

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: dott.ssa D. Cavaliere

Fallimento n. 25/2018 Immobiliare Roma Nord s.r.l.

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

In data 5 settembre 2018 al sottoscritto ing. Marco De Angelis, con studio in Roma in Via delle Benedettine, 27 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 12107, veniva conferito l'incarico di stimare il valore del patrimonio immobiliare nella titolarità della società fallita.

La presente relazione ha per oggetto la stima del valore di mercato degli immobili della fallita.

La relazione sarà composta dei seguenti capitoli:

1. descrizione degli immobili
2. ubicazione degli immobili
3. situazione catastale; verifica della documentazione catastale nonché verifica dei luoghi e della conformità degli immobili alla documentazione reperita e/o consegnata; per ogni unità immobiliare verrà estratta la visura catastale storica e la planimetria catastale.
4. situazione urbanistica; acquisizione del titolo di provenienza del diritto del bene, verifica circa la legittimità e regolarità dei permessi a costruire ovvero della documentazione amministrativa, posta a fondamento di tale legittimità
5. Conservatoria; verifica della continuità nelle trascrizioni, verifica dell'esistenza di pregiudizievoli
6. stima; stima degli immobili sia nel caso in cui gli stessi venissero rinvenuti liberi che nell'ulteriore ipotesi in cui fossero occupati, in ragione di atti di affitto

1. Ubicazione degli immobili

Gli immobili ancora di proprietà della fallita si trovano nella zona di Porta di Roma – Parco delle Sabine.

Porta di Roma è un progetto urbanistico inserito nei piani di sviluppo per Roma Capitale; che prevedeva la realizzazione di un quartiere residenziale nel territorio del Municipio III, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, inserito nel nuovo Parco delle Sabine, nelle zone Castel Giubileo e Casal Boccone. L'asse viario principale del nuovo insediamento è il Viale Carmelo Bene; la maggior parte delle strade di nuova realizzazione è stata intitolata ad attrici ed attori italiani del XX secolo.

All'interno del nuovo quartiere è stata realizzata la Galleria Porta di Roma, uno dei più grandi centri commerciali d'Europa: è composto da una galleria di 220 esercizi di piccola, media e grande superficie.

L'insediamento urbanistico fa parte del progetto urbano "Bufalotta" già inserito nel programma degli interventi per Roma Capitale (legge 396/90), ed è stato approvato, in Accordo di Programma fra il Comune di Roma, la Regione Lazio e l'ANAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 9 settembre 1998. Nel mese di gennaio 2001 la Società Porta di Roma s.r.l. ha firmato la Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma.

Il progetto rappresenta un nuovo insediamento urbano, in una vasta area (332 Ha), che avrebbe dovuto essere caratterizzato da un'elevata qualità ambientale, con lo scopo di perseguire la massima integrazione con gli insediamenti preesistenti, sostanzialmente privi di centri di relazione e di servizio, costituendo luoghi con funzioni aggreganti e con una dotazione di servizi atti anche a compensare le carenze dell'edificato circostante. La superficie destinata a trasformazione urbanistica misura circa 140 Ha, quella destinata a verde, "Parco delle Sabine" e "Parco della Marcigliana", circa 170 Ha e con un indice pari a 143 mq/ab. Il progetto prevedeva la realizzazione di edifici con diverse tipologie per un totale di 2.102.000 mc che avrebbero costituito un composito mix funzionale.

La superficie costruita prevista era di 765.000 mq, la superficie a verde pubblico 1.500.000 mq.

L'intenzione era quella di realizzare un quartiere da 10.000 abitanti, circondato da quello che avrebbe dovuto essere il Parco delle Sabine, un'area grande tre volte Villa Borghese attrezzata con alberi, piste ciclabili, campi sportivi e un laghetto per la pesca.

I fabbricati, a parte il Centro Commerciale, sono in genere di 4 o 5 piani per 3 mila appartamenti complessivi. Il quartiere era concepito attraversato da un grande "boulevard"

(Via Carmelo Bene) largo 50 metri, a più corsie e con pista ciclabile. Intorno erano inoltre previste le aree pubbliche per le scuole.

Attualmente Porta di Roma è l'ingresso nella Capitale per chi viene da Nord, e si presenta in modo molto diverso da come previsto. Per esempio, era previsto che un quarto dell'edificato fosse destinato a centri direzionali pubblici e privati. Porta di Roma è invece un quartiere quasi solo di residenza, abitato appena per metà, il cui cuore è uno dei più grandi centri commerciali d'Europa.

Non sono stati realizzati i centri direzionali previsti, né i servizi o le funzioni pubbliche; la zona è servita solamente da linee di autobus e il prolungamento della Metro C da Piazza Conca d'Oro non è stato realizzato.

2. Descrizione degli immobili

Fatta questa premessa, si descrivono qui di seguito gli immobili.

Le planimetrie di queste unità immobiliari sono riportate nel successivo capitolo relativo al Catasto, facilmente individuabili con gli indirizzi riportati nella prima colonna dello schema riassuntivo, dove sono riportati in ordine di particella e subalterno.

Unità immobiliari site in Via Carmelo Bene, 70/72

Queste unità sono ubicate in un edificio a torre posto proprio accanto al Centro Commerciale (v. all. 2.001 e 2.002). Si tratta dell'edificio più vicino al Centro Commerciale e risente dell'isolamento che consegue agli orari di chiusura del Centro, quando la zona non è più frequentata. L'edificio è adibito a uffici e parcheggi dal piano terra al quinto, e ad abitazioni dal sesto piano in poi.

Le finiture degli appartamenti sono tutte le medesime:

- pavimenti in parquet
- pareti a intonaco tinteggiate
- bagno cieco controsoffittato per alloggiarvi il sistema di aspirazione e maioliche sulle pareti fino al controsoffitto
- pavimento in maiolica similparquet sul balcone (definito come "loggia" nella planimetria catastale)
- pannelli di fitta rete metallica ai lati del balcone per riparare dall'azione del vento

Gli appartamenti sono completamente nuovi; non sono mai stati abitati.

Le finiture dell'ufficio sono le medesime, a parte il pavimento che è in maioliche. L'ufficio è attualmente in locazione.

L'ufficio int. 1 è sito al piano terra (v. foto 1) ed è costituito da un unico ambiente (v. foto 2), con annesso un bagno (v. foto 3).

L'appartamento int. 4 è sito al 6° piano ed è costituito da un piccolo disimpegno e corridoio (v. foto 4 e 5), soggiorno (v. foto 6 e 7) con angolo cottura, n. 2 camere da letto (v. foto 8 e 9), n. 2 bagni (v. foto 10), ripostiglio, ampio balcone (v. foto 11 e 12).

L'appartamento int. 47 è sito all'11° piano ed è costituito da un piccolo disimpegno, soggiorno con angolo cottura (v. foto 13 e 14), bagno (v. foto 15), ripostiglio, balcone (v. foto 16) dal quale la vista spazia sul panorama circostante (v. foto 17).

L'appartamento int. 50 è sito all'11° piano ed è costituito da un piccolo disimpegno, soggiorno con angolo cottura (v. foto 18 e 19), bagno (v. foto 20), ripostiglio, balcone (v. foto 21) da dove anche qui la vista spazia sul panorama circostante (v. foto 22).

L'appartamento int. 58 è sito al 12° piano ed è costituito da un piccolo disimpegno, soggiorno con angolo cottura (v. foto 23 e 24), bagno (v. foto 25), ripostiglio, balcone (v. foto 26) dal quale di nuovo la vista spazia sul panorama circostante (v. foto 27).

Le finiture interne e esterne dell'edificio sono di pregio (v. foto da 28 a 32).

Tutte le unità immobiliari sono servite da un impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzato, alimentato da pannelli posti in copertura.

I posti auto sono ubicati al piano piloty e ai piani superiori destinati a parcheggio. Le finiture sono quelle usuali di un parcheggio e cioè pavimento in battuto di cemento e divisioni con vernice rifrangente (v. foto 33 e 34).

Negozi e uffici di Via Carmelo Bene, 495/521

Si tratta dei negozi e uffici ancora invenduti al piano terra di un edificio che affaccia su Via Carmelo Bene, nella zona più residenziale del Parco Delle Sabine (v. all.ti 2.003 e 2.004).

Questi locali occupano tutto il fronte al piano terra del fabbricato (v. foto da 35 a 37) e si affacciano su un ampio piazzale posto in posizione rialzata rispetto alla strada. Per accedervi si deve salire infatti un piccola scalinata.

L'ufficio, dal civico 481 al civico 501, è costituito da una serie di ambienti (v. foto 38 e 39) che affacciano su strada, con un corridoio (v. foto 40 e 41) che li collega posto sul retro. I bagni (v. foto 42) sono ubicati in corrispondenza della chiostrina interna. Questo ufficio è ancora in ottime condizioni, pur essendo stato utilizzato dalla società fallita quale sede sul posto. E' ancora ingombro infatti di armadi con la documentazione tecnico-amministrativa dei fabbricati.

I pavimenti sono in pannelli di maiolica molto grandi e le pareti a intonaco tinteggiato.

Il negozio che va dal civico 503 al civico 519 è ancora allo stato grezzo (v. foto da 43 a 45) escluso il bagno (v. foto 46), che è completato.

Infine, un secondo negozio al civico 521 (v. foto 47), di dimensioni più ridotte. Ad esso non è stato potuto accedere a causa dell'assenza di energia elettrica che impedisce di alzare la serranda. Mi è stato riferito comunque che è nelle stesse buone condizioni dell'ufficio, essendo stato utilizzato come archivio.

Appartamento di Via Monte Grimano, 73

I negozi e l'ufficio sopra descritti sono ubicati in un edificio che, a sua volta, fa parte di un complesso edilizio di n. 4 grandi fabbricati tra la Via Carmelo Bene e Via Monte Grimano.

Nel fabbricato posto sul retro rispetto a quello precedente (v. all.ti 2.005 e 2.006) è rimasto libero l'appartamento scala C int. 2 al piano terra dell'edificio 3 in Via Monte Grimano, 73.

Questo fabbricato ha l'uso di una piscina scoperta.

L'appartamento è formato da un soggiorno con angolo cottura (v. foto 48 e 49), una camera da letto (v. foto 50), un bagno (v. foto 51) e il giardino (v. foto 52), con un patio pavimentato (v. foto 53).

L'appartamento ha riscaldamento autonomo e l'impianto di aria condizionata.

E' molto ben rifinito, con pavimento in parquet e bagno rivestito in marmo.

Box auto e posti moto del complesso di Via Carmelo Bene / Via Monte Grimano

Di questo complesso fanno parte alcuni box auto e posti moto, posti al primo piano interrato (v. per es. foto 54 e 55), elencati nel prospetto del capitolo relativo al Catasto.

Altri posti moto

Diversi posti moto sono ancora di proprietà della fallita in Via Ferruccio Amendola, 35 (v. ubicazione in all. 2.007), Via Mario Soldati, 14 (v. ubicazione in all. 2.008) e Via Gian Maria Volontè, 23 (medesima ubicazione di Via Ferruccio Amendola).

Casali e centro Ippico

Si tratta di un complesso di fabbricati ed annessi agricoli e di un centro ippico-sportivo posti in un'area di circa 80.000 mq posta in posizione baricentrica rispetto alla zona di sviluppo edilizio (v. all. 2.009).

Nel progetto di cui alla Convenzione del 25 gennaio 2001 tra Comune di Roma e Porta di Roma s.r.l., notaio Mazza rep. n.90095/28219 è identificata con la sigla V16.

Il compendio immobiliare era evidentemente un'azienda agricola, i cui fabbricati sono stati ristrutturati e modificati per poter essere o abitati o destinati all'attività di maneggio.

L'area è composta dai seguenti immobili:

- il casale principale destinato a abitazione (v. foto 56 a 59); si sviluppa su due piani
- un fabbricato diviso in due box auto/deposito attrezzi (v. foto da 60 a 62)
- un piccolo fabbricato contiguo di servizio (v. foto 63)
- un fabbricato più basso con due abitazioni, delle quali una occupata abusivamente, evidentemente ex abitazioni dei coloni (v. foto 64)
- n. 2 edifici destinati a scuderie. All'interno di uno di queste c'è un piccola club house (v. foto da 65 a 73)
- n. 6 piccoli fabbricati di deposito e servizio; anche all'interno di uno di questi è stata ricavata una piccola club house (v. foto da 74 a 84)
- n. 2 tettoie per il ricovero di fieno e mangimi per i cavalli (v. foto 85)
- n. 1 tettoia giostra per cavalli
- n. 2 porcilaie (v. foto 86)
- un campo coperto per i cavalli
- un campo scoperto per i cavalli
- un campo di pallacanestro
- un campo di calcetto
- un piccolo edificio adibito a spogliatoi

La differenza tra lo stato quo ante e lo stato attuale è apprezzabile dal confronto tra le foto aeree scattate a luglio 2005 (v. all. 2.010), luglio 2007 (v. all. 2.011) e marzo 2018 (v. all. 2.012). Si può vedere come a luglio 2005 il complesso era ancora adibito a azienda agricola.

A quel tempo mancavano i seguenti fabbricati:

- il fabbricato di servizio accanto ai box auto
- n. 4 fabbricati di servizio
- n. 1 tettoia, la più grande, per il ricovero del fieno
- il campo coperto per i cavalli
- il campo di pallacanestro
- il campo di calcetto
- il piccolo edificio adibito a spogliatoi

Terreni

Per quello che riguarda i terreni, la loro individuazione è scaturita da una prima lunga ricerca preliminare per individuare le proprietà della fallita.

Ho effettuato prima una visura catastale nazionale per individuare gli omonimi risultanti con il C.F. 06221720581 che ha dato due risultati (v. all. 2.013):

- Porta di Roma s.r.l. con sede in Roma
- Porta di Roma s.r.l.

Effettuando una visura catastale per soggetto, ho estratto due elenchi di immobili (v. all.ti 2.014 e 2.015) esattamente corrispondenti a quelli già fornitimi (denominati “visure immobili porta di Roma.1” e “visure immobili porta di Roma.2”).

Preciso che la ricerca in ambito nazionale estrae l'attualità, cioè riporta gli immobili che catastalmente risultano in carico al soggetto alla data della ricerca. La visura storica è una funzionalità disponibile sul singolo ufficio catastale.

Poiché il Catasto non certifica la proprietà ho effettuato una ricerca in Conservatoria nazionale, con la quale ho trovato n. 9 società con lo stesso codice fiscale (v. all. 2.016). Richiedendo la visura delle trascrizioni in carico alla prima in elenco il sistema ha dato come risposta che, risultando più di 400 trascrizioni, non poteva dare i risultati della ricerca a meno di limitare la selezione tramite ulteriori parametri.

Ho fatto allora un controllo incrociato effettuando una visura catastale storica per soggetto (v. all.ti 2.017 e 2.018) su ambedue i nominativi, che hanno confermato i risultati delle visure precedenti. Preciso che la visura storica catastale riporta la data nella quale l'immobile è divenuto di proprietà del soggetto e la data nella quale è stato ceduto. Dove è riportata la sola prima data, significa che l'immobile è ancora di proprietà del soggetto.

Al fine di verificare l'affidabilità della visura storica catastale, ho effettuato un controllo a campione in Conservatoria su uno degli immobili ancora in capo alla società, in questo caso quello definito al foglio 137 part. 1522 sub 1040 (v. all. 2.019), riscontrando che dalla data di impianto questo immobile non è mai stato trasferito. Pertanto la visura storica catastale dà la certezza dell'effettiva appartenenza di immobili alla società fallita.

In capo alla società fallita risultano di proprietà n. 65 unità immobiliari con diversa destinazione e n. 71 terreni.

A ulteriore completamento della ricerca, ho effettuato una ricerca degli omonimi per nome, riscontrando che con il nome “Porta di Roma” esistono altri soggetti con diversi codici fiscali (v. all. 2.020), tra i quali i primi due soggetti trovati prima. Gli altri sono:

- Porta di Roma C.F. 01512861004

- Porta di Roma srl C.F. 01512861004
- Porta di Roma S.p.A. con sede in Roma C.F. 05084920585
- Porta di Roma S.p.A. C.F. 05084920585
- Porta di Roma Società a Responsabilità Limitata Unipersonale C.F. 06221720581

Altri soggetti con nomi simili non sono stati considerati in quanto evidentemente non pertinenti.

Preliminarmente ho effettuato per ogni codice fiscale la ricerca per omonimi, riscontrando altri soggetti.

Ho di nuovo allora effettuato una visura storica catastale su questi soggetti, riscontrando la presenza dei seguenti immobili in carico nello stesso comprensorio di Porta di Roma:

- Porta di Roma C.F. 01512861004 (v. all. 2.021): n. 3 unità immobiliari
- Porta di Roma srl C.F. 01512861004 (v. all. 2.022): n. 7 unità immobiliari e n. 2 terreni
- Porta di Roma S.p.A. con sede in Roma C.F. 05084920585 (v. all. 2.023): nessun immobile
- Porta di Roma S.p.A. C.F. 05084920585 (v. all. 2.024): nessun immobile
- Porta di Roma Società a Responsabilità Limitata Unipersonale C.F. 06221720581 (v. all. 2.025): nessun immobile

Anche in questo caso ho effettuato una visura a campione in Conservatoria per verificare l'affidabilità della visura storica catastale, riscontrando la corrispondenza per i seguenti immobili:

- f 136 p 932 sub 43 (v. all. 2.026)
- f 136 p 931 sub 120 (v. all. 2.027)

Ho effettuato poi un'ulteriore ricerca degli omonimi per il nome "Immobiliare Roma Nord", riscontrando che esistono altri soggetti con diversi codici fiscali (v. all. 2.028). A una verifica dell'ubicazione degli immobili di proprietà di queste società ho riscontrato che erano ubicati all'Infernetto o a La Storta e pertanto non potevano riferirsi alla società fallita.

In totale perciò risulterebbe che in capo alla società "Porta di Roma" con diverse accezioni risultano:

- n. 12 unità immobiliari con categoria catastale A/.. (abitazioni/uffici) e D/.. (immobili a categoria speciale)
- n. 2 unità immobiliari con categoria catastale C/1 (negozi)
- n. 45 unità immobiliari con categoria catastale C/2 e C/6 (cantine e posti auto)
- n. 74 terreni

Per quello che riguarda le unità immobiliari intese come fabbricati iscritte al Catasto Urbano e

al Catasto Terreni (il Centro Ippico) ho riscontrato quali sono effettivamente quelle ancora di proprietà della fallita.

Per quello che riguarda i terreni, approfondendo poi la ricerca sul posto, ho riscontrato che si tratta di terreni:

- relitti sparsi per l'intero comprensorio
- ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade (da intestare al Comune di Roma), in particolare del cosiddetto Viadotto dei Presidenti, o del Grande Raccordo Anulare (da intestare a ANAS)
- ceduti al Comune ma non ancora catastalmente volturati
- rimasti di proprietà ma con infrastrutture comunali già realizzate, tipo l'inizio di uno dei collettori di smaltimento delle acque bianche e nere
- venduti (il terreno noto come "di Casale Nei") con regolare rogito ma non ancora catastalmente volturati

Per avere idea della posizione di questi terreni, si veda l'all. 2.029 dove i terreni sono riportati in rosso. Alcuni sono di così limitate estensioni che è difficile individuarli.

Ancora meglio si può apprezzare la localizzazione dei terreni sulla sovrapposizione della loro superficie catastale su una foto aerea (v. all. 2.030) dove ho riportato l'estratto riguardante la particella di maggiore estensione, la 276 del foglio 236, e terreni circostanti. Dall'ombreggiatura della superficie catastale si può vedere come le particelle ricadono in aree verdi, anche parzialmente edificate, oppure nelle fasce di rispetto del Viadotto dei Presidenti o all'interno di aree completamente edificate.

I terreni non possono avere perciò alcun interesse commerciale per la procedura. Anzi, si dovrà procedere con la loro consegna al Comune di Roma e alla modifica dell'intestazione catastale.

Altre unità immobiliari

Dalla ricerca sopra richiamata inoltre risultano n. 12 immobili di categoria D/1 (Opifici) all'interno del Centro Commerciale. Sono i fabbricati del Centro, per i quali andrà aggiornata l'intestazione catastale, perché dalla Conservatoria risulta che non sono ovviamente più di proprietà della fallita.

Per maggior completezza ho preso visione di uno di questi, il parcheggio sottostante il fabbricato a torre di Via Carmelo Bene, 79/72, definito catastalmente dal foglio 137, particella 1522, subalterno 504 e si tratta di una parte del grande parcheggio dal quale poi si sale al piazzale centrale del Centro Commerciale (v. foto da 87 a 89), utilizzato da tempo dai clienti

del Centro, anche se un pò più periferico rispetto alle altre zone di parcheggio.

3. Situazione catastale

FABBRICATI

I dati catastali delle 54 unità immobiliari sono:

Denominazione	Visura	Planim.	NC	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 1	All. 3.001	All. 3.002	F	136	929	41	C/6	3 mq	12,09
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 2	All. 3.003	All. 3.004	F	136	929	42	C/6	3 mq	12,09
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 3	All. 3.005	All. 3.006	F	136	929	43	C/6	5 mq	20,14
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 4	All. 3.007	All. 3.008	F	136	929	44	C/6	5 mq	20,14
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 5	All. 3.009	All. 3.010	F	136	929	45	C/6	5 mq	20,14
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 6	All. 3.011	All. 3.012	F	136	929	46	C/6	8 mq	32,23
Via Carmelo Bene 503-519 negozi ed. 1 p. T n. 3	All. 3.013	All. 3.014	F	136	931	120	C/1	316 mq	10.330,58
Via Carmelo Bene 521 negozi ed. 4 p. T n. 4	All. 3.015	All. 3.016	F	136	931	121	C/1	54 mq	1.765,35
Via Monte Grimano 71 box auto ed. 1 sc. A p. T n. 3	All. 3.017	All. 3.018	F	136	931	135	C/6	20 mq	94,00
Via Monte Grimano 73 cantina ed. 1 sc. A p. S1 n. 27	All. 3.019	All. 3.020	F	136	931	166	C/2	5 mq	17,30
Via Carmelo Bene 495 ufficio p. T	All. 3.021	All. 3.022	F	136	931	501	A/10	9,5 vani	8.119,99
Via Monte Grimano 73 abitazione ed. 3 sc. C p. T int. 2	All. 3.023	All. 3.024	F	136	932	43	A/2	3 vani	488,05
Via Monte Grimano 71-81 box auto ed. 3 p. S1 n. 24	All. 3.025	All. 3.026	F	136	932	146	C/6	16 mq	75,20
Via Monte Grimano 73 cantina ed. 4 p. S1 n. 38	All. 3.027	All. 3.028	F	136	932	232	C/2	7 mq	24,22
Via Carmelo Bene 70 ufficio p. T int. 1	All. 3.031	All. 3.032	F	137	1522	795	A/10	1,5 vani	1.100,05
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 6 int. 4	All. 3.033	All. 3.034	F	137	1522	803	A/2	4 vani	650,74
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 11 int. 47	All. 3.035	All. 3.036	F	137	1522	846	A/2	2 vani	325,37
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 11 int. 50	All. 3.037	All. 3.038	F	137	1522	849	A/2	2 vani	325,37

Denominazione	Visura	Planim.	NC	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita €
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 12 int. 58	All. 3.039	All. 3.040	F	137	1522	857	A/2	2 vani	325,37
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. T int. 3	All. 3.041	All. 3.042	F	137	1522	860	C/6	12 mq	56,40
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. T int. 11	All. 3.043	All. 3.044	F	137	1522	868	C/6	19 mq	89,30
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. T int. 34	All. 3.045	All. 3.046	F	137	1522	891	C/6	12 mq	56,40
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. 1 int. 45	All. 3.047	All. 3.048	F	137	1522	902	C/6	18 mq	84,60
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S1 int. 4	All. 3.049	All. 3.050	F	137	1522	975	C/2	7 mq	24,22
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S2 int. 47	All. 3.051	All. 3.052	F	137	1522	1018	C/2	7 mq	24,22
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S2 int. 50	All. 3.053	All. 3.054	F	137	1522	1021	C/2	5 mq	17,30
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S2 int. 58	All. 3.055	All. 3.056	F	137	1522	1030	C/2	6 mq	20,76
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 1	All. 3.057	All. 3.058	F	137	1777	210	C/6	7 mq	28,20
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 2	All. 3.059	All. 3.060	F	137	1777	211	C/6	6 mq	24,12
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 3	All. 3.061	All. 3.062	F	137	1777	212	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 4	All. 3.063	All. 3.064	F	137	1777	213	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 5	All. 3.065	All. 3.066	F	137	1777	214	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 6	All. 3.067	All. 3.068	F	137	1777	215	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 7	All. 3.069	All. 3.070	F	137	1777	216	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 8	All. 3.071	All. 3.072	F	137	1777	217	C/6	5 mq	20,14
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 10	All. 3.073	All. 3.074	F	137	1777	219	C/6	3 mq	12,09
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 11	All. 3.075	All. 3.076	F	137	1777	220	C/6	3 mq	12,09
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 12	All. 3.077	All. 3.078	F	137	1777	221	C/6	3 mq	12,09
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 13	All. 3.079	All. 3.080	F	137	1777	222	C/6	3 mq	12,09
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 14	All. 3.081	All. 3.082	F	137	1777	223	C/6	6 mq	24,17

Denominazione	Visura	Planim.	NC	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 15	All. 3.083	All. 3.084	F	137	1777	224	C/6	6 mq	24,17
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 16	All. 3.085	All. 3.086	F	137	1777	225	C/6	6 mq	24,17
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 17	All. 3.087	All. 3.088	F	137	1777	226	C/6	6 mq	24,17
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 18	All. 3.089	All. 3.090	F	137	1777	227	C/6	6 mq	24,17
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 19	All. 3.091	All. 3.092	F	137	1777	228	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 20	All. 3.093	All. 3.094	F	137	1777	229	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 21	All. 3.095	All. 3.096	F	137	1777	230	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 22	All. 3.097	All. 3.098	F	137	1777	231	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 23	All. 3.099	All. 3.100	F	137	1777	232	C/6	2 mq	8,06
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 24	All. 3.101	All. 3.102	F	137	1777	233	C/6	2 mq	8,06
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 1	All. 3.103	All. 3.104	F	137	1777	275	C/6	3 mq	12,09
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 2	All. 3.105	All. 3.106	F	137	1777	276	C/6	3 mq	12,09
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 3	All. 3.107	All. 3.108	F	137	1777	277	C/6	3 mq	12,09
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 4	All. 3.109	All. 3.110	F	137	1777	278	C/6	3 mq	12,09

La seguente unità immobiliare

Denominazione	Visura	Planim.	NC	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita €
Via Monte Grimano 71-81 posto auto ed. 4 p. S1 n. 5	All. 3.029	All. 3.030	F	136	932	288	C/6	12 mq	48,34

non viene considerata nella stima in quanto venduta nel 2008, come meglio precisato nel capitolo della Conservatoria.

Preciso che, nel ventennio, sono avvenute le seguenti variazioni catastali:

- l'unità immobiliare foglio 136 particella 931 subalterno 501 deriva dalla soppressione del 2011 dei subalterni 118, 119
- le unità immobiliari foglio 137 particella 1522 derivano tutte dalla soppressione del 2012 del subalterno 784, che deriva dalla soppressione del 2011 del subalterno 777.

Pertanto, le unità immobiliari ora soppresse dalle quali derivano alcune di quelle attuali sono:

- foglio 136 particella 931 subalterni 118, 119
- foglio 137 particella 1522 subalterni 777, 784.

TERRENI

Foglio 136 Sezione C

I dati catastali degli 9 terreni sono:

Visura	Mappa	NC	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito €
All. 3.111	All. 3.122	T	136	33	FRUTTETO	62 mq	0,43
All. 3.112	All. 3.123	T	136	91	FABB RURALE	516 mq	-
All. 3.113	All. 3.122	T	136	178	SEMINATIVO	35 mq	0,32
All. 3.114	All. 3.122	T	136	179	SEMINATIVO	108 mq	0,98
All. 3.115	All. 3.122	T	136	180	SEMINATIVO	245 mq	2,22
All. 3.116	All. 3.122	T	136	276	FRUTTETO	10.554 mq	76,31
All. 3.117	All. 3.124	T	136	347	SEMINATIVO	3.945 mq	35,70
All. 3.118	All. 3.124	T	136	348	SEMINATIVO	1.109 mq	10,03
All. 3.119	All. 3.125	T	136	973	SEMINATIVO	14.703 mq	133,04

Foglio 137 Sezione C

I dati catastali dei 2 terreni sono:

Visura	Mappa	NC	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito €
All. 3.120	All. 3.126	T	137	1295	SEMIN ARBOR	1.124 mq	9,02
All. 3.121	All. 3.127	T	137	1782	SEMINATIVO	2.045 mq	18,50

CENTRO IPPICO

Fabbricati

I dati catastali delle 4 unità immobiliari sono:

Denominazione	Visura	Planim.	NC	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita €
Via Enzo Musumeci Greco 10-20 p. T-1	All. 3.128	All. 3.129	F	136	1062 1063 1066	1 - -	D/6	-	21.488,14
Via Enzo Musumeci Greco 10-20 p. T-1-S1 int. B	All. 3.130	All. 3.131	F	136	1062 1065	2 -	A/7	15,5 vani	3.202,03
Via Enzo Musumeci Greco 10-20 p. T int. A	All. 3.132	All. 3.133	F	136	1062 1064	3 1	A/3	3 vani	426,08
Via Enzo Musumeci Greco 10-20 p. T int. B	All. 3.134	All. 3.135	F	136	1062 1064	4 2	A/3	6 vani	852,15

Terreni

Foglio 136 Sezione C

I dati catastali dei 5 terreni sono:

Visura	Mappa	NC	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito €
All. 3.136	All. 3.141	T	136	1062	ENTE URBANO	80.120 mq	-
All. 3.137	All. 3.141	T	136	1063	ENTE URBANO	135 mq	-
All. 3.138	All. 3.141	T	136	1064	ENTE URBANO	180 mq	-
All. 3.139	All. 3.141	T	136	1065	ENTE URBANO	230 mq	-
All. 3.140	All. 3.141	T	136	1066	ENTE URBANO	160 mq	-

Tutte le particelle derivano dalla soppressione del 19/04/2017 delle particelle (v. all. da 3.143, da 3.145 a 3.147):

- 38, 66, 67, 68

Le sole particelle 1062 e 1063 derivano anche dalla soppressione, alla stessa data, delle particelle (v. all. 3.142, 3.144, da 3.148 a 3.156):

- 12, 65, 69, 70, 72, 75, 625, 629, 639, 787, 791.

Inoltre si riportano per completezza le seguenti ulteriori variazioni catastali occorse nel ventennio, ma antecedentemente all'acquisto da parte di Porta di Roma s.r.l.:

- particelle 625, 629, 639: derivano dalla soppressione del 2000 delle particelle 11, 301, 311, 338, 344, 350, 352, 366, 373
- particelle 787, 791: derivano dalla soppressione del 2003 delle particelle 26, 28, 735

4. Legittimità delle preesistenze

In questo capitolo viene riportato il riscontro delle licenze edilizie e delle certificazioni di abitabilità che attestano la legittimità urbanistica delle costruzioni dove sono ubicate le unità immobiliari.

Via Carmelo Bene, 70/72

Questo edificio è stato costruito con Permesso di Costruire n. 488, protocollo n. 48978 del 2 agosto 2010 (v. all. 4.01).

Per questo fabbricato è stato emesso Certificato di Agibilità con Determinazione Dirigenziale n. 698 del 24 aprile 2014, protocollo n. 62868 (v. all. 4.02).

Via Carmelo Bene, 495/521 e Via Monte Grimano, 73

Come detto in precedenza questi edifici fanno parte dello stesso complesso edilizio.

Questo complesso è stato costruito con Permesso di Costruire n. 879, protocollo n. 57346 del 9 agosto 2006 (v. all. 4.03).

Per questo complesso è stato emesso Certificato di Agibilità con Determinazione Dirigenziale n. 724 del 21 luglio 2010, protocollo n. 46781 (v. all. 4.04).

Via Ferruccio Amendola, 35 e Via Gian Maria Volontè, 23

Anche questi edifici fanno parte dello stesso complesso edilizio.

Questo complesso è stato costruito con Permesso di Costruire n. 1345, protocollo n. 88672 del 20 dicembre 2006 (v. all. 4.05).

Per questo complesso è stato emesso Certificato di Agibilità con Determinazione Dirigenziale n. 358 del 30 marzo 2010, protocollo n. 21012 (v. all. 4.06).

Via Mario Soldati, 14

Questo edificio è stato costruito con Permesso di Costruire n. 1348, protocollo n. 88676 del 20 dicembre 2006 (v. all. 4.07).

Per questo fabbricato è stato emesso Certificato di Agibilità con Determinazione Dirigenziale n. 494 del 17 maggio 2010, protocollo n. 32147 (v. all. 4.08).

Centro Ippico

I fabbricati che risultano essere successivi al 2005 (v. capitolo della descrizione degli immobili) sono stati realizzati dal Circolo di Equitazione Porta di Roma, che conduce il complesso grazie a un contratto di comodato (v. all. 4.09). Le costruzioni hanno ricevuto parere favorevole dalla Conferenza dei Servizi del 23 maggio 2011 relativa all'Accordo di Programma "Bufalotta – Porta di Roma", giusta determina dirigenziale n. 1221/2012 del 26 Novembre 2012 (all.ti 4.10 e 4.11).

Da un punto di vista urbanistico l'area del Centro Ippico è definita come "*V16 – Area a verde pubblico non soggetto a cessione all'Amministrazione Comunale*".

Fino al 14/11/2017 i fabbricati erano accatastati come 'rurali'. Inoltre:

- l'immobile è vincolato ai sensi della Tavola B e del Capo IV del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale);
- ai sensi dell'art. 7 della Convenzione del 25 gennaio 2001 e successiva Convenzione Integrativa del 18 ottobre 2011 tra Comune di Roma e Porta di Roma s.r.l., "il Comune potrà comunque modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree ed immobili pubblici per comprovate esigenze collettive";
- il P.R.G. vigente di Roma Capitale (approvato con delibera di C.C. n.18 del 12/12/2008)

- definisce tale area come 'Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale';
- gli artt.83-84-85 delle NTA del P.R.G. stabiliscono che l'intera area V16 e gli immobili in essa inseriti "*non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli 84 e 85, possono rimanere di proprietà privata purché ne sia garantito l'uso pubblico*";
 - l'area in questione è stata inserita nella rete della futura pista ciclopedonale di collegamento con il centro di Roma quale punto di interesse e ristoro.

In sintesi, gli attuali occupanti possono utilizzare gli immobili per abitarvi e per svolgere l'attività di centro ippico, ma l'accesso all'area deve rimanere aperto al pubblico. Ciò significa che chiunque frequenti il circostante Parco delle Sabine può entrare per il proprio relax, passeggiate a piedi o in bicicletta, ecc.

5. Conservatoria

Per quello che riguarda gli elenchi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili, si specifica che sono state richieste solamente le ipoteche rinnovate o non cancellate e le trascrizioni rinnovate.

Si precisa che la ricerca è stata effettuata su tutti gli immobili indicati nella storia catastale, anche quelli soppressi/variati dai quali sono scaturiti gli attuali.

Infatti, poiché la ricerca delle pregiudizievoli deve risalire al ventennio, ho ricostruito la storia catastale delle unità immobiliari attuali, al fine di verificare che non vi fossero delle pregiudizievoli pregresse che non sarebbero risultate dalla ricerca per unità immobiliare sugli attuali identificativi.

FABBRICATI

Foglio 136 Particella 929

E' stata effettuata un'ispezione per la particella e per ognuno dei subalterni; i risultati non hanno evidenziato pregiudizievoli a carico delle unità immobiliari (v. all. da 5.001 a 5.007).

Foglio 136 Particella 931

E' stata effettuata un'ispezione per la particella e per ognuno dei subalterni, compresi quelli soppressi, come specificato al capitolo 3; i risultati sono riportati di seguito.

ATTUALI

Particella 931

L'ispezione non ha evidenziato pregiudizievoli (v. all. 5.008).

Subalterno 120

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.009):

- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.016)
 - iscritta in data: 16/04/2009
 - su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.
 - al numero particolare: 8830
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300
 - Si tratta del frazionamento in quota di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 121

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.010):

- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.017)
 - iscritta in data: 30/12/2008
 - su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.
 - al numero particolare: 30775
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300
 - Si tratta del frazionamento in quota di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 135, 166

Le ispezioni hanno evidenziato la seguente (v. all. 5.011 e 5.012):

- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.018)
 - iscritta in data: 09/04/2009
 - su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.
 - al numero particolare: 9770
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300
 - Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 501

L'ispezione ha dato esito negativo (v. all. 5.013)

SOPPRESSI

Subalterni 118, 119

Le ispezioni hanno evidenziato la seguente (v. all. 5.014 e 5.015):

- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.016)

iscritta in data: 16/04/2009

su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.

al numero particolare: 8830

formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300

Si tratta del frazionamento in quota di cui alla formalità di riferimento

Foglio 136 Particella 932

E' stata effettuata un'ispezione per la particella e per ognuno dei subalterni; i risultati sono riportati di seguito.

ATTUALI

Particella 932

L'ispezione non ha evidenziato pregiudizievoli (v. all. 5.019).

Subalterno 43

L'ispezione ha evidenziato le seguenti (v. all. 5.020):

- iscrizione gravante sull'immobile:

- tipo: ipoteca giudiziale (v. all. 5.024)

- iscritta in data: 22/09/2017

- su istanza di: Wolters Kluwer Italia s.r.l.

- al numero particolare: 19299

- Si tratta di decreto ingiuntivo contro Porta di Roma s.r.l.

- domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.025)

- iscritta in data: 16/06/2009

- su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.

- al numero particolare: 13675

- formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300

- Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 146

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.021):

- domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.025)

- iscritta in data: 16/06/2009

- su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.

- al numero particolare: 13675

- formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 232

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.022):

- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.026)
 - iscritta in data: 30/12/2008
 - su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.
 - al numero particolare: 30773
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 288

L'ispezione ha evidenziato le seguenti (v. all. 5.023):

- iscrizione gravante sull'immobile:
 - tipo: ipoteca volontaria (v. all. 5.027)
 - iscritta in data: 01/12/2015
 - su istanza di: Banca Mediolanum S.p.A.
 - al numero particolare: 20751
 - Si tratta dell'ipoteca accesa per la concessione di un mutuo di € 109.139,92 a favore di Di Censi Tiziana
- trascrizioni gravanti sull'immobile:
 - tipo: compravendita (v. all. 5.027a)
 - iscritta in data: 10/12/2008
 - al numero particolare: 101108
 - Si tratta di compravendita a favore di Di Censi Tiziana contro Porta di Roma s.r.l.
 - tipo: compravendita (v. all. 5.027b)
 - iscritta in data: 11/05/2009
 - al numero particolare: 32742
 - Si tratta di compravendita a favore di Faticone Massimiliano e Tuccini Azzurra contro Porta di Roma s.r.l.
 - tipo: compravendita (v. all. 5.027c)
 - iscritta in data: 20/11/2012
 - al numero particolare: 113686
 - formalità di riferimento: Trascrizione 2009 RP 32742

Si tratta di rettifica all'identificativo dell'unità immobiliare foglio 136 particella 931 subalterno 288, erroneamente identificata con la particella 932 nella formalità di riferimento

- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.026)
 - iscritta in data: 30/12/2008
 - su istanza di: Unicredit Banca di Roma S.p.A.
 - al numero particolare: 30773
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 13300
 - Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Foglio 137 Particella 1522

E' stata effettuata un'ispezione per la particella e per ognuno dei subalterni, compresi quelli soppressi, come specificato al capitolo 3; i risultati sono riportati di seguito.

ATTUALI

Particella 1522

L'ispezione non ha evidenziato pregiudizievoli (v. all. 5.028).

Subalterni 795, 846, 857, 891, 1018, 1030

Le ispezioni hanno evidenziato le seguenti (v. all. 5.029, 5.031, 5.033, 5.036, 5.039, 5.041):

- iscrizione gravante sull'immobile:
 - tipo: ipoteca riscossione (v. all. 5.044)
 - iscritta in data: 23/02/2016
 - su istanza di: Equitalia Sud S.p.A.
 - al numero particolare: 2886
 - Si tratta di ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da ruolo contro Porta di Roma s.r.l.
- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.045)
 - iscritta in data: 26/04/2013
 - su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.
 - al numero particolare: 4571
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2011 RP 25129
 - Si tratta di frazionamento in quota del mutuo di cui alla formalità di riferimento

Subalterni 803, 975

Le ispezioni hanno evidenziato le seguenti (v. all. 5.030 e 5.038):

- iscrizione gravante sull'immobile:
 - tipo: ipoteca riscossione (v. all. 5.044)
 - iscritta in data: 23/02/2016
 - su istanza di: Equitalia Sud S.p.A.
 - al numero particolare: 2886
 - Si tratta di ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da ruolo contro Porta di Roma s.r.l.
- trascrizione gravante sull'immobile:
 - tipo: domanda giudiziale
 - iscritta in data: 24/02/2015 (v. all. 5.046)
 - al numero particolare: 12503
 - Si tratta di esecuzione in forma specifica a favore di Faiazza Gianluca contro Porta di Roma s.r.l.
- domanda di annotazione:
 - tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.045)
 - iscritta in data: 26/04/2013
 - su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.
 - al numero particolare: 4571
 - formalità di riferimento: Iscrizione 2011 RP 25129
 - Si tratta di frazionamento in quota del mutuo di cui alla formalità di riferimento

Subalterni 849, 1021

Le ispezioni hanno evidenziato le seguenti (v. all. 5.032 e 5.040):

- iscrizione gravante sull'immobile:
 - tipo: ipoteca riscossione (v. all. 5.044)
 - iscritta in data: 23/02/2016
 - su istanza di: Equitalia Sud S.p.A.
 - al numero particolare: 2886
 - Si tratta di ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da ruolo contro Porta di Roma s.r.l.
- trascrizione gravante sull'immobile:
 - tipo: domanda giudiziale
 - iscritta in data: 23/02/2016 (v. all. 5.047)
 - al numero particolare: 74357

Si tratta di esecuzione in forma specifica a favore di Nova Color s.r.l. contro Porta di Roma s.r.l.

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.045)

iscritta in data: 26/04/2013

su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.

al numero particolare: 4571

formalità di riferimento: Iscrizione 2011 RP 25129

Si tratta di frazionamento in quota del mutuo di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 860

L'ispezione ha evidenziato le seguenti (v. all. 5.034):

▪ iscrizione gravante sull'immobile:

- tipo: ipoteca riscossione (v. all. 5.044)

iscritta in data: 23/02/2016

su istanza di: Equitalia Sud S.p.A.

al numero particolare: 2886

Si tratta di ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da ruolo contro Porta di Roma s.r.l.

▪ trascrizione gravante sull'immobile:

- tipo: domanda giudiziale

iscritta in data: 23/02/2016 (v. all. 5.047)

al numero particolare: 74357

Si tratta di esecuzione in forma specifica a favore di Nova Color s.r.l. contro Porta di Roma s.r.l.

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.048)

iscritta in data: 26/04/2013

su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.

al numero particolare: 4572

formalità di riferimento: Iscrizione 2011 RP 25129

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Subalterno 868, 902

Le ispezioni hanno evidenziato le seguenti (v. all. 5.035 e 5.037):

▪ iscrizione gravante sull'immobile:

- tipo: ipoteca riscossione (v. all. 5.044)

iscritta in data: 23/02/2016

su istanza di: Equitalia Sud S.p.A.

al numero particolare: 2886

Si tratta di ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da ruolo contro Porta di Roma s.r.l.

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.048)

iscritta in data: 26/04/2013

su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.

al numero particolare: 4572

formalità di riferimento: Iscrizione 2011 RP 25129

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

SOPPRESSI

Subalterno 777

L'ispezione non ha evidenziato pregiudizievole (v. all. 5.042).

Subalterno 784

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.043):

▪ iscrizione gravante sull'immobile:

- tipo: ipoteca volontaria (v. all. 5.049)

iscritta in data: 23/11/2011

su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.

al numero particolare: 25129

Si tratta di ipoteca a garanzia di mutuo condizionato di 15.000.000 € contro Porta di Roma s.r.l.

Foglio 137 Particella 1777

E' stata effettuata un'ispezione collettiva per la particella e per tutti i subalterni; i risultati sono riportati di seguito (v. all. 5.050).

ATTUALI

Particella 1777

L'ispezione ha dato esito negativo.

Subalterni da 210 a 217, da 219 a 233

L'ispezione ha evidenziato la seguente:

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.051)

iscritta in data: 12/05/2009

su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.

al numero particolare: 10859

formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 15822

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Subalterni da 275 a 278

L'ispezione ha evidenziato la seguente:

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.052)

iscritta in data: 26/03/2009

su istanza di: Intesa SanPaolo S.p.A.

al numero particolare: 7185

formalità di riferimento: Iscrizione 2008 RP 15822

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

TERRENI

Foglio 136 Sezione C

E' stata effettuata un'ispezione per ognuna delle particelle; i risultati sono riportati di seguito.

Particella 33

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.053):

▪ trascrizione gravante sull'immobile:

- tipo: atto giudiziario

iscritta in data: 11/10/2017 (v. all. 5.064)

al numero particolare: 78992

Si tratta di sentenza dichiarativa di intervenuta occupazione acquisitiva a favore di
Comune di Roma contro Porta di Roma S.p.A.

Particella 91

L'ispezione ha evidenziato la seguente (v. all. 5.054):

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.065)

iscritta in data: 12/07/2004

su istanza di: Efibanca S.p.A. e Banca di Roma S.p.A.

al numero particolare: 7749

formalità di riferimento: Iscrizione 1992 RP 19967

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Particelle 178, 179, 180, 276, 973

Le ispezioni hanno avuto esito negativo (v. all. da 5.055 a 5.058)

Particelle 347, 348

Le ispezioni hanno evidenziato la seguente (v. all. 5.059 e 5.060):

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.066)

iscritta in data: 22/12/2003

su istanza di: Efibanca S.p.A. e Banca di Roma S.p.A.

al numero particolare: 8410

formalità di riferimento: Iscrizione 1992 RP 19967

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Foglio 137 Sezione C

E' stata effettuata un'ispezione per ognuna delle particelle; i risultati sono riportati di seguito.

Particelle 1295, 1782

Le ispezioni hanno avuto esito negativo (v. all. 5.062 e 5.063)

CENTRO IPPICO

FABBRICATI

Foglio 136 Particella 1062

E' stata effettuata un'ispezione per particella e tutti i subalterni; l'ispezione ha dato esito negativo (v. all. 5.068).

TERRENI

Foglio 136 Sezione C

E' stata effettuata un'ispezione per ognuna delle particelle, comprese quelli soppresse, come specificato al capitolo 3; i risultati sono riportati di seguito.

ATTUALI

Particelle da 1062 a 1066

Le ispezioni hanno avuto esito negativo (v. all. da 5.068 a 5.072)

SOPPRESSI

Particelle 12, 38, da 65 a 69, 72, 75, 625, 629, 639

Le ispezioni hanno evidenziato la seguente (v. all. da 5.073 a 5.079, da 5.081 a 5.084):

▪ domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.065)

iscritta in data: 12/07/2004

su istanza di: Efibanca S.p.A. e Banca di Roma S.p.A.

al numero particolare: 7749

formalità di riferimento: Iscrizione 1992 RP 19967

Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Particella 70

L'ispezione ha evidenziato le seguenti (v. all. 5.080):

- iscrizione gravante sull'immobile:

- tipo: ipoteca giudiziale (v. all. 5.087)

- iscritta in data: 13/12/2001

- su istanza di: Leasingroma S.p.A.

- al numero particolare: 30726

- Si tratta di ipoteca derivante da decreto ingiuntivo contro Passaretta Giovanni

- domanda di annotazione:

- tipo: annotazione a iscrizione (v. all. 5.065)

- iscritta in data: 12/07/2004

- su istanza di: Efibanca S.p.A. e Banca di Roma S.p.A.

- al numero particolare: 7749

- formalità di riferimento: Iscrizione 1992 RP 19967

- Si tratta di restrizione di beni di cui alla formalità di riferimento

Particelle 787, 791

Le ispezioni non hanno evidenziato pregiudizievoli (v. all. 5.085 e 5.086).

6. Stima

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Una valutazione a parte verrà effettuata per il Centro Ippico.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto.

Per immobili simili, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, da una ricerca eseguita dal sottoscritto in Rete, è scaturito il valore unitario medio.

Prima di tutto è stata calcolata la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva delle mura perimetrali trovando così le superfici virtuali delle zone scoperte. Per questo calcolo sono stati applicati i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e

approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98.

La ricerca di mercato è stata effettuata poi confrontando due tipi di valori:

- le stime OMI dell’Agenzia delle Entrate
- le offerte di mercato

Per quello che riguarda le Stime OMI, le unità immobiliari da stimare ricadono in due zone di Roma:

E47 – Vigne Nuove-Porta di Roma; in questa zona ricadono le unità immobiliari di Via Carmelo Bene, 79/72

E40 – Colle Salario (Via Monte Giberto); in questa zona ricadono tutti gli altri

I valori unitari dei vari tipi di immobili sono i seguenti (v. all.ti da 6.01 a 6.05):

Zona E47	min	max	media
appartamento	2700 €/mq	3700 €/mq	3200 €/mq
uffici	2300 €/mq	3400 €/mq	2850 €/mq
Posti auto	900 €/mq	1200 €/mq	1050 €/mq
Zona E40			
appartamento	2850 €/mq	4000 €/mq	3425 €/mq
Box	1250 €/mq	1850 €/mq	1550 €/mq
Posti auto	950 €/mq	1400 €/mq	1175 €/mq
negozi	1400 €/mq	2100 €/mq	1750 €/mq
uffici	2300 €/mq	3300 €/mq	2800 €/mq

Sono state rilevate poi le offerte commerciali di vendita più affini da una ricerca in Rete (v. all.ti da 6.06 a 6.011). Come evidente, queste ricerche sono state effettuate per superficie di appartamenti (40 mq e 80 mq) e per tipologie.

In particolare è stata estratta un’offerta a sé stante di un appartamento in vendita proprio nel fabbricato di Via Monte Grimano, 73.

Gli importi di queste offerte sono stati confrontati con le superfici, ricavando il valore unitario di ogni offerta. Quindi è stato calcolato il valore unitario medio:

	superficie (mq)	prezzo	valore unitario	media
Appartamento 40 mq	40	165.000	4125 €/mq	
	43	175.000	4070 €/mq	4097 €/mq

Appartamento 80 mq	82	324.000	3951 €/mq	
	85	329.000	3871 €/mq	
	90	285.000	3167 €/mq	3663 €/mq
Monte Grimano	80	410.000	5125 €/mq	5125 €/mq
Box	15	14.000	933 €/mq	
	15	17.000	1133 €/mq	
	20	25.000	1250 €/mq	1106 €/mq
Posto auto	17	8.000	471 €/mq	471 €/mq
Ufficio	68	149.000	2191 €/mq	
	90	192.000	2133 €/mq	2162 €/mq

Non sono state reperite offerte di negozi in zona.

Dal confronto tra queste due tipologie di stime si possono desumere i primi fattori indicativi:

- gli appartamenti sono messi in vendita a prezzi molto superiori alle stime OMI
- le restanti tipologie sono messe in vendita a prezzi inferiori alle stime OMI

Per quello che riguarda il primo fattore, si tratta evidentemente di una sopravvalutazione destinata a diminuire. Nella prima parte di questa relazione è stato evidenziato l'isolamento in cui si trova questa zona rispetto al resto della città, dal quale consegue una scarsa appetibilità delle unità abitative. Da informazioni raccolte sul posto e presso agenzie immobiliari, le offerte ci sono ma il mercato è praticamente fermo. Passa parecchio tempo prima di riuscire a vendere un appartamento.

Per quello che riguarda il secondo fattore, il minor valore di box e posti auto è dettato da un'eccessiva offerta, mentre per gli uffici è lo stesso mercato che ha recepito l'isolamento di cui sopra.

C'è poi il caso particolare dell'appartamento di Via Monte Grimano, 73 che fa parte di un complesso che rappresenta effettivamente un unicum nella zona.

Da tutte queste considerazioni sono scaturiti i valori unitari da applicare alle unità immobiliari da stimare, i cui risultati sono riportati nella tabella che segue:

Denominazione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Superficie	Valore unitario	Valore
Via Carmelo Bene 70 ufficio p. T int. 1	137	1522	795	A/10	39 mq	2500 €/mq	97.500 €
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 6 int. 4	137	1522	803	A/2	88 mq	3000 €/mq	264.000 €
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 11 int. 47	137	1522	846	A/2	47 mq	3200 €/mq	150.400 €
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 11 int. 50	137	1522	849	A/2	47 mq	3200 €/mq	150.400 €
Via Carmelo Bene 70 appartamento p. 12 int. 58	137	1522	857	A/2	47 mq	3200 €/mq	150.400 €
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. T int. 3	137	1522	860	C/6	12 mq	1000 €/mq	12.000 €
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. T int. 11	137	1522	868	C/6	19 mq	1000 €/mq	19.000 €
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. T int. 34	137	1522	891	C/6	12 mq	1000 €/mq	12.000 €
Via Carmelo Bene 72 posto auto coperto p. 1 int. 45	137	1522	902	C/6	18 mq	1000 €/mq	18.000 €
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S1 int. 4	137	1522	975	C/2	7 mq	800 €/mq	5.600 €
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S2 int. 47	137	1522	1018	C/2	7 mq	800 €/mq	5.600 €
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S2 int. 50	137	1522	1021	C/2	5 mq	800 €/mq	4.000 €
Via Carmelo Bene 70 cantina p. S2 int. 58	137	1522	1030	C/2	6 mq	800 €/mq	4.800 €
Via Carmelo Bene 503-519 negozi ed. 1 p. T n. 3	136	931	120	C/1	316 mq	1400 €/mq	442.400 €
Via Carmelo Bene 521 negozi ed. 4 p. T n. 4	136	931	121	C/1	54 mq	1400 €/mq	75.600 €
Via Carmelo Bene 495 ufficio p. T	136	931	501	A/10	217 mq	2300 €/mq	499.100 €
Via Monte Grimano 73 abitazione ed. 3 sc. C p. T int. 2	136	932	43	A/2	59 mq	4000 €/mq	236.000 €
Via Monte Grimano 71 box auto ed. 1 sc. A p. T n. 3	136	931	135	C/6	20 mq	1600 €/mq	32.000 €
Via Monte Grimano 73	136	931	166	C/2		1200 €/mq	

cantina ed. 1 sc. A p. S1 n. 27					5 mq		6.000 €
Via Monte Grimano 71-81 box auto ed. 3 p. S1 n. 24	136	932	146	C/6	16 mq	1600 €/mq	25.600 €
Via Monte Grimano 73 cantina ed. 4 p. S1 n. 38	136	932	232	C/2	7 mq	1200 €/mq	8.400 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 1	137	1777	210	C/6	7 mq	600 €/mq	4.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 2	137	1777	211	C/6	6 mq	600 €/mq	3.600 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 3	137	1777	212	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 4	137	1777	213	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 5	137	1777	214	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 6	137	1777	215	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 7	137	1777	216	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 8	137	1777	217	C/6	5 mq	600 €/mq	3.000 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 10	137	1777	219	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 11	137	1777	220	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 12	137	1777	221	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 13	137	1777	222	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 14	137	1777	223	C/6	6 mq	600 €/mq	3.600 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 15	137	1777	224	C/6	6 mq	600 €/mq	3.600 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 16	137	1777	225	C/6	6 mq	600 €/mq	3.600 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 17	137	1777	226	C/6	6 mq	600 €/mq	3.600 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 18	137	1777	227	C/6	6 mq	600 €/mq	3.600 €
Via Ferruccio Amendola 35	137	1777	228	C/6		600 €/mq	

posto moto p. S1 n. 19					2 mq		1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 20	137	1777	229	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 21	137	1777	230	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 22	137	1777	231	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 23	137	1777	232	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Ferruccio Amendola 35 posto moto p. S1 n. 24	137	1777	233	C/6	2 mq	600 €/mq	1.200 €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 1	136	929	41	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 2	136	929	42	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 3	136	929	43	C/6	5 mq	600 €/mq	3.000 €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 4	136	929	44	C/6	5 mq	600 €/mq	3.000 €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 5	136	929	45	C/6	5 mq	600 €/mq	3.000 €
Via Mario Soldati 18 posto moto p. S1 n. 6	136	929	46	C/6	8 mq	600 €/mq	4.800 €
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 1	137	1777	275	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 2	137	1777	276	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 3	137	1777	277	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Via Gianmaria Volonté 23 posto moto p. S1 n. 4	137	1777	278	C/6	3 mq	600 €/mq	1.800 €
Totale							2.292.600 €

Centro Ippico

Nella tabella che segue sono riportate le superfici commerciali delle unità immobiliari che lo compongono.

sub 1065	superficie	coeff.	sup. comm.le	totali
abitazione PT	157,08 mq	1,00	157,08 mq	
abitazione P1	114,27 mq	0,80	91,41 mq	
cantina	41,02 mq	0,30	12,31 mq	260,80 mq
sub 1064				
abitazione (ex-coloni)	137,80 mq	0,70	96,46 mq	96,46 mq
sub 1063				
depositi	103,89 mq	0,30	31,17 mq	
servizio	26,46 mq	0,30	7,94 mq	
tettoia	27,20 mq	0,10	2,72 mq	
depositi	48,96 mq	0,30	14,69 mq	
club house	41,40 mq	0,50	20,70 mq	77,21 mq
sub 1066				
scuderie	256,32 mq	0,25	64,08 mq	
scuderie	138,95 mq	0,25	34,74 mq	
club house	66,75 mq	0,50	33,38 mq	
scuderie	272,80 mq	0,25	68,20 mq	
scuderie	49,59 mq	0,25	12,40 mq	
depositi	32,67 mq	0,30	9,80 mq	222,59 mq
			Totale gen.le	657,06 mq

In questo caso si deve considerare che non vi è la disponibilità totale del bene e la piena indipendenza della fruizione. Ci troviamo nella situazione che il Centro Ippico è stato concepito dalla Conferenza dei Servizi sopra richiamata come attività inserita all'interno di un parco fruibile a tutti. Il cancello di ingresso infatti è sempre aperto e le recinzioni servono solamente a non far scappare i cavalli. Come detto, perciò, chi si trova ad abitare nei fabbricati del Centro può incontrare in qualsiasi momento all'interno del complesso persone che passeggiano, vanno in bicicletta, e comunque fruiscono del Centro alla stessa maniera del parco circostante.

Inoltre chi occuperà il Centro si dovrà far carico della manutenzione del verde e della sicurezza di chi accede al Centro, sia nel corso della normale fruizione sia per la presenza di cavalli.

Per riassumere, in conseguenza delle seguenti considerazioni:

- destinazione a verde pubblico
- ristrutturazioni e ampliamenti realizzati dagli attuali occupanti
- apertura del complesso al pubblico
- manutenzione del verde e sicurezza a carico degli attuali occupanti

ritengo che il valore congruo sia di 2.200 €/mq, e pertanto:

657,06 mq x 2.200 €/mq = € 1.445.532 arrotondabile a **€ 1.450.000.**

Roma, 15 novembre 2018

Io Stimatore
Ing. Marco De Angelis