
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto Stimatore Prof. Arch. Camilleri Claudio (art. 87 L.Fall. R.D. 267/42 e successive modifiche e integrazioni - L. 132/15), nella Liquidazione Giudiziale 354/2023

contro

M.S.C. S.R.L.

Codice fiscale: 12332661003

Partita IVA: 12332661003

SOMMARIO

Incarico	
Premessa.....	
Descrizione.....	
Titolarità.....	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria dati catastali	
Dati catastali	
Stato conservativo.....	
Caratteristiche costruttive.....	
Stato di occupazione	
Provenienza ventennale	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli e oneri condominiali.....	
Stima	

INCARICO

In data 27/10/2023, il sottoscritto Prof. Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 8271973, veniva nominato dall'Avv. Barbara Trani, Curatrice della liquidazione giudiziale n. 354/2023 quale Esperto Stimatore, incarico che veniva ritualmente accettato.

PREMESSA

Bene di proprietà della società in liquidazione giudiziale:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Cabiante n. 12, piano S1, Foglio 56, Particella 79, Sub. 523

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. CIVICO 12, PIANO S1

Il bene in oggetto è sito fra Via Cabiante e Via Teglio in località Santa Cornelia nel quadrante Nord del Comune di Roma nel Municipio XV, un'area, chiamata "Pietra Pertusa" fra la Via Cassia Veientana e la Via Flaminia al di fuori Grande Raccordo Anulare. La località di Santa Cornelia fa parte della zona dell'agro romano denominata Prima Porta, delimitata a Nord dai Comuni di Sacrofano e Formello, a sud dal Labaro, a est dalla Marcigliana e a ovest da Isola Farnese. L'area, sorta a ridosso di Via di Santa Cornelia da cui prende il nome, è circondata da Parchi e aree destinate all'agricoltura. L'abitato, dall'estensione contenuta, è formato da poche arterie, che si intersecano perpendicolarmente fra loro, e da palazzine e villini di dimensioni ridotte, contornate da corti o giardini.

Via Cabiante e Via Teglio sono due traverse di Via di Santa Cornelia, una lunga arteria tramite cui si giunge al comune cd Formello. A Via di Santa Cornelia si può arrivare con l'auto tramite Via Giustiniana o con i mezzi pubblici con la linea 033 dell'ATAC che parte dalla stazione Saxa Rubra della ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo.

Nell'abitato sono situati un supermercato, un bar e un ristorante. A circa 15/20 minuti di auto sono collocati gli altri servizi quali la scuola primaria, la posta, la farmacia e la chiesa.

Il bene oggetto del pignoramento occupa l'intero piano seminterrato (completamente fuori-terra su tre lati per la conformazione in pendenza del terreno e delle strade adiacenti) di una palazzina alta quattro piani fuori terra con rivestimento in cortina e copertura a terrazzo praticabile e tetto. La palazzina è contornata su tutti i lati da aree pertinenziali e affaccia a ovest col fronte principale su Via di Santa Cornelia, con le facciate laterali a sud su via Teglio e a nord su Via Cabiante e sul retro verso due villini con giardino.

L'immobile è un laboratorio artigiano per la panificazione con un'area destinata alla vendita diretta al pubblico e ha accesso autonomo da Via Cabiato civ. 12 e da Via Teglio civ. 10 tramite una corte di pertinenza di circa mq 780 interamente lastricata. L'unità immobiliare è costituita da un vano di ingresso sul lato sud di circa mq 9,20, da cui a sinistra si accede a due zone di servizio una di mq 9,80 e l'altra di mq 9, ciascuna composta da spogliatoio, antibagno e n. 2 bagni. A destra si accede a un ufficio di mq 16,45. Dalla porta di fondo dell'ingresso si accede a un laboratorio di circa mq 50,20 che comunica direttamente con l'area per la vendita al pubblico ampia più di 70 mq con accesso diretto all'esterno sulla corte pertinenziale tramite un'ampia vetrata. Da questo primo laboratorio si giunge alla cella frigorifera di circa mq 10,50 e a altre tre aree destinate a laboratorio (di mq 40,5, mq 38,50 e mq 76,25). Nella proprietà insiste anche un locale per ex centrale termica condominiale con accesso dalla corte e un locale del vano ascensore condominiale. In totale la superficie calpestabile è di circa mq 340. L'altezza interna di mt 3,60, al netto del controsoffitto è pari a m 3,10.

Catastalmente è distinto al N.C.E.U. al foglio 56 particelle 79 sub.523, con categoria catastale C3 (Laboratori per arti e mestieri).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Cabiato n. 12, piano S1, Foglio 56, Particella 79, Sub. 523

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATO N. 12, PIANO S1

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti soggetti:

- M.S.C. S.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 12332661003
Via di Santa Cornelia n. 256, Roma (RM)

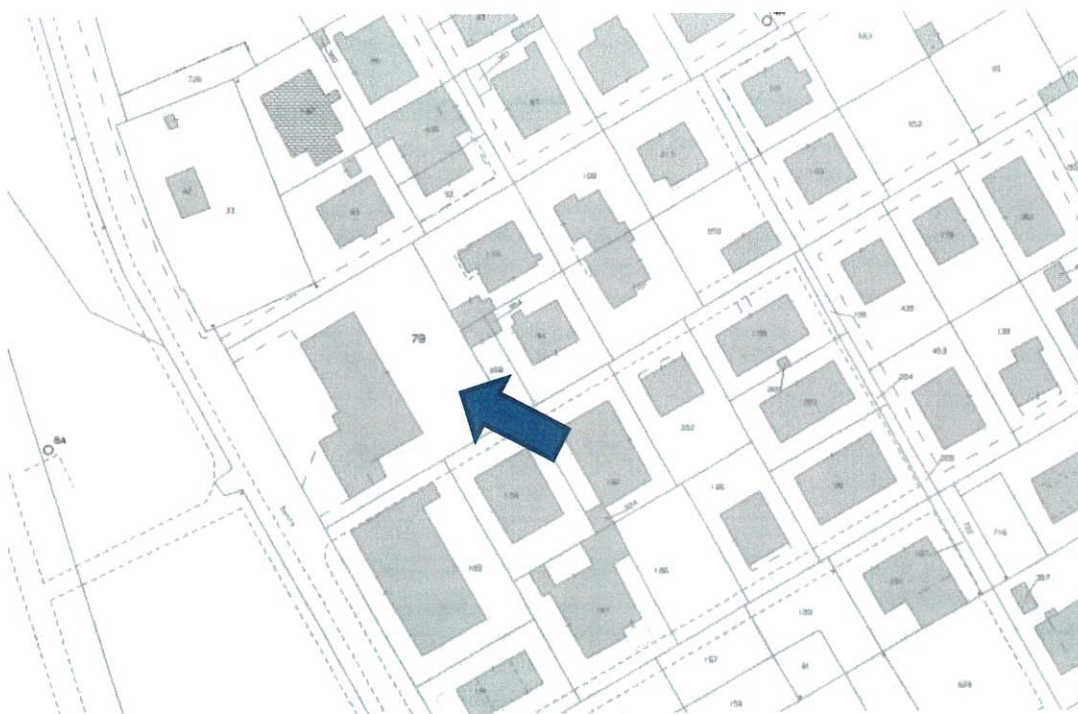
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- M.S.C. S.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Il Bene contraddistinto al Foglio 56, Particella 79, Sub. 523, confina su tre lati con cortile stessa proprietà e nel lato sud ovest con intercapedine. Il distacco verso il cortile a nord- ovest è verso Via Cabiato, mentre quello a nord-est è verso Via Teglio.

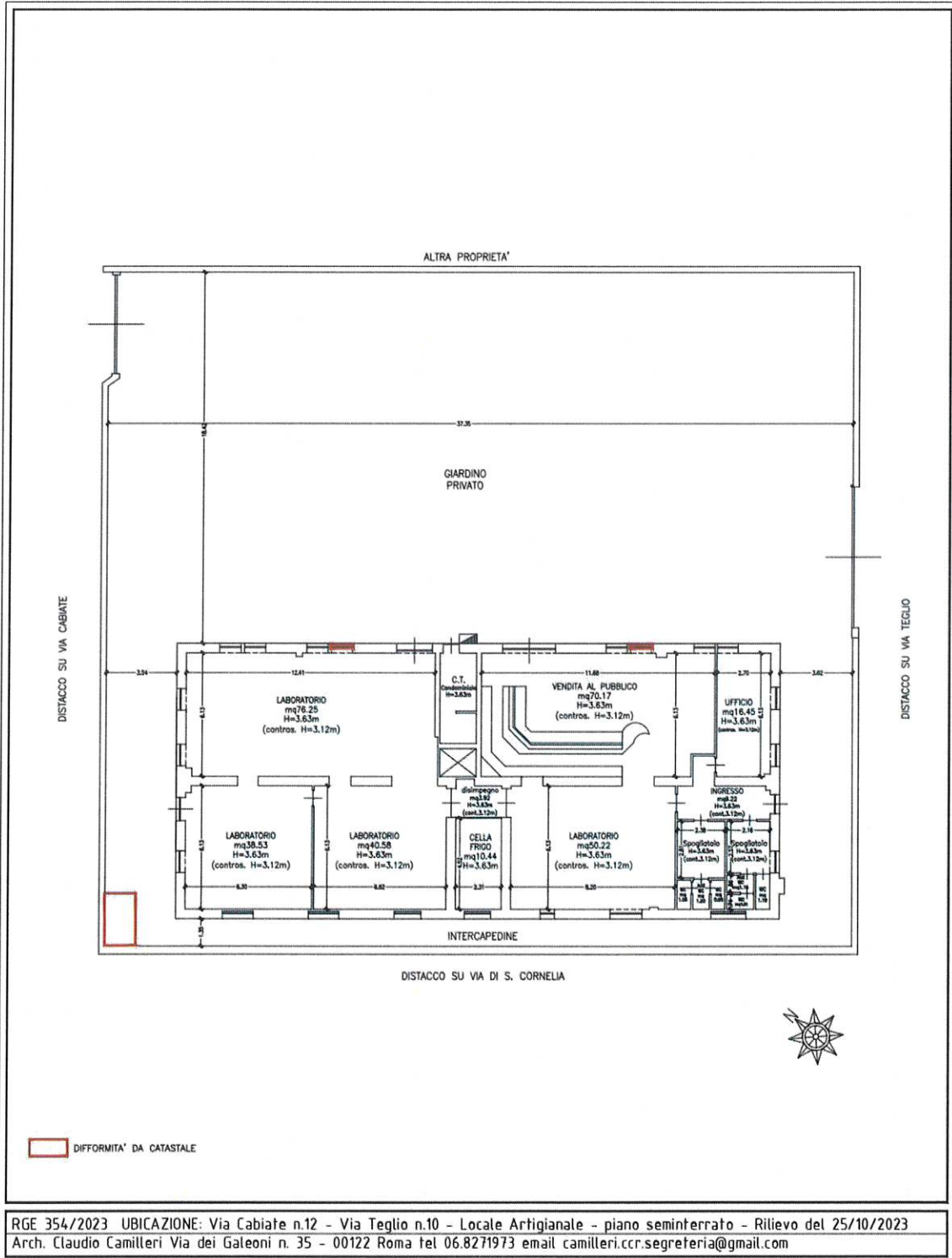


CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale con area vendita	320,00 mq	413,00 mq	1,00	413,00 mq	3,60 m	Seminterrato
Cortile	780,00 mq	780,00 mq	0,18	140,40 mq		
Totale superficie convenzionale:				553,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				553,40 mq		

N.B. Le superfici sono state calcolate mediante misurazioni in parte effettuate ed in parte stimate, per la difficoltà nel rilevamento causa la stigliatura esistente.





CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12,
PIANO S1,**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2023 al 28/06/2023	M.S.C. S.R.L.sede in ROMA (RM), CF 12332661003, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 79, Sub. 523, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 320 mq, Superficie Catastale 465 mq Rendita € 1.189,92 Piano S1
Dal 28/06/2023 al 20/10/2023	M.S.C. S.R.L.sede in ROMA (RM), CF 12332661003, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 79, Sub. 523, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 320 mq, Superficie Catastale 465 mq Rendita € 1.189,92 Piano S1

Secondo quanto risulta dalla visura storica catastale gli immobili di cui al Foglio 56 Particella 79 Subalterno 520; Foglio 56 Particella 79 Subalterno 521, sono stati soppressi, dando origine all'immobile Foglio 56, Particella 79, Subalterno 523.

Dalla visura catastale del suddetto immobile risultano i seguenti atti:

- Fusione del 14/02/2023 Pratica n. RM0077552 in atti dal 14/02/2023 FUSIONE (n. 77552.1/2023)
- Variazione del 28/06/2023 Pratica n. RM0338678 in atti dal 28/06/2023 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 338678.1/2023)

Si rappresenta, inoltre, che la M.S.C. S.R.L. (CF 12332661003) sede in ROMA (RM) è divenuta titolare del Diritto di Proprietà per 1/1 in virtù dell' Atto del 10/04/2019 Pubblico ufficiale GIACOBINI GIORGIO Sede CASTEL GANDOLFO (RM) Repertorio n. 647 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31069.1/2019 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 15/04/2019. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

- Foglio 56 Particella 79 Subalterno 520
- Foglio 56 Particella 79 Subalterno 521

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	79	523	6	C3	1	320 mq	465 mq	1189,92 €	S1	

Corrispondenza catastale

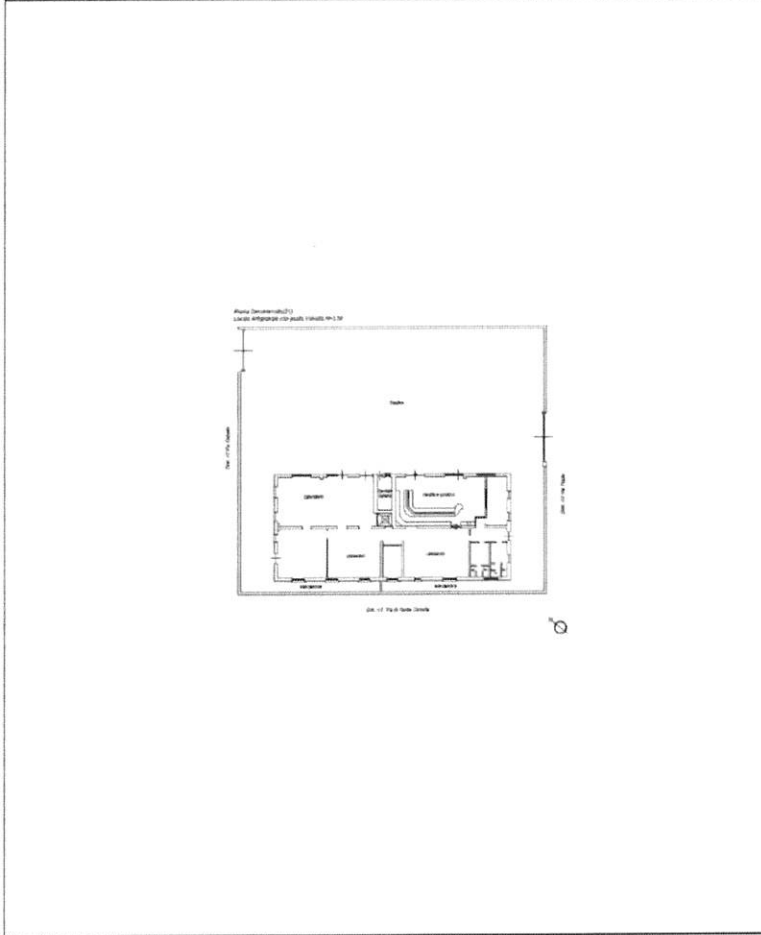
La planimetria agli atti è quella depositata a seguito di variazione catastale del 28/06/2023 pratica n. RM0338678 in atti dal 28/06/2023. Esiste corrispondenza catastale a meno di una finestra nell'area di vendita e una nel laboratorio adiacente al giardino, che sono rappresentate come porta-finestra anziché come finestra. Nella planimetria catastale inoltre non è indicata la destinazione dell'ambiente adibito ad ufficio privato.

L'altezza reale della porzione immobiliare è di mt 3,60, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza pari a mt 3,50.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0338678 del 28/06/2023	
Comune di Roma	
Via Teglio civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fulgenzi Gian Piero
Sezione: 56	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 79	Prov. Roma N. 05237
Particella: 79	
Subalterno: 523	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500



spazio 01

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 20/10/2023 - Comune di ROMA (RM01) - < Foglio 56 - Particella 79 - Subalterno 523 >
VIA CARRIATE n. 12, VIA TEGLIO n. 10 Piano 51

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Il bene oggetto del pignoramento occupa l'intero piano seminterrato (completamente fuori-terra su tre lati per la conformazione in pendenza del terreno e delle strade adiacenti) di una palazzina alta quattro piani fuori terra, destinata ad abitazioni e commercio, realizzata con struttura in c.c.a., con rivestimento in cortina e copertura a terrazzo praticabile e tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Allo stato attuale (al momento dell'accesso) nella porzione immobiliare non si svolge nessuna attività. All'interno dei locali sono presenti macchinari per la panificazione, stigliature e arredi vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1984 al 10/04/2019	Signor _____, che ha acquistato, il diritto di nuda proprietà per una quota indivisa di 1/2 (un mezzo), tra l'altro, sulle porzioni immobiliari in oggetto, illo tempore costituenti unica unità immobiliare. La donatrice _____ nata a _____ () il _____ Codice _____ Fiscale _____ ha riservato per se	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camilla DE MARTINO già di Arsoli	13/02/1984	1602	488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	29/02/1984		16446		
Registrazione					

	il diritto di usufrutto vita natural durante. precisandosi altresì, che la suddetta è deceduta in data 2017	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1984 al 10/04/2019	che ha acquistato, il diritto di nuda proprietà per la residua quota indivisa di ½. La donatrice, nata a il Codice Fiscale, ha riservato per se il diritto di usufrutto vita natural durante. precisandosi altresì, che la suddetta è deceduta in data 2017	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orazio CIARLO di Roma	13/02/1984	1146	864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/02/1984		16447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/04/2019	"M.S.C. S.r.l.", con Sede in Roma (RM), Via di Santa Cornelia n. 256, Codice Fiscale 12332661003, Diritto di proprietà 1/1	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Giorgio Giacobini	10/04/2019			647	435
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	15/04/2019			44743	31069
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La cronistoria della proprietà è stata desunta dall'atto di compravendita Notaio Giorgio Giacobini in data 10/04/2019 rep 647 rac 435, trascritto a Roma 1 il 15/04/2019 Reg. Gen. 44743 Reg. Part. 31069:

- In data 13/02/1984, con atto di donazione contestualmente accettata ricevuto dal Notaio Camilla DE MARTINO già di Arsoli, Rep. N. 1602/488, registrato all'allora Ufficio del Registro di Tivoli l'1 marzo 1984 al N. 733 e trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 29 febbraio 1984 al N. 16446 del Registro Particolare, la _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____, riservandosene il diritto di usufrutto vita natural durante, ha donato al costituito proprii figli _____, che ha acquistato, il diritto di nuda proprietà per una quota indivisa di 1/2 (un mezzo), tra l'altro, sulle porzioni immobiliari in oggetto, illo tempore costituenti unica unità immobiliare destinata a scuola censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al Foglio 56, Particella 79, Sub. 519, e ciò in virtù di denuncia di costituzione del 07/04/1981 (n. 3041.1/1981) e di successiva denuncia di variazione del 02/02/1984 (n. 8098.1/1981), entrambe con protocollo n. RM1400063 in atti dal 12/12/2011;

- In data 13/02/1984, con atto di donazione contestualmente accettata ricevuto dal Notaio Orazio CIARLO di Roma, Rep. N. 1146/864, registrato all'allora Ufficio del Registro di Roma - Atti Pubblici l'1 marzo 1984 al N. 13306 e trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 29 febbraio 1984 N. 16447 del Registro Particolare, la _____, sopra generalizzata, riservandosene il diritto di usufrutto vita natural durante, ha donato alla costituita proprii figli _____, che ha acquistato, il diritto di nuda proprietà per la residua quota indivisa di 1/2 (un mezzo), tra l'altro, sull'unica unità immobiliari di cui al precedente punto;

- La suddetta _____ è deceduta in data _____ 2017.

- Atto di compravendita Notaio Giorgio Giacobini in data 10/04/2019 rep 647 rac 435, trascritto a Roma 1 il 15/04/2019 Reg. Gen. 44743 Reg. Part. 31069, a favore di MSC S.r.l.:

NOTE: Si segnala che in relazione ad unità negoziale sita al Foglio 56, particella 79 sub - , sussiste la formalità Registro particolare n. 21255 e Registro generale n. 30703, trascritta in data 30/05/1998 relativa ad atto di compravendita del 27/5/1998 Notaio DI FAZIO CESIDIO Numero di repertorio 5211, A favore di _____ Nat il _____ a _____ per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con _____ nata il _____ a _____ anch'essa per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con _____ contro _____ nato il _____ a _____ per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI e (_____ na il _____ a _____ per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/05/1998 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 30702, Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 5210 del 27/05/1998
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 12781 del 16/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993
- **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ISCRIZIONE del 13/07/2001 - Registro Particolare 17785 Registro Generale 64587 - Repertorio 185474/45415 del 12/07/2001
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 27822 del 29/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2008.
2. Cancellazione totale eseguita in data 02/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)bis D. Lgs 385/1993

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE** del 06/07/2010 - Registro Particolare 47895 Registro Generale 83365 Pubblico ufficiale MATTIANGELI ALESSANDRO Repertorio 117272/46860 del 08/06/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- **TRASCRIZIONE** del 11/10/2023 - Registro Particolare 90314 Registro Generale 123036 Atto Giudiziario Tribunale di Roma del 03/10/2023, numero di repertorio 518/2023. Sentenza che dichiara la liquidazione giudiziale. A favore: massa dei creditori della M.S.C. SRL. Contro M.S.C. SRL

Dall'Ispezione Ipotecaria sull'immobile Foglio : 56 - Particella 79 - Subalterno 523 NON SONO REPERITE NOTE

Dall'Ispezione Ipotecaria sull'immobile Foglio : 56 - Particella 79 - Subalterno 520 (da cui deriva la part. 523) risulta solo trascrizione atto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG

L'immobile ricade in: P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi – sistemi e regole tav 5 scala 1:10.000 Sistema insediativo: zone B Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Zone del PRG previgente)

PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'immobile ricade nel Piano Particolareggiato di Esecuzione n. 4/O "Santa Cornelia" - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste

CARTA DELLA QUALITÀ

Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità.

PPTR

L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 nel Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano. Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

La porzione immobiliare è stata oggetto dal 2011 al 2019 di pratiche edilizie di cui è stato incaricato il Geom. Gian Pietro Fulgenzi iscritto al n.5297 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma, che ha fornito le copie complete dei fascicoli delle suddette pratiche. Il Geom. Fulgenzi inoltre ha anche consegnato una copia della Concessione in sanatoria N. 132/s del 09/03/1994 riguardante le Domande di Sanatoria n. 81660/1985, 81661/1985 e 81662/1985 (poi accorpate in un'unica domanda riguardante l'intera palazzina) e una copia parziale della Domanda di Sanatoria n. 81662/1985 riguardante la sola unità immobiliare oggetto di questa perizia. La copia è parziale in quanto consta di tre delle quattro pagine di cui si dovrebbe comporre.

La Domanda di condono n. 81662/1985 è stata presentata da _____ e riguarda il piano seminterrato della palazzina per cui si richiede la concessione in sanatoria per una superficie di mq 350 ad uso scuola in Via di Santa Cornelia 300 a Prima Porta.

Con questi dati è stata presentata una prima richiesta di informazioni con e-mail indirizzata all'ufficio del condono del 20 febbraio 2024. Con conversazione telefonica, a seguito di questa e-mail, è stato comunicato che il Fascicolo relativo a questo condono edilizio non è conservato presso l'Ufficio del Condono Edilizio ma presso deposito del Dipartimento IX e che quindi la domanda di Accesso ai documenti amministrativi andava inoltrata al Dipartimento tramite PEC. È stata inviata la Domanda con PEC del 23/02/2024 assunta al Protocollo al n. QI/2024/0039822 dello stesso giorno. È stato inviato un sollecito con PEC del 12/03/2024 assunta al protocollo al n. QI/2024/0055846 del 15/03/2024 e nuovo sollecito con PEC del 03/04/2024 assunta al protocollo al n. QI/2024/0069877 dello stesso giorno dell'invio della PEC. **Ad oggi non si è ottenuta alcuna risposta.**

Le pratiche edilizie presso il Dipartimento IX Urbanistica e Municipio XV (ex XX) del Comune di Roma Capitale sono le seguenti:

Denuncia Inizio Attività prot. QI/2011/61625 del Dipartimento IX del 04/08/2011 presentata da Vincenzo Pinzari per ristrutturazione edilizia ex art. 22 c. 22 del D.P.R. 380/2001 per il **cambio di destinazione d'uso da scuola a laboratorio artigianale** e divisione dell'immobile in due unità immobiliari, una con accesso da Via Cabiato 12 (composta da un laboratorio, un deposito e due bagni) e l'altra con accesso da Via Teglio 12 (composta da un laboratorio, un deposito e un bagno). Il fascicolo è composto da: domanda, elaborato grafico, relazione tecnica, parere igienico sanitario dell'Azienda Unità Sanitaria Locale U.S.L. Roma C del

20/05/2008 e comunicazione di fine dei lavori prot. QI/2012/3359 del 17/01/2012 a cui sono allegati il collaudo statico e la variazione catastale.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. 53990/2014 del 01/07/2014 del Municipio XV presentata da Graziella Pinzari per manutenzione straordinaria ex art. 6 c. 2 del D.P.R. 380/2001 per diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di alcune tramezzature riguardante la sola unità immobiliare con accesso da Via Teglio 10. L'immobile prima costituito da un laboratorio, un deposito, un bagno e un disimpegno ora viene suddiviso in più vani, tre ad uso laboratorio, tre a deposito, il bagno, vari disimpegni. Il fascicolo è composto da: domanda, relazione tecnica, elaborato grafico e comunicazione di fine dei lavori con prot. 95260/2015 del 29/12/2015 a cui sono allegati il collaudo statico e la variazione catastale.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. CU/2019/75733 del 25/06/2019 del Municipio XV presentata dalla M.S.C. S.r.l. per fusione delle due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione/ricostruzione di tramezzature e inoltre con l'ampliamento di alcune finestre. Il fascicolo è composto da: domanda, relazione tecnica, elaborato grafico, collaudo statico e comunicazione di fine dei lavori con prot. CU/2023/0016245 del 17/02/2023.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. CU/2023/40657 del 06/04/2023 ex art. 6bis del D.P.R. 380/2001 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale di una parte inferiore al 25% della superficie totale. La CILA riporta che il cambio d'uso è stato reso possibile come da art. 6 c. 4 del N.T.A. del Piano Regolatore Generale per cui "l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale". Non vengono effettuate opere. Il fascicolo è composto da: domanda, relazione tecnica, elaborato grafico e comunicazione di fine dei lavori con prot. CU 2023/74548 del 11/07/2023 a cui sono allegati il collaudo statico. L'elaborato grafico corrisponde alla situazione attuale tranne per una delle due porta-finestre di uno dei laboratori che nel grafico si apre verso la corte e nella realtà è diventata una finestra, per la porta della cella frigorifera che nella realtà è stata spostata di circa cm 50 in modo da aumentarne la superficie, per la porta fra ingresso e laboratorio realizzata al centro della parete di fondo del suddetto ingresso mentre nel grafico è posta di lato e per una finestrella nella centrale termica ora assente.

CATASTO

L'immobile viene inserito in catasto il 12/12/2011 con pratica n. RM1400063 per preallineamento e con la data di costituzione del 07/04/1981. Viene individuata al NCEU al foglio 56 part.79 sub 519.

Di seguito lo stesso giorno viene presentata la variazione catastale del 12/12/2011 n. RM1400063 in atti dal 12/12/2011 per cambio di destinazione d'uso da scuola a laboratorio artigianale e frazionamento come da DIA prot. QI/2011/61625 su menzionata. Il sub 519 viene soppresso e vengono costituiti il sub 520, corrispondente all'unità immobiliare con ingresso da Via Cabiato 12, e il sub 521, corrispondente all'unità immobiliare con ingresso da Via Teglio 10. Entrambe le unità rientrano in Categoria catastale C3.

A seguito della SCIA prot. CU/2019/75733, con variazione catastale per fusione del 14/02/2023 pratica n. RM0077552 in atti dal 14/02/2023 le due unità immobiliari vengono unite, i sub 520 e 521 vengono soppressi e si costituisce l'unico sub 523.

Con variazione catastale del 28/06/2023 Pratica n. RM0338678 in atti dal 28/06/2023 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione viene inserita in catasto la planimetria attuale corrispondente a quella della CILA prot. n. CU/2023/40657 in cui uno degli ambienti è destinato ad attività di vendita. Rispetto all'elaborato grafico della CILA viene riportata una sola differenza e cioè una porta-finestra anziché una finestra nell'area di vendita che non trova corrispondenza non solo nell'elaborato della CILA ma neanche nella realtà.

CONCLUSIONI:

L'intera **palazzina è stata realizzata senza titolo edilizio**, stando a quanto dichiarato nella variazione catastale RM1400063 del 2011, nel 1981. Nel 1985 vengono presentate tre domande di condono (n. 81660/1985, 81661/1985 e 81662/1985), probabilmente una per gli appartamenti, una per il commerciale sito al piano terra e una **per il piano seminterrato corrispondente all'immobile oggetto di questa procedura, destinato allora a scuola per cui si ottiene la Concessione in sanatoria n. 132/s del 1994.**

Per la porzione immobiliare oggetto di Perizia, successivamente nel 2011 viene presentata una **DIA prot. QI/2011/61625 del Dipartimento IX del 04/08/2011** per la suddivisione in due immobili e cambio per entrambi della destinazione d'uso da scuola a laboratorio. Nel 2014 con **CILA, prot. n. 53990/2014 del 01/07/2014 del Municipio XV**, vengono eseguite delle opere interne all'interno in una sola delle due unità immobiliari per suddividere gli ambienti interni.

Nel 2019 mediante una SCIA, **prot. CU/2019/75733 del 25/06/2019 del Municipio XV**, si provvede nuovamente a unificare le due unità in un unico immobile; rimanendo la destinazione d'uso a laboratorio artigianale. Nel 2023 con CILA, **prot. n. CU/2023/40657 del 06/04/2023**, uno degli ambienti di questo laboratorio viene destinato alla vendita di quanto prodotto, DEVE ESSERE VERIFICATO PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI SE E' POSSIBILE effettuare il cambio d'uso senza che l'immobile cambi la categoria della destinazione d'uso in quanto l'area destinata alla vendita riguarda si meno del 25% del della superficie utile totale (ex art6 c.4 della NTA del PRG vigente), ma appartiene ad una più alta categoria di carico urbanistico (C/1). Per quanto concerne le superfici da destinare a parcheggio, queste sono ubicabili nell'area, della stessa proprietà, antistante il laboratorio, in tal caso sarà necessario effettuare un'indagine geologica/strutturale per verificare la fattibilità dell'area a parcheggio.

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione condominiale risulta certificato apertura cavi del 24/01/1986 e attestato imbocco in fogna del 26/02/1986, ma dalla Concessione in sanatoria richiesta per l'edificio nel 1985, e rilasciata il 09/03/1994 risulta "visti verbali di ricevimento di dichiarazioni dai quali si evincono le date degli abusi (1966 1969 - 1982)" e non avendo potuto prendere visione della perizia giurata allegata alla concessione in sanatoria, **la data di realizzazione dell'immobile risulta incerta.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato possibile reperire:

- il certificato energetico dell'immobile / APE.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. 12, PIANO S1

A seguito della richiesta del sottoscritto ES l'Amministrazione del Condominio, lo Studio Seac ha inviato documentazione relativa alla Concessione in Sanatoria n. 132/s del 1994 e Regolamento Condominiale del Condominio Via di Santa Cornelia 264/272.

Dal Regolamento di Condominio emerge che **l'area antistante il laboratorio artigianale è gravata di servitu'** in merito a pozzetti fognari e al passaggio del condotto fognario dello stabile.

In tale area è inoltre installato **un manufatto con contatori elettrici, è dato in uso con servitu' di passaggio pedonale** dietro versamento alla proprietà del laboratorio di un canone che viene stabilito di anno in anno tra proprietà/condominio e non potrà eccedere il 10% di quanto versato per l'assicurazione dell'edificio.

E' inoltre presente **altra area (ex centrale termica) inglobata nella proprietà per la quale è esistente servitu'** come per i sopracitati contatori elettrici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **Bene N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CABIATE N. CIVICO 12, PIANO S1**

Il bene oggetto della perizia è sito fra Via Cabiato e Via Teglio in località Santa Cornelia nel quadrante Nord del Comune di Roma nel Municipio XV, un'area fra la Via Cassia Veientana e la Via Flaminia al di fuori Grande Raccordo Anulare. La località di Santa Cornelia fa parte della zona dell'agro romano denominata Prima Porta, delimitata a Nord dai Comuni di Sacrofano e Formello, a sud dal Labaro, a est dalla Marcigliana e a ovest da Isola Farnese. L'area, sorta a ridosso di Via di Santa Cornelia da cui prende il nome, è circondata da Parchi e aree destinate all'agricoltura. L'abitato, dall'estensione contenuta, è formato da poche arterie, che si intersecano perpendicolarmente fra loro, e da palazzine e villini di dimensioni ridotte, contornate da corti o giardini.

Via Cabiato e Via Teglio sono due traverse di Via di Santa Cornelia, una lunga arteria tramite cui si giunge al comune cd Formello. A Via di Santa Cornelia si può arrivare con l'auto tramite Via

Giustiniana o con i mezzi pubblici con la linea 033 dell'ATAC che parte dalla stazione Saxa Rubra della ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo.

Nell'abitato sono situati un supermercato, un bar e un ristorante. A circa 15/20 minuti di auto sono collocati gli altri servizi quali la scuola primaria, la posta, la farmacia e la chiesa.

DESCRIZIONE:

Il bene oggetto del pignoramento occupa l'intero piano seminterrato (completamente fuori-terra su tre lati per la conformazione in pendenza del terreno e delle strade adiacenti) di una palazzina alta quattro piani fuori terra.

L'immobile è un laboratorio artigianale per la panificazione con un'area destinata alla vendita diretta al pubblico e ha accesso autonomo da Via Cabiato civ. 12 e da Via Teglio civ. 10 tramite una corte di pertinenza di circa mq 780 interamente lastricata. L'unità immobiliare è costituita da un vano di ingresso sul lato sud di circa mq 9,20, da cui a sinistra si accede a due zone di servizio una di mq 9,80 e l'altra di mq 9, ciascuna composta da spogliatoio, antibagno e n. 2 bagni. A destra si accede a un ufficio di circa mq 16. Dalla porta di fondo dell'ingresso si accede a un laboratorio di circa mq 50 che comunica direttamente con l'area per la vendita al pubblico ampia più di 70 mq con accesso diretto all'esterno sulla corte pertinenziale tramite un'ampia vetrata. Da questo primo laboratorio si giunge alla cella frigorifera di circa mq 10,50 e a altre tre aree destinate a laboratorio (di mq 40,5, mq 38,50 e mq 76,25). Nella proprietà insiste anche un locale per ex centrale termica condominiale con accesso dalla corte e un locale del vano ascensore condominiale. In totale la superficie calpestabile è di circa mq 340. L'altezza interna di mt 3,60, al netto del controsoffitto è pari a m 3,10.

La Superficie Convenzionale (laboratorio artigianale + corte) è stata calcolata in mq 553,40.

Catastalmente è distinto al N.C.E.U. al foglio 56 particelle 79 sub.523, con categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA

Il più probabile valore di mercato è stato stimato utilizzando le quotazioni OMI e applicando coefficienti, in funzione dei parametri ascendenti/discendenti, derivanti dall'analisi della specifica porzione immobiliare.

Considerato infatti, quanto scritto nei paragrafi precedenti, si è ritenuto di computare in valore percentuale una riduzione per eventuali vizi urbanistici e/o edilizi dello stabile, altresì si è provveduto a computare una riduzione per non reperibilità delle certificazioni degli impianti elettrico/gas e per la servitu' degli impianti. Verifica necessaria strutturale per accertarsi dei carichi possibili sul cortile, onde ponderare se questo potrà essere destinato a parcheggio e soprattutto per quante vetture. In ultimo, in via precauzionale, si è computata ulteriore riduzione, come di rito, per eventuali vizi occulti. Non evidenziando altre peculiarità ascendenti/discendenti si è fissato quindi il valore più probabile di mercato.

In merito ai rilevamenti si nota che la Via Cabiato e la Via Teglio sono ricomprese nel:

Rilevamento OMI E96 - Microzona 141 - Suburbana/Santa Cornelia dove non sono presenti transazioni per destinazioni artigianali/produktive

Rilevamento OMI E96 - Microzona 141 - Microzona 141

Residenziale: min €/mq 1450-€/mq 2400

Controllando sul web le offerte ma soprattutto interrogando il sistema dell'Agenzia delle Entrate si rileva un'altra microzona che seppur nel Comune di Formello è vicina all'immobile oggetto di stima.

Rilevamento OMI Formello D1 - Microzona 0

Commerciale: min. €/mq 1.700 max. €/mq 2.400

Data l'ampiezza del locale ne abitativo e ne commerciale, osservando le poche offerte sul mercato, la particolarità dell'utenza a cui è destinata questa categoria, ma anche la rarità verificata di locali simili, si ritiene di assumere come valore unitario di partenza della stima €/mq 1.575 (media tra €/mq 1450 e €/mq 1700)

Parametri discendenti:

- Detrazione incertezza urbanistico-edilizia - 15%
- Verifica statica (strutturale) piazzale mancante - 10%
- Non reperibilità certificazioni impianti - 5%
- Servitu' -5%

Totale parametri discendenti = - 35%

Parametri ascendenti:

+ 5% per struttura ristrutturata in buono stato.

Totale parametri ascendenti = + 5%

Totale parametri discendenti/ascendenti rilevati = -30 %

€/mq 1.575 - 30% (€1.575) = €/mq 1.102,50

€ 1.102,50x 553,40 mq= € 610.123,50

Detrazione per eventuali vizi occulti Detrazione - 5%

€ 610.123,50- 5% (€ 610.123,50) = € 579.617,32 che si arrotonda a € 580.000,00

Valore stimato: € 580.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - N.C.E.U. al foglio 56 particelle 79 sub.523, categoria catastale C/3	553,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 580.000,00
Valore di stima:					€ 580.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 20.05.2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Camilleri Claudio
Firmato digitalmente da

CLAUDIO CAMILLERI

SerialNumber =
TINIT-CMLCLD64E25H501P
Data e ora della firma: 22/05/2024
11:07:42

19 di 20

ALLEGATI

- ✓ PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ VISURE CATASTALI
- ✓ DOCUMENTI CATASTALI STORICI
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ CONSERVATORIA: TRASCRIZIONI PROVENIENZA E GRAVAMI
- ✓ ATTO COMPRAVENDITA_ 2019 - Repertorio 647/435
- ✓ RILIEVO GRAFICO STATO ATTUALE
- ✓ RILIEVI FOTOGRAFICI
- ✓ RICHIESTE ACCESSO ATTI EDILIZIA
- ✓ CONCESSIONE IN SANATORIA E ELABORATO GRAFICO
- ✓ REGOLAMENTO DI CONDOMINIO