Fig. 2 – Tempi medi per ottenere un permesso di costruzione nelle città italiane



Fonte: elaborazione Censis su dati World Bank, 2014

All'estremo opposto Palermo (316 giorni e cioè in media circa 3 mesi in più di Milano), Napoli e Cagliari (252 giorni) le città metropolitane più lente nel 2014, secondo la rilevazione della World Bank.

L'indicatore utilizzato esemplifica una situazione divenuta in Italia paradossale. In una fase di profonda crisi dell'economia immobiliare e dell'industria delle costruzioni, calano gli investimenti pubblici e privati; i primi per i tagli al bilancio statale, i secondi per ragioni di mercato e di credito. Ove, però, investitori fossero interessati a trasformare immobili esistenti, valorizzare patrimonio demaniale, riqualificare ambiti urbani, o realizzare nuove strutture, la barriera più difficile da superare riguarda proprio l'atteggiamento "inquisitorio" delle autorità pubbliche, la non chiarezza delle regole del gioco, i continui aggiustamenti richiesti da una pletera di soggetti, detentori di piccoli o grandi poteri autorizzativi.

Le nostre città – forse con la sola eccezione di Milano e Torino – sono ormai lontane dalle altre medie metropoli europee, l'industria edizia boccheggia, in parte anche a causa di un sistema burocratico che fa blocco, piuttosto che indirizzare, stabilire le priorità e le regole del gioco con chiarezza, semplificare le procedure autorizzative.

2. LA CADUTA DELLE COSTRUZIONI E DELL'IMMOBILIARE

2.1. Goodbye edilizia? Non ce lo possiamo permettere

L'industria delle costruzioni ha subito in Europa un duplice contraccolpo: da un lato gli effetti della lunga crisi finanziaria innescata proprio sugli eccessi della finanza immobiliare anglo-americana e dall'altro della stretta sulla spesa pubblica determinata dalle rigidità della stretta tedesca sui bilanci dei paesi dell'euro-area.

Risultato: il valore aggiunto prodotto dall'industria edilizia in Italia nel 2013 è, in termini reali, inferiore del 26,7% rispetto a quello del 2007, anno precedente all'inizio delle due crisi del debito privato e quella più recente del debito sovrano, seguito da recessione e deflazione.

Per l'Unione Europea a 28 paesi la riduzione è stata del 18,8%, mentre la sola Germania ha visto un'ulteriore espansione del settore con un+ 3,6% in termini reali (tab. 2).

Tab. 2 - Valore aggiunto delle costruzioni in alcuni paesi europei, 2007-2013 (v.a., val.% e var.%)

	v.a. 2013 (mln euro)	val.% sul totale settori 2007	val.% sul totale settori 2013	var.% reale 2007-2013
Germania	114.760	4,1	4,7	3,6
Francia	111.594	6,2	6,0	-15,4
Regno Unito	101.686	7,1	6,1	-12,0
Italia	78.451	6,3	5,6	-26,7
Spagna	73.203	13,9	7,8	-41,3
Unione Europea (28)	660.862	6,8	5,7	-18,8

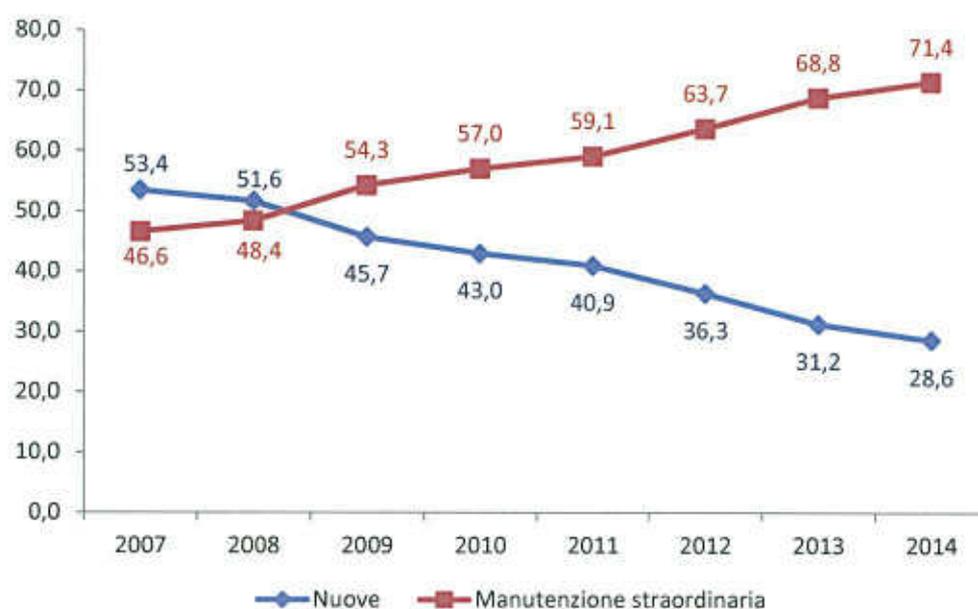
Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Un andamento analogo ha riguardato gli investimenti passati, in Italia, dai 174 miliardi del 2007 ai 142 del 2013 con una caduta in termini reali del 28,7%.

Particolare rilievo ha l'andamento dell'edilizia residenziale, non solo per il ridotto volume di nuovi interventi, ma per il progressivo passaggio dall'attività costruttiva a una prevalenza di manutenzione e recupero diffuso, che secondo le stime dell'Ance rappresenta attualmente ben il 69% degli investimenti complessivi in edilizia residenziale.

Ciò spiega, la grave crisi delle imprese edilizia strutturate e dell'occupazione regolare, e al contrario la crescita del sommerso (fig. 3).

Fig. 3 - Investimenti fissi lordi in abitazioni per tipologia 2007-2014 (val.%)

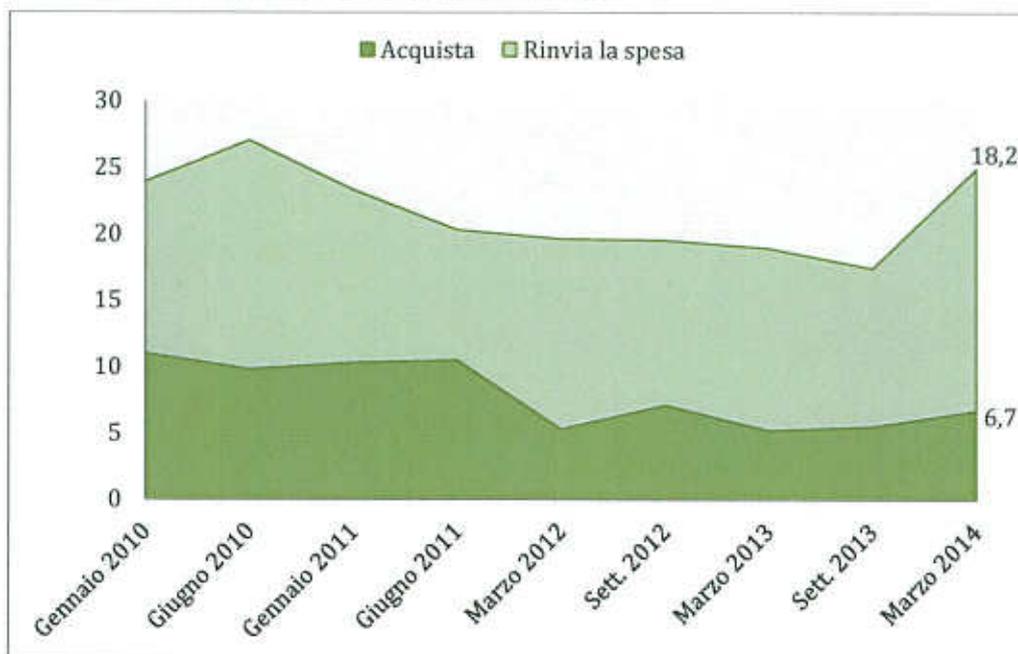


Fonte: elaborazione Censis su dati e stime Ance

Nonostante l'affermarsi di un settore di piccole squadre e imprese (prevalentemente di immigrati), lo stesso settore del recupero e delle piccole ristrutturazioni è disincentivato sia dalle procedure autorizzative che dall'assenza di "piccolo" credito bancario.

Secondo un'indagine effettuata nel marzo del 2014 dal Censis 1,7 milioni di famiglie avevano effettuato lavori, nell'anno precedente, di ristrutturazione sulla propria abitazione ma ben 4,5 milioni, pur avendoli programmati, li avevano rinviati a un periodo successivo (fig. 4).

Fig. 4 – Famiglie che hanno effettuato o hanno intenzione di realizzare interventi di ristrutturazione della propria abitazione (val. %)



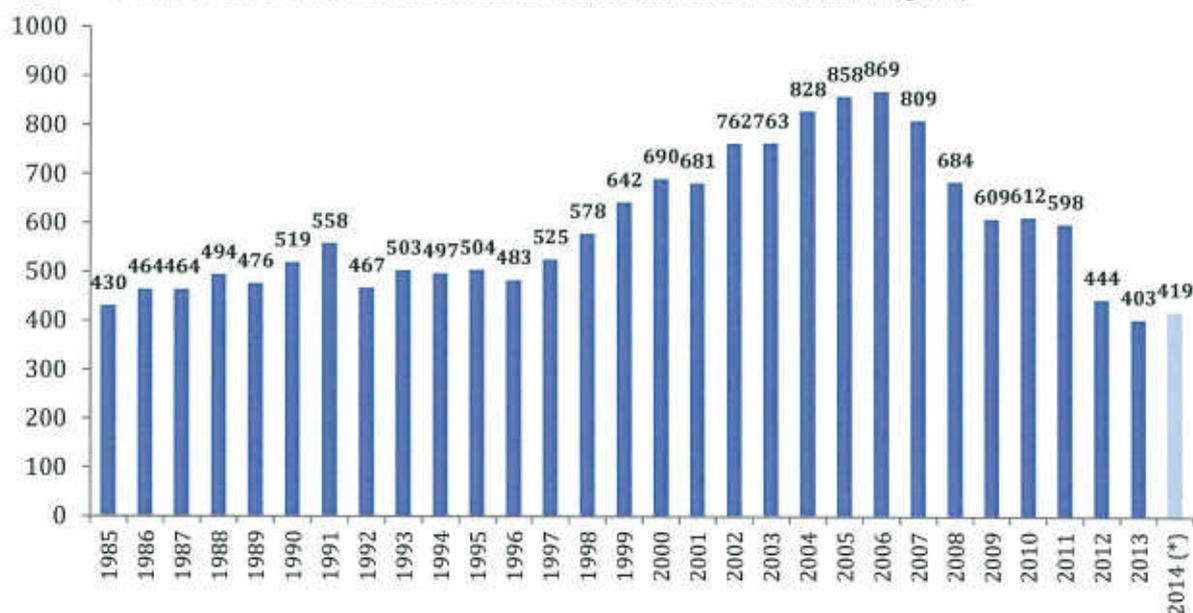
Fonte: indagine Censis-Confcommercio sui Consumi degli italiani, marzo 2014

2.2. L'immobiliare si è ristretto

Venendo al mercato immobiliare, va anzitutto ricordato che in Italia è il segmento residenziale il vero motore del settore. Da questo punto di vista il bilancio di questi ultimi anni è fortemente negativo, con un mercato abitativo che, dopo un decennio ruggente (1997-2007), con la crisi si è letteralmente dimezzato, passando dalle 807mila abitazioni compravendute nel 2007 alle 403mila abitazioni del 2013 (fig. 5). Un volume di scambi che ci riporta indietro di trent'anni, al 1984.

Anche operando il confronto con il 2008, primo anno di flessione del mercato residenziale, il calo al 2013 è comunque molto rilevante, con un fatturato che passa da 112 miliardi di euro ad appena 68 miliardi di euro (-39,7%).

Fig. 5 – Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo, 1985-2014 (v.a. in migliaia)



(*) Stima Censis

Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare

Allargando il raggio di osservazione ai principali segmenti del mercato non residenziale non cambiano le dinamiche (tab. 3 e fig. 6). Dal 2008 al 2013, infatti, i relativi fatturati si sono praticamente dimezzati: -50,9% per singoli uffici, -55,1% per il settore commerciale (singoli negozi), -50,6% per il mercato dei capannoni industriali.

In definitiva, la stima del valore di scambio complessivo delle unità immobiliari residenziali e delle piccole unità immobiliari non residenziali (uffici, negozi, capannoni), ad esclusione di complessi terziari per istituti di credito, centri commerciali e complessi turistici, secondo i dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate- Osservatorio sul Mercato Immobiliare dal 2008 al 2013 ha subito una riduzione del 42%, pari a 57,7 miliardi di €.

2.3. Ripresa a metà 2015

Il quadro recessivo risulta evidente agli operatori e ai tecnici del settore, meno alla opinione pubblica e ai decisori politici. Oggi però ci s'interroga, su come potrà evolvere la situazione.

Premesso che anche i modelli econometrici più sofisticati non sono fino ad ora stati in grado di prevedere gli andamenti futuri a causa della forte variabilità dei fattori che determinano l'evoluzione produttiva, la lettura della realtà italiana porta a valutare l'attuale come una fase di passaggio dall'andamento negativo degli anni passati a una possibile ripesa che è prevedibile possa manifestarsi entro la metà del 2015.

Quest'anno va considerato quindi di transizione. Lo smottamento verso il basso si è fermando, ma il mercato non ha ancora la forza di risalire.

Il volume delle compravendite residenziali a fine 2014 dovrebbe assestarsi sulle 419mila unità compravendute, un valore superiore a quello del 2013.

Fra i fattori positivi un incremento nell'erogazione dei mutui che, secondo Abi, a luglio 2014 ha riguardato 118mila famiglie rispetto alle 90mila dell'anno precedente e i provvedimenti d'incentivo dello Sblocca Italia (che però avranno effetto il prossimo anno). Sul lato negativo la mazzata autunnale di tasse sulla casa (Imu, Tari e Tasi), e soprattutto la riduzione del reddito disponibile delle famiglie(dal 2008 -9,8%) che continua a determinare una debolezza della domanda solvibile.

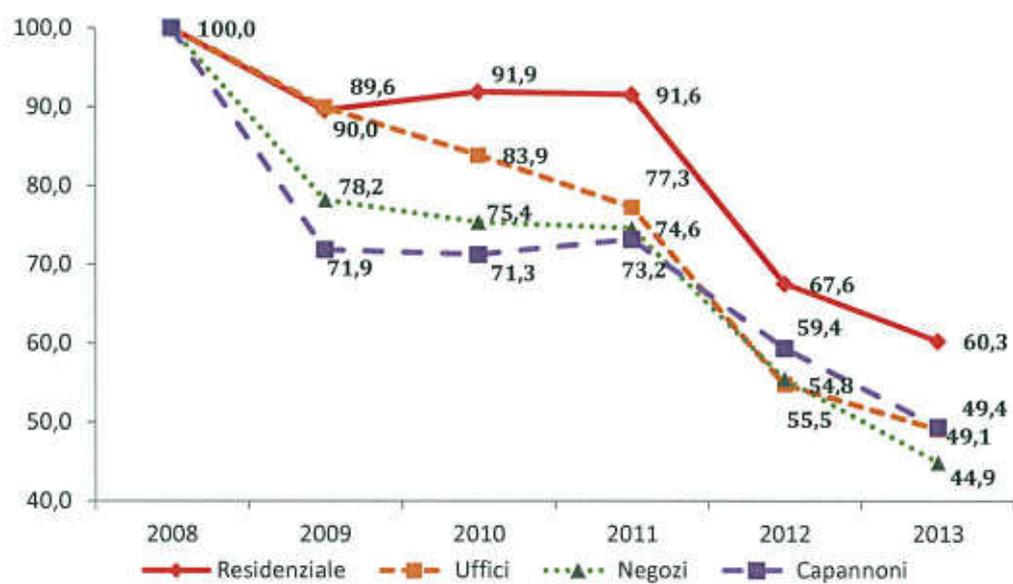
Tab. 3 - Fatturato del mercato residenziale e delle principali tipologie del mercato non residenziale⁽¹⁾, 2008-2013 (vmld euro)

	Fatturato-Stima valore (mld euro)				Totale non residenziale ⁽¹⁾
	Residenziale	Uffici	Negozi	Capannoni	
2008	111,9	4,7	10,0	10,8	25,4
2009	100,3	4,2	7,8	7,8	19,7
2010	102,9	3,9	7,5	7,5	18,9
2011	102,5	3,6	7,4	7,9	18,9
2012	75,6	2,6	5,5	6,4	14,5
2013	67,5	2,3	4,5	5,3	12,1

(1) Sono esclusi "Istituti di credito", "edifici commerciali" e "alberghi"

Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia delle Entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare

Fig. 6 - Fatturato del mercato residenziale e dei principali settori non residenziali, 2008-2013 (numero indice, 2008=100)



Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia delle Entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare

3. TIMIDI SEGNALI NELLE POLITICHE SUL FRONTE URBANO

Tra luglio ed agosto sono stati resi pubblici tre documenti potenzialmente rilevanti per il rilancio delle politiche di sviluppo delle città e che riguardano rispettivamente il finanziamento di interventi sulle grandi città italiane con fondi europei, la riforma del quadro legislativo nazionale sul fronte urbanistico, ed infine alcuni provvedimenti specifici per sbloccare il settore edilizio.

3.1. PON Metro

il 22 luglio Il Dipartimento per lo Sviluppo la Coesione Economica ha avviato la fase di consultazione pubblica sul Programma "Città Metropolitane 2014-2020" pubblicando il testo del Documento di programma. Il PON Metro finanzia "azioni integrate di sviluppo urbano sostenibile" in 14 città metropolitane: 10 individuate con legge nazionale (Bari, Bologna, Genova, Firenze, Milano, Napoli, Roma, Torino, Venezia e Reggio Calabria) e altre 4 individuate dalle Regioni a statuto speciale (Cagliari, Catania, Messina e Palermo).

Il contributo dei Fondi Strutturali e d'Investimento Europei sarà pari a circa 588milioni di euro. Le città metropolitane del centro-nord parteciperanno con un cofinanziamento del 50%, quelle del sud con un contributo del 25%. Complessivamente la dotazione finanziaria del PON sarà di circa 890 milioni di euro.

Gli assi principali sono:

- Agenda Digitale Metropolitana;
- Sostenibilità dei servizi alla mobilità urbana;
- Servizi pubblici e inclusione sociale;
- Infrastrutture per l'inclusione sociale.

3.2. Legge Quadro Urbanistica

Il 24 luglio al Maxxi il Ministro delle Infrastrutture ha lanciato una consultazione pubblica su una bozza di disegno di legge intitolato "Principi in materia di politiche pubbliche territoriali e trasformazione urbana" che mira a rinnovare l'impianto di fondo della legislazione urbanistica italiana.

Il Ddl fissa, a livello nazionale, i principi fondamentali in materia di governo del territorio, nella logica di garantire il razionale uso del suolo ed il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, puntando soprattutto sul rinnovo urbano e la riqualificazione edilizia. Principi che sono presenti nelle leggi di diverse regioni, che con questa legge si punta ad inquadrare all'interno di una cornice unitaria. Ad esempio per la prima volta vengono affrontati in modo sistematico i temi della perequazione e delle compensazioni.

Dopo la consultazione pubblica ed ulteriori affinamenti del testo, il disegno di legge inizierà il suo iter parlamentare.

3.3. Sblocca Italia

Il 29 agosto il Governo ha lanciato il cosiddetto pacchetto "Sblocca-Italia" che negli annunci doveva contenere molti elementi di interesse: dalle grandi opere alle ristrutturazioni interne, dagli sgravi fiscali per la banda larga a quelli per l'acquisto di abitazioni da mettere in affitto. Al momento alcuni dei contenuti sono ancora in fase di definizione.

Sul fronte edilizio, pare sia saltato il Regolamento edilizio unico, ma il decreto dovrebbe comunque contenere la deduzione Irpef del 20% delle spese di acquisto o di costruzione di immobili di tipo abitativo direttamente dal costruttore, a patto di destinarli per 8 anni ad affitto a canone concordato, nonché le semplificazioni relative alle ristrutturazioni interne (se non coinvolgono parti strutturali dell'edificio).

Sul fronte delle grandi opere è prevista l'accelerazione su alcuni grandi progetti già finanziati (alta velocità ferroviaria Napoli-Bari e la linea Palermo-Messina-Catania, i cui lavori dovrebbero partire nel 2015 anziché nel 2017). Sul fronte nuovi finanziamenti si parlava inizialmente di 3.890 milioni di nuove risorse destinate all'apertura dei cantieri. Di fatto nei primi tre anni saranno spendibili solo 455 milioni. Il resto dal 2017 in poi.

E' previsto un credito di imposta per i privati che finanziano infrastrutture (del valore di almeno 50 milioni) non sovvenzionate da contributi pubblici. Due miliardi di euro è il valore massimo complessivo delle opere agevolabili.

Sebbene sia da accogliere positivamente il fatto che vi siano dei segnali di risveglio di attenzione per la tematica dello sviluppo urbano, si tratta come è evidente di iniziative diverse, i cui effetti non sono allo stato determinabili.