

## **DOTT. ING. NUNZIO RAGANATO**

Via Liberiana, 17 - 00185 ROMA

Tel. 335.52.95.843

E-mail: studio.raganato@libero.it

---

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZ. FALLIMENTARE

**Fall. n. 573/2021 di [REDACTED] s.a.s.**

**e di [REDACTED] in proprio**

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco COTTONE

CURATORE: Avv. Domenico BONACCORSI DI PATTI

### **RELAZIONE ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Nunzio Raganato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, con provvedimento del 17/12/2021 del GD del Fall. 573/2021 è stato incaricato di stimare gli immobili di proprietà del fallimento.

**La presente Relazione estimativa riguarda il compendio immobiliare sito in Via delle Marmorelle, 1589 a Monte Compatri (RM) costituito da una porzione di fabbricato di due piani e da quattro piccole aree.**



## SOMMARIO

A.	PREMESSA.....	3
B.	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	5
C.	ATTO DI PROVENIENZA.....	8
D.	STATO DI OCCUPAZIONE .....	10
E.	SITUAZIONE CATASTALE.....	10
F.	SITUAZIONE IPOTECARIA .....	19
G.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	22
H.	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	23
I.	VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	27
J.	FORMAZIONE DEI LOTTI .....	31

## ALLEGATI

- All. n. 1 – Atto di provenienza Rep. 13768 del 08-04-1986 Notaio Tufani
- All. n. 2 – Documentazione catastale
- All. n. 3 – Documentazione ipotecaria
- All. n. 4 – Certificazione Notarile Ipo-catastale ventennale
- All. n. 5 – Fascicoli domande di condono
- All. n. 6 – Layout stato di fatto suddivisione interna
- All. n. 7 - Documenti acquisizione gratuita immobili al patrimonio comunale
- All. n. 8 – Provvedimento del GD del 05/09/2023
- All. n. 9 – Istanza di bonifica sub. catastali
- All. n. 10 – Docum. catastale da accesso agli atti del 10/04/2024
- All. n. 11 – Docum. catastale da accesso agli atti del 22/04/2024

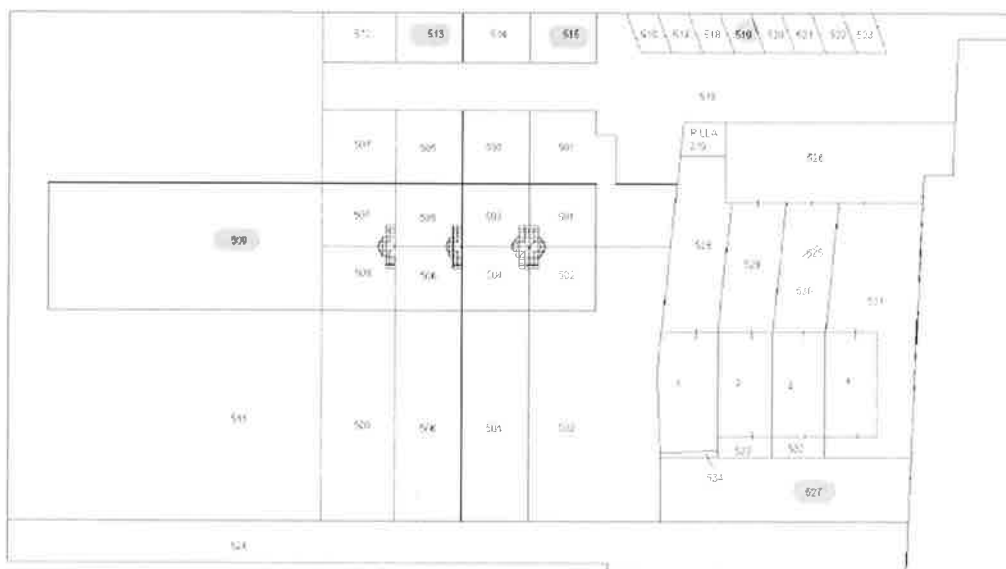
**A. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Nunzio Raganato ha ricevuto l'incarico di Perito Stimatore per il Fallimento n. 573/2021 di "██████████ s.a.s. e di ██████████ in proprio" per la stima degli immobili di proprietà del fallimento ubicati nel Comune di Monte Compatri (RM) e nel Comune di Roma.

Oggetto della presente Relazione estimativa è il compendio immobiliare sito in Via delle Marmorelle n. 1589 a Monte Compatri (RM) costituito da una porzione di fabbricato di due piani (p.t. e p.1° di superficie coperta mq 260 circa per ciascun piano) e un adiacente ex deposito con forno, in rovina e privo di copertura, di circa mq 90, il tutto distinto al fgl. 14 part. 29 sub. 509 (fabbricato in corso di definizione - categoria F/4) con aree comuni circostanti.

Nell'ambito del compendio immobiliare risultano di proprietà del fallimento anche le aree distinte al fgl. 14 part 29 sub. 513 (area urbana di mq 42 – categoria F/1), sub. 515 (area urbana di mq 42 – categoria F/1), sub. 519 (posto auto scoperto di mq 12 – categoria C/6) e sub. 527 (area urbana di mq 170 – categoria F/1).

La porzione di fabbricato e le aree di proprietà del fallimento, come anche le aree comuni a tutte le u.i. del fabbricato (BCNC sub. 510, 511 e 524), sono individuati nell'elaborato planimetrico della part. 29 depositato al catasto con prot. RM0397113 del 16/05/2006:

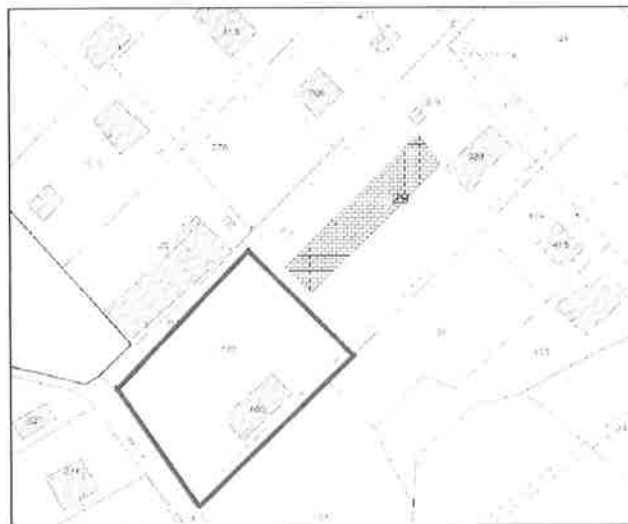


*Elaborato planimetrico*



*Vista della porzione di fabbricato e delle quattro aree di proprietà del fallimento*

**NOTA** – All’inizio delle attività peritali il sottoscritto Esperto stimatore ha accertato che il fallito, oltre alla porzione di fabbricato di cui alla part. 29 sub 509, era anche proprietario di un adiacente terreno agricolo con sovrastante fabbricato abusivo distinti con la part. 399 (il terreno) e la part. 400 (il fabbricato abusivo). Nel corso delle attività peritali il terreno part. 399 con fabbricato abusivo è stato acquisito gratuitamente al patrimonio comunale di Monte Compatri.



*Estratto di mappa con indicazione del terreno con fabbricato abusivo acquisiti dal Comune*

L’acquisizione dei beni da parte del Comune deriva dall’ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 15/2023 prot. 9343 del 28/03/2023 del fabbricato abusivo distinto al fgl. 14 part. 400 sul terreno part. 399 e dal successivo accertamento dell’inottemperanza

all'ordinanza di demolizione prot. 16948 del 07/06/2023, notificate personalmente al proprietario sig. [REDACTED] (non risulta alcuna comunicazione al Fallimento).

Il Provvedimento di Acquisizione del Comune è stato trascritto il 21/07/2023 al RP 29662 di formalità presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2, quindi in data successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 20/08/2021 al RP 34809 di formalità.

Il sottoscritto Esperto, con richiesta di accesso agli atti al Comune di Monte Compatri del 07/08/2023, ha preso visione e ricevuto copia della relativa documentazione, prontamente trasmessa al Curatore (**All. 7 - Documenti acquisizione gratuita immobili al patrimonio comunale**).

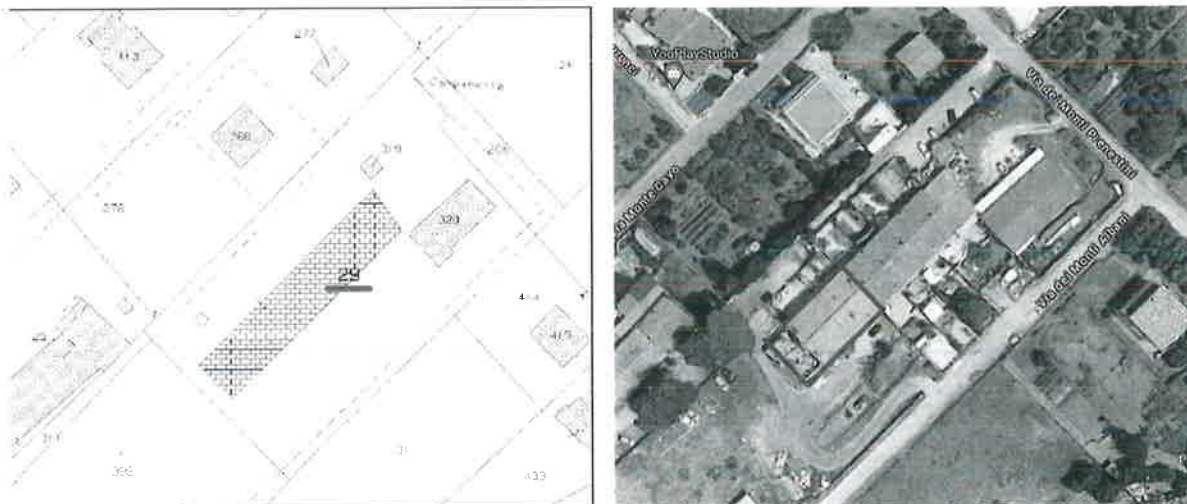
Il Giudice Delegato Dott. Francesco Cottone, a seguito di istanza del Curatore, con provvedimento del 05/09/2023 ha autorizzato la procedura fallimentare a non acquisire all'attivo dei beni immobili il suddetto terreno con il manufatto abusivo che, pertanto, non sarà oggetto della presente perizia estimativa (All. 8 – Provvedimento del GD del 05/09/2023).

Ai fini della redazione della relazione di stima il sottoscritto perito ha svolto le necessarie ricerche documentali con accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Monte Compatri per acquisire la documentazione edilizia del fabbricato, presso l'Archivio Notarile di Roma per acquisire l'Atto di provenienza dei beni e presso l'Agenzia del Territorio - servizi catastali e di pubblicità immobiliare per la documentazione ipotecaria e catastale.

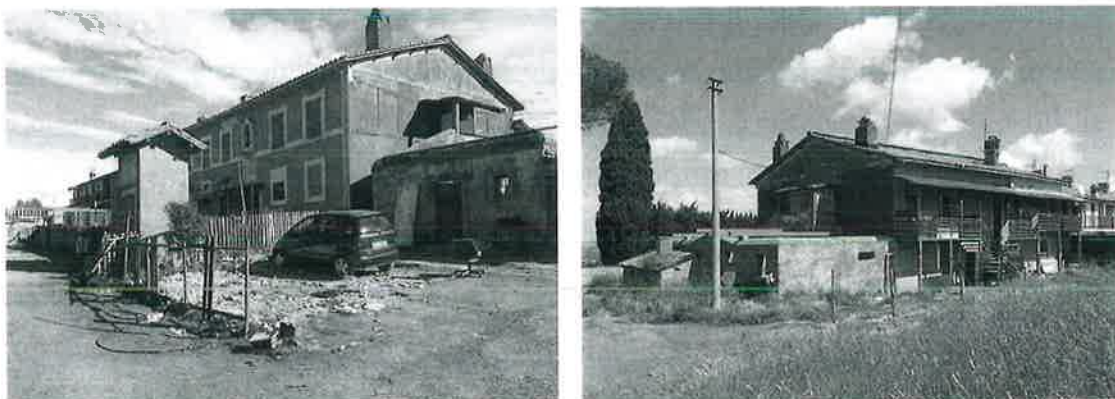
Inoltre, ha effettuato dei sopralluoghi per prendere visione degli immobili ed operare riscontri dello stato di fatto e rilievi fotografici.

## **B. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La porzione di fabbricato del fallimento, ubicata in Via delle Marmorelle n. 1589, ha struttura portante in muratura, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo con sottotetto praticabile) di superficie coperta circa mq 260 per ciascun piano ed è distinto al catasto fabbricati di Monte Compatri al Fgl. 14 part. 29 sub. 509 (fabbricato in corso di definizione – Cat. F/4).



*Estratto di mappa part. 29 e indicazione della porzione di fabbricato del fallimento*



*Vista della porzione di fabbricato con adiacente deposito in rovina oggetto di stima*

L'intero fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia per l'uso agricolo e per esso risultano depositate presso il Comune di Monte Compatri n.2 domande di condono edilizio:

- la prima, prot. 2714 del 05/03/86 ai sensi della L. 47/85, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'originario fabbricato rurale ad uso agricolo;
- la seconda, prot. 3264 del 27/02/95 ai sensi della L. 724/94, per la realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale.

Le suddette domande di condono, per la porzione di fabbricato di proprietà del fallimento, sono in corso di definizione e non ancora concluse.

Attualmente la porzione di fabbricato del fallimento si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti. Essa è stata divisa internamente in n. 13 piccole unità immobiliari distribuite al piano terra e al piano primo e con parziale utilizzo del sottotetto. Le opere di trasformazione interne ed esterne eseguite sul fabbricato sono prive di titolo edilizio valido. Ciascuna unità è dotata di servizio igienico e angolo cottura, in 5 di esse è presente un soppalco in legno accessibile da scala interna. Il tetto e la sua struttura portante in travi di

legno si presentano in buone condizioni di conservazione, probabilmente ristrutturati nell'ambito dei lavori di realizzazione delle partizioni interne. Di seguito alcune immagini delle unità interne.



*Unità al piano 1°*



*Unità con soppalco*



*Soppalco interno*



*Scala di accesso al piano 1°*





*Scala interna di salita al sottotetto*

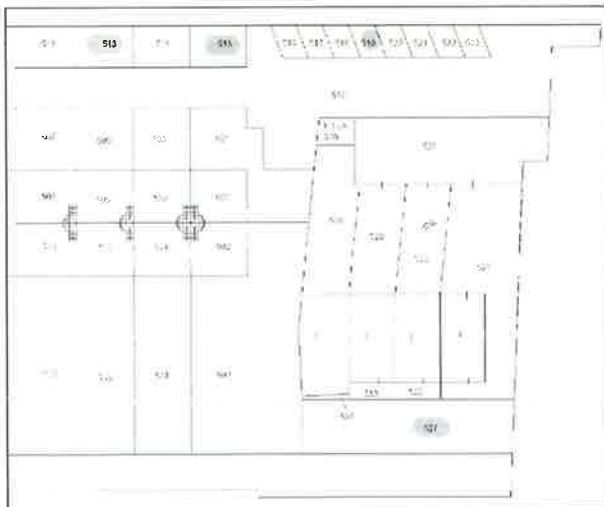


*Porzione del sottotetto*

Si allega un layout della suddivisione interna dei piani terra e 1° del fabbricato come accertata in occasione dei sopralluoghi (**All. n. 6 – Layout stato di fatto suddivisione interna**).

Risultano di proprietà del fallimento anche alcune aree prospicienti a unità immobiliari vendute a terzi prima del fallimento, distinte al fgl. 14 part 29 come segue:

- sub. 513 (area urbana di mq 42 – categoria F/1)
- sub. 515 (area urbana di mq 42 – categoria F/1)
- sub. 519 (posto auto scoperto di mq 12 – categoria C/6)
- sub. 527 (area urbana di mq 170 – categoria F/1)



*Vista delle aree subb. 513, 515, 519 e 527 di proprietà del fallimento*

### **C. ATTO DI PROVENIENZA**

Il compendio oggetto di stima ubicato in Via delle Marmorelle n.1589 a Monte Compatri è pervenuto al sig. [REDACTED] per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, insieme a maggior consistenza dal sig. [REDACTED] con Atto Rep. 13768 del

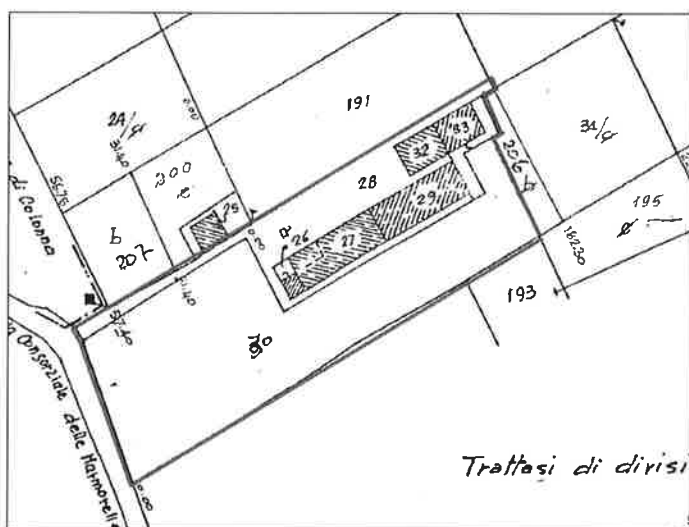


08/04/1986 a rogito del Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto all'Ufficio Provinciale di ROMA Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 al RP 9079 del 26/04/1986 (All. n. 1 – Atto di provenienza Rep. 13768 del 08-04-1986 Notaio Tufani).

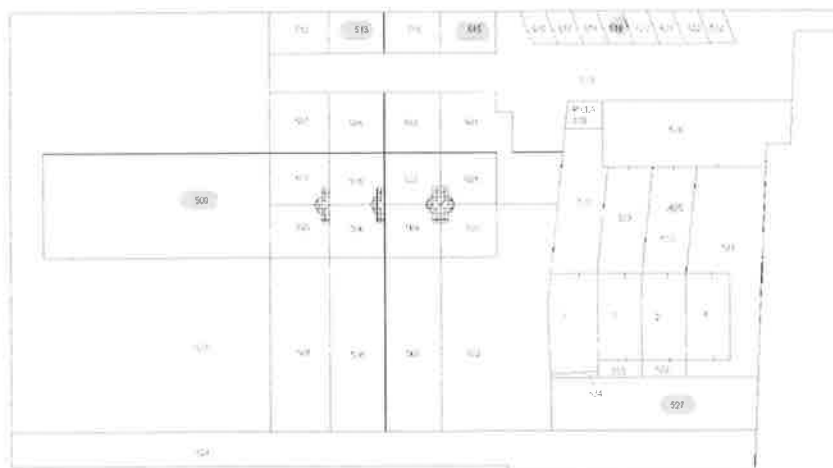
Gli immobili acquistati dal sig. ██████████ con l'Atto del 08/04/1986 erano così individuati:

- Fabbricato composto di 5 camere ed accessori, cantina, ripostiglio, garage, forno, distinto al Fgl. 14 part. 26 sub 1 e 2, part. 27 sub. 1, 2, 3, e 4, part. 29 sub. 1 e 2;
- Annessa area scoperta distinta al fgl. 14 partt. 30 (ex 30/a), 28, 32 e 33, confinante con proprietà ██████████ ed altri, proprietà ██████████, strada.

Per la rappresentazione catastale degli immobili acquistati si riporta di seguito uno stralcio mappale (allegato ad altro atto del Notaio Tufani Rep. 13769 stipulato lo stesso giorno 08/04/1986) sul quale abbiamo perimetrato le particelle del compendio immobiliare oggetto dell'atto di provenienza al sig. ██████████:



Attualmente, a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'originario fabbricato ad uso agricolo, di variazioni catastali e vendite di alcune unità immobiliari, la porzione del fabbricato rimasta in proprietà al fallimento è quella in origine individuata dalle part. 26 e 27, ora distinta con la part. 29 sub 509 (unità in corso di definizione). Inoltre, risultano intestate al sig. ██████████ anche alcune aree prospicienti a unità immobiliari cedute a terzi prima del fallimento e individuate alla part. 29 con i sub. 513 (cat. F/1 di mq 42 – area urbana), sub. 515 (cat. F/1 di mq 42 – area urbana), sub. 519 (cat. C/6 di mq 12 – posto auto scoperto), sub 527 (cat. F/1 di mq 170 - area urbana), come si evince dall'ultimo elaborato planimetrico protocollato in catasto il 16/05/2006 e di seguito riportato:



L'originario terreno distinto con la part. 30 di mq 5.950 è stato frazionato, con la soppressione della part. 30 stessa che ha generato la part. 313 di mq 3.400 e la part. 314 di mq 2550. La part. 313, poi soppressa, ha generato le attuali part. 399 (seminativo di mq 3.154) e part. 400 (ente urbano di mq 246) che, come precisato nella Nota in Premessa alla presente relazione, individuano il terreno con fabbricato abusivo acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune di Monte Compatri e, pertanto, non oggetto di stima.

Di seguito l'estratto di mappa catastale con indicazione dell'intero fabbricato distinto al fgl. 14 part. 29 e la indicazione della porzione di fabbricato di proprietà del fallimento.



*Estratto di mappa e vista della porzione di fabbricato di proprietà del fallimento*

#### **D. STATO DI OCCUPAZIONE**

Il fabbricato di proprietà del fallimento è libero.

#### **E. SITUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili acquistati dal sig. ██████████ con l'Atto del 08/04/1986 erano così individuati:

- Fabbricato composto di 5 camere ed accessori, cantina, ripostiglio, garage, forno, distinto al Fgl. 14 part. 26 sub 1 e 2, part. 27 sub. 1, 2, 3, e 4, part. 29 sub. 1 e 2, con le planimetrie catastali presentate il 03/02/1986 e intestate a [REDACTED];
- Annessa area scoperta distinta al fgl. 14 part. 30 (ex 30/a), 28, 32 e 33.

La porzione di fabbricato attualmente rimasta in proprietà al fallimento è quella in precedenza individuata al fgl. 14 dalle part. 26 sub.1 e sub.2, part. 27 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4, ora distinta con la part. 29 sub. 509 (F/4 - in corso di definizione) e priva di planimetrie catastali. L'accatastamento del fabbricato al sub. 509 in categoria "F/4 - in corso di definizione" indica che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e il cambio di destinazione non è ancora intervenuto.

Per tale porzione di fabbricato risultano presentate al Comune di Monte Compatri due domande di condono (non ancora definite e di cui si riferirà meglio in seguito). All'esito dell'iter di condono, se positivo, si dovrà accatastare il fabbricato in conformità allo stato dei luoghi autorizzato dal Comune.

Al catasto del Comune di Monte Compatri risultano intestati al sig. [REDACTED] i seguenti immobili:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classam.	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T-1	14	29	509	Cat.F/4			Euro:
F	Proprieta' per 1000/1000	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	513	Cat.F/1		42 mq	Euro:
F	Proprieta' per 1000/1000	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	515	Cat.F/1		42 mq	Euro:
F	Proprieta' per 1000/1000	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	519	Cat.C/6	1	12 mq	Euro: 29,13
F	Proprieta' per 1/1	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	527	Cat.F/1		170 mq	Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano T	14	29	535	Cat.C/2	7	28 mq	Euro: 127,25
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano 1	14	29	536	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano 1	14	29	537	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano T	14	29	538	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano T	14	29	539	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano T	14	29	540	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano T	14	29	541-542	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano T-1	14	29	543	Cat.F/3			Euro:
F	Proprieta'	MONTE COMPATRI(RM) VIA DELLE MARMORELLE Piano 1	14	29	544	Cat.F/3			Euro:

**(All. 2 – Documentazione catastale).**

Il Notaio Silvia Masucci, incaricata dal Fallimento per la redazione della Relazione notarile ipocatastale, relativamente alle risultanze al catasto fabbricati precisa che gli immobili distinti con i subb. 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 e 544 sono unità immobiliari tutte originate da “*variazioni d’ufficio per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe*” in data 10 giugno 2008, mentre la residua porzione non alienata a terzi del fabbricato in corso di costruzione/definizione sull’area censita con la part. 29 tuttora di proprietà del sig. [REDACTED] è per intero già identificata con il sub. 509 della part. 29, a sua volta derivante dalla denuncia di costituzione n. 2597.1/2004 in data 25 marzo 2004 (prot. n. RM0229527), in atti dalla stessa data, con la presumibile conseguenza che gli immobili distinti con i subb. 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 e 544 potrebbero costituire unità immobiliari catastalmente duplicate, per le quali è necessario procedere a opportuni ulteriori accertamenti tecnico-catastali (**All. n. 4 - Certificazione Notarile Ipo-catastale ventennale**).

Il sottoscritto Esperto avviava ulteriori accertamenti presso gli uffici del Catasto ed inoltrava una istanza di bonifica dei citati subalterni catastali con PEC del 06/01/2024, rinnovata con sollecito PEC del 29/02/2024 e acquisita dal Catasto con il numero RM0140720/2024 (**All. n. 9 - Istanza di bonifica sub. catastali**).

L’Agenzia delle Entrate, esaminata la domanda, con mail del 06/03/2024 comunicava che la richiesta di variazione era stata chiusa dal catasto senza alcuna variazione motivando come segue:

rm_noreply@agenziaentrate.it	6/3/2024 15:05
<b>Istanza numero RM0140720/2024</b>	
A nunzio.raganato@libero.it	
<b>RICEVUTA DI MANCATA REGISTRAZIONE</b>	
Istanza acquisita con Protocollo NSD: ENTRATE.AGEUPTRM.REGISTRO UFFICIALE.29833.08/02/2024 Codice di riscontro: 1213	
Gentile signor RAGANATO NUNZIO, La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del 06/03/2024 numero pratica RM0140720 e’ stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto. Le u.i.u. da Lei indicate nel Modello Unico Istanza come possibili duplicati (comune di Montecompatri fg. 14 p.la 29 da sub.535 a sub.544) sono state dichiarate dalla parte a seguito di una variazione protocollo n.F.00631 del 13/09/1998 presentata per frazionamento per trasferimento di diritto ampliamento ristrutturazione di unita’ costituite all’impianto al Sig. [REDACTED] La documentazione potrà essere verificata tramite richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale (Legge n. 241/1990). <b>ATTENZIONE:</b> Questa comunicazione e’ stata generata in automatico dal sistema informativo sulla base delle operazioni effettuate dall’Ufficio Provinciale di ROMA	
Cordiali saluti	

Al fine di verificare la documentazione cartacea relativa alla “*variazione protocollo n. F.00631 del 13/09/1998*” (nota: la variazione è del 13/02/1998) il sottoscritto esperto presentava una nuova istanza di accesso agli atti per acquisire la suddetta documentazione (istanza prot. n. 63568 del 14/03/2024 e successivo sollecito con rinnovo dell’istanza con prot. n. 87200 del 10/04/2024).

Il catasto rispondeva in data 16/04/2024 inviando subito parte della documentazione e, a seguito del pagamento dei diritti di ricerca, trasmetteva la restante parte in data 22/04/2024 (**All. n. 10 – Docum. catastale da accesso agli atti del 10/04/2024**).

**Oggetto: Rif. Prot. NSD63568/2024 – richiesta copia variazioni docfa F00630/98 e docfa F00631/98 relative u.i. censite nel comune di Monte Compatri fg 14 p.lla 29.**

Con riferimento alla richiesta si comunica che:

-si allega per posta elaborato planimetrico relative alle variazioni docfa F00630/98 e docfa F00631/98, che risulta informatizzato nel sistema;

-da ricerche effettuate presso i nostri archivi abbiamo reperito copia cartacea del libretto docfa F00630/98 e copia cartacea del libretto docfa F00631/98;

Dalla documentazione ricevuta risulta in sintesi quanto segue:

- **DOCFA F00630/98 del 13 febr. 1998**

**Costituzione di n. 4 u.i.** in cat. F/3 (in corso di costruzione), distinte al fg. 14 part. 27 sub. 5 e 6 e part. 29 sub. 3 e 4.

N	Quadro U   UNITA' IMMOBILIARI										Mod.					
	RIFERIMENTI CATASTALI				UTILITA' COMUNI CENSIBILI				DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI			+1N/2N				
R	PARTE	SEZ	Foglio	Numero	Sub.	SEZ	Foglio	Numero	Sub.	2.C	Categoria	Cl.	Vani	Superficie	Rendita	parte
D		R				p							mq/mc	catastale		II
1	1002982	C	14	27	5						F/3					NO
2	1002982	C	14	27	6						F/3					NO
3	1002982	C	14	29	3						F/3					NO
4	1002982	C	14	29	4						F/3					NO

- **DOCFA F00631/98 del 13 febr. 1998**

**Soppressione di n. 7 u.i.** distinte al fg. 14 part. 26 sub. 1 e sub. 2, part. 27 sub. 1, sub. 3 e sub.4, part. 29 sub 1 e sub. 2;

**Costituzione di n. 8 u.i.** in cat. F/3 (in corso di costruzione), distinte al fg. 14 part. 26 sub. 3, part. 27 sub. 7, 8, 9, 10, 11 e 12, part. 29 sub. 5 e 6:

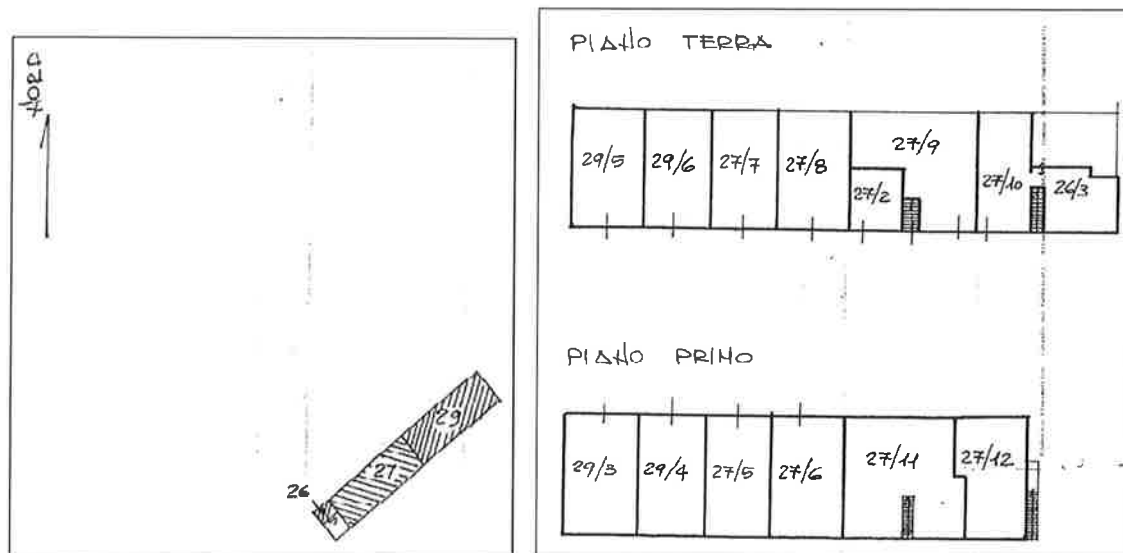
Quadro U - UNITA' IMMOBILIARI																	
N	O	RIFERIMENTI CATASTALI			UTILITA' COMUNI CENSIBILI			DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI			Mod. 1N/2N parte II						
		R	Ser	Foglio	Numero	Sub.	p	Ser	Foglio	Numero		Sub.	2.Ci	Categoria	Cl. mq/mc	Vani	Superficie catastale
1	1002982	S	14	26	1												NO
2	1002982	S	14	26	2												NO
3	1002982	S	14	27	1												NO
4	1002982	S	14	27	3												NO
5	1002982	S	14	27	4												NO
6	1002982	S	14	29	1												NO
7	1002982	S	14	29	2												NO
8	1002982	C	14	27	7						F/3						NO
9	1002982	C	14	27	8						F/3						NO
10	1002982	C	14	27	9						F/3						NO
11	1002982	C	14	26	3						F/3						NO
12	1002982	C	14	27	10						F/3						NO
13	1002982	C	14	27	12						F/3						NO
14	1002982	C	14	29	5						F/3						NO
15	1002982	C	14	29	6						F/3						NO

Per tutte le u.i. costituite sono riportate le seguenti **Annotazioni**:

Quadro D - Annotazioni
LE UNITA' IMMOBILIARI SONO REALIZZATE PER I SOLI SOLAI DI CALPESTIO E COPERTURA E PER LE TAMPONATURE ESTERNE. MANCANO DI TUTTE LE RIFINITURE SIA INTERNE CHE ESTERNE.

Si evince dai suddetti Docfa che non sono state allegate planimetrie (essendo u.i. in cat. F/3 – in corso di costruzione) ma solo l'elaborato planimetrico della dimostrazione grafica dei subalterni assegnati, che di seguito si riporta in stralcio:

ELABORATO PLANIMETRICO							
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						Pag. n. 3 di 3	
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mapale n. del			
Monte Compatri		14	26-27-29				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
27	5	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
27	6	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
27	7	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	T			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
27	8	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	T			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
27	9	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	T			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
27	10	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	T			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
26	3						
27	11	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	T-1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
27	12	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
29	3	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
29	4	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
29	5	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	T			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
29	6	VIA DELLE HAPHORELLE	S.C.	1			U.I.U. 14 CORSO DI COSTR.
<b>RELAZIONE TECNICA - FABBRICATO COMPLETATO NELLE STRUTTURE PORTANTI SOLAI DI CALPESTIO E COPERTURA E PER LE TAMPONATURE ESTERNE. MANCANO TUTTE LE RIFINITURE SIA INTERNE CHE ESTERNE. -</b>							



Poiché la suddetta documentazione non era esaustiva ai fini degli accertamenti catastali il sottoscritto Esperto presentava in pari data una ulteriore istanza di accesso agli atti (prot. n. 98515 del 22/04/2024) per acquisire copia della seguente documentazione:

- *Costituzione del 25/03/2004 protocollo n. RM0229527 in atti dal 25/03/2004 costituzione (n. 2597.1/2004).*
- *Variazione del 21/04/2004 prot. n. RM0297262 in atti dal 21/04/2004 Convalida Class. Collaudo Docfa (n. 21597.1/2004).*
- *Variazione del 10/06/2008 prot. n. RM0774987 in atti dal 10/06/2008 Bonifica Identificativo Catastale (n. 59378.1/2008).*

In data 17/05/2024 il catasto rispondeva all'istanza allegando la documentazione DO.C.FA relativa alla Costituzione del 25/03/2004 protocollo n. RM0229527, mentre per le due *Variazioni* richieste specificava che “*non sono rilasciabili in quanto operazioni d'ufficio*” (All. n. 11 – Docum. catastale da accesso agli atti del 22/04/2024).

**INVIO DO.C.FA. 229527/04 MONTE COMPATRI 14/29 NSD 98515/24 RICH. CTU  
NB LE ALTRE VARIAZIONI RICHIESTE NON SONO RILASCIABILI IN QUANTO  
OPERAZIONI D'UFFICIO [ENTRATE|AGEUPTRM|REGISTRO  
UFFICIALE|120852|17-05-2024|[306202271|297584307]**

**Da** up\_roma1@pce.agenziaterritorio.it <up\_roma1@pce.agenziaterritorio.it>

**A** raganato@pec.ording.roma.it <raganato@pec.ording.roma.it>

**Data** venerdì 17 maggio 2024 - 12:13

Invio di documento protocollato

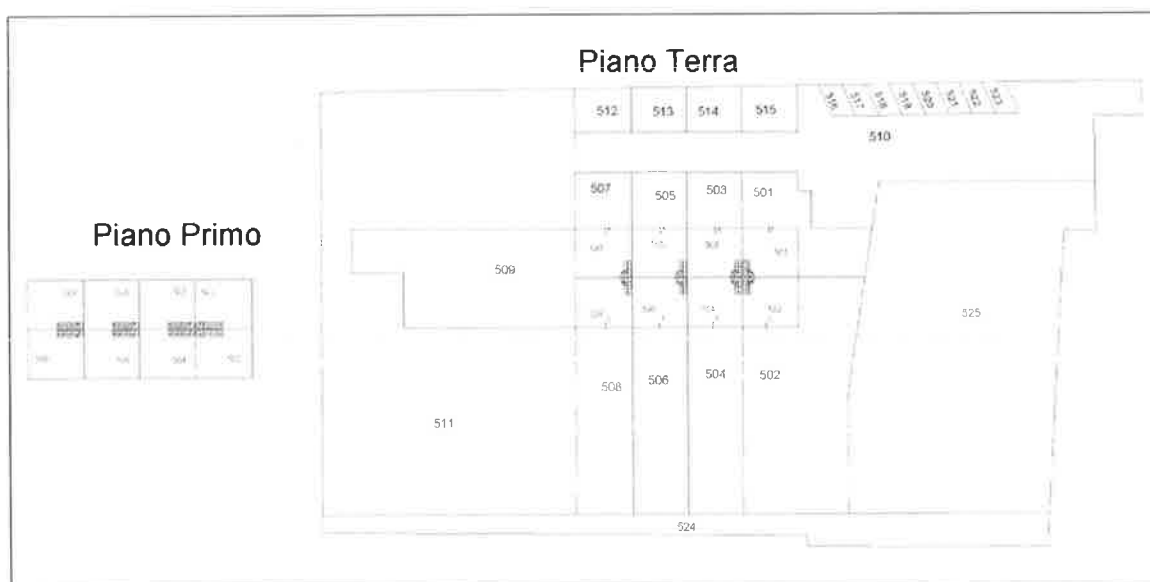
Oggetto: INVIO DO.C.FA. 229527/04 MONTE COMPATRI 14/29 NSD 98515/24 RICH. CTU  
NB LE ALTRE VARIAZIONI RICHIESTE NON SONO RILASCIABILI IN QUANTO OPERAZIONI  
D'UFFICIO  
Allegati: 3

Dal DOCFA prot. 229527/04 del 25/03/2004 si evince la **costituzione di n. 21 unità immobiliari** con Tipo Mappale n. 74979 del 17/02/2004, individuate al fgl. 14 part. 29 con i sub. da 501 a 525 e così distinte:

- n. 16 u.i. a destinazione ordinaria (cat. A/2 e cat. C/6);
- n. 5 u.i. a destinazione speciale e particolare, di cui n. 4 u.i. in cat. F/1 “area urbana” e n. 1 u.i. in cat. F/4 “in corso di definizione”.

Al Docfa sono state allegare n. 16 planimetrie, riferite alle n. 16 u.i. a destinazione ordinaria, e l’elaborato planimetrico protocollo n. RM0229527 del 25/03/2004.

Di seguito lo stralcio dell’elaborato planimetrico del 25/03/2004 con le u.i. costituite:



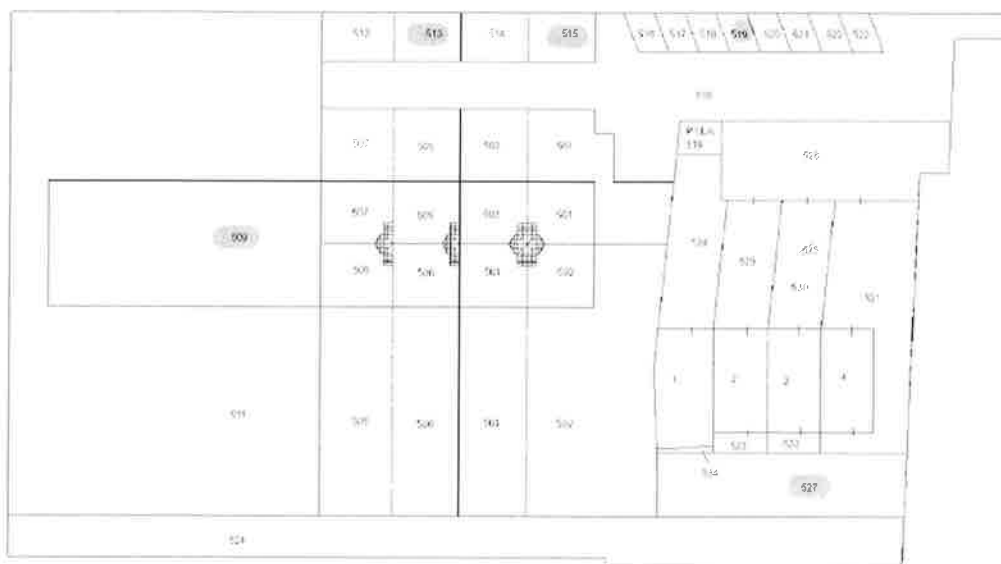
L’unità immobiliare distinta con il sub. 509, cat. F/4 “in corso di definizione”, rappresenta la porzione di fabbricato di proprietà del fallimento.

I sub. 510-511-524-525 sono beni comuni non censibili (BCNC).

Successivamente, in data 16/05/2006, è stata presentata denuncia di costituzione n. 7588.1/2006 del 16/05/2006 (per unità afferenti edificate su aree di corte) con elaborato planimetrico prot. RM0397113 del 16/05/2006, che ha soppresso l’area cortilizia (bcnc) distinta con il sub. 525 e generato tra gli altri il sub 527, cat. F/1, attualmente di proprietà del fallimento.

Di seguito lo stralcio dell’elaborato planimetrico del 16/05/2006, ultimo presente in catasto, con evidenziate le u.i. di proprietà del fallimento:

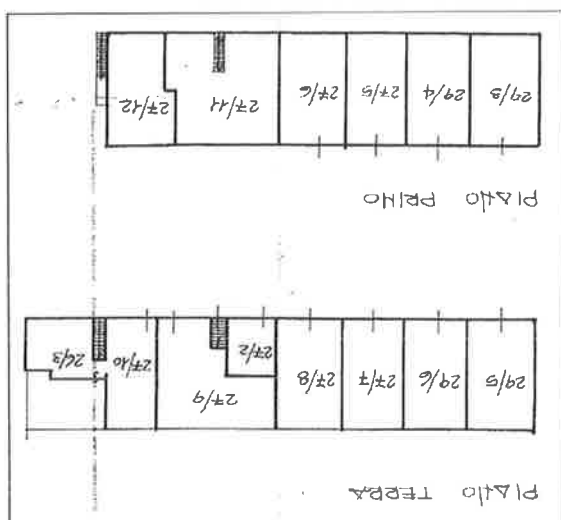




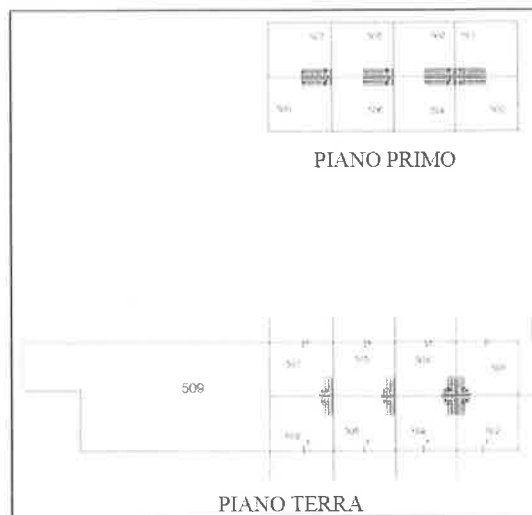
Il mancato rilascio da parte degli uffici catastali della “*Variazione d’ufficio del 10/06/2008 prot. n. RM0774987 per Bonifica Identificativo Catastale*” non consente riscontri approfonditi sulle u.i. distinte al fgl. 14 part. 29 sub. 535 - 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 542 – 543 – 544, catastalmente intestate al sig. ██████████ ma non rappresentate in alcun elaborato planimetrico. Comunque, dall’esame della documentazione catastale acquisita e dalle visure catastali dei suddetti subalterni è possibile ricavare le seguenti informazioni:

- i sub. 535, 540, 541, 542, 543 e 544, tutti in cat. F/3 (in corso di costruzione), sono compresi nella u.i. sub. 509 in cat. F/4 “in corso di definizione” costituita con il Docfa del 25/03/2004 protocollo n. RM0229527. Essi infatti derivano dalla soppressione delle u.i. in precedenza distinte con la part. 27 sub. 2, 9, 10, 11 e 12 (vedi elaborato planimetrico del 13/02/1998) e dalla variazione d’ufficio prot. n. RM0774987 del 10/06/2008 per bonifica identificativo catastale;
- i sub. 536, 537, 538 e 539, tutti in cat. F/3 (in corso di costruzione), fanno parte della porzione di fabbricato venduta a terzi dal sig. ██████████ in bonis con atti trascritti negli anni dal 2004 al 2006 (vendita di n.8 u.i. individuate con i sub. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508 nel Docfa del 25/03/2004 protocollo n. RM0229527 di loro costituzione e nell’allegato elaborato planimetrico). Essi derivano dalla soppressione delle u.i. in precedenza distinte con la part. 27 sub. 5, 6, 7 e 8 (vedi elaborato planimetrico del 13/02/1998) e dalla variazione d’ufficio prot. n. RM0774987 del 10/06/2008 per bonifica identificativo catastale.

Di seguito la rappresentazione grafica di quanto in precedenza descritto:



*Elaborato planimetrico del 13/02/1998*



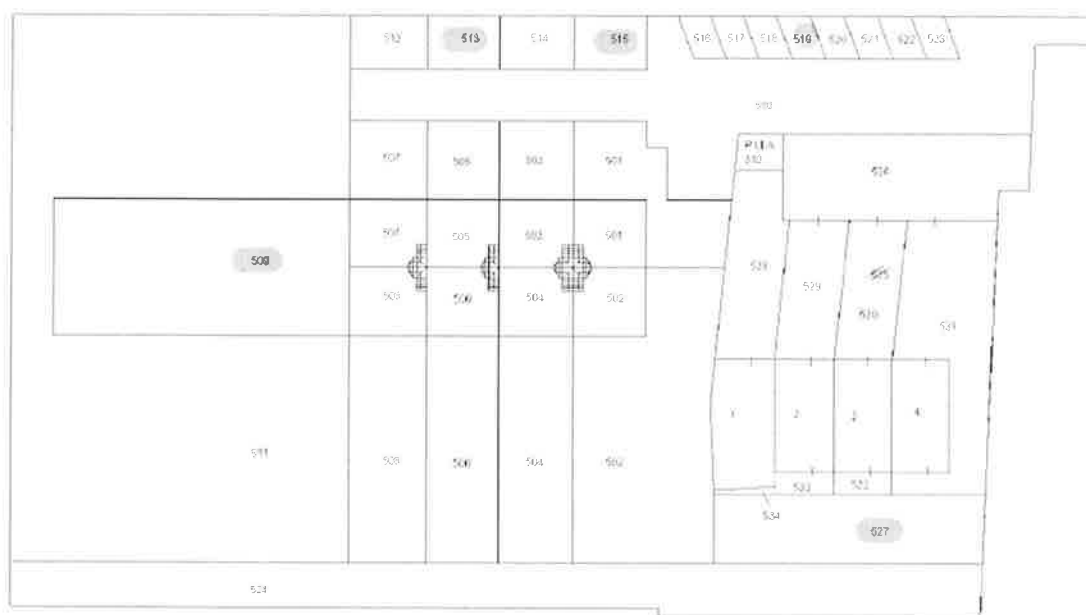
*Elaborato planimetrico del 25/03/2004*

Da quanto precede si ricava che le u.i. distinte al fgl. 14 part. 29 sub. 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544, catastalmente ancora intestate al sig. [REDACTED] e generate a seguito della Variazione d'ufficio prot. n. RM0774987 del 10/06/2008 per Bonifica Identificativo Catastale, sono verosimilmente dei duplicati delle unità immobiliari costituite con il Docfa prot. n. RM0229527 del 25/03/2004 che, come sopra indicato, in parte sono ubicate nella porzione di fabbricato ceduta in bonis dal sig. [REDACTED] negli anni dal 2004 al 2006 (i sub. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508) e per il resto sono ubicate nella porzione di fabbricato rimasta in proprietà al fallimento e tutte rappresentate dal sub. 509 in cat. F/4 "in corso di definizione" (**All. n. 11 - Docum. catastale da accesso agli atti del 22/04/2024**).

Si sottolinea, come anche confermato dal Notaio nella relazione ipocatastale, che la porzione del fabbricato tuttora di proprietà del sig. [REDACTED] è per intero già identificata alla part. 29 con il sub. 509 (Cat. F/4 - in corso di costruzione/definizione).

Dall'elaborato planimetrico della part. 29, presentato in catasto il 16/05/2006 con prot. RM0397113 si evince che gli immobili di proprietà del fallimento sono così individuati al Catasto fabbricati del Comune di Monte Compatri:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Consistenza
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T-1	14	29	509	Cat. F/4 - Fabbricato in corso di definizione	
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	513	Cat. F/1 - area urbana	42 mq
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	515	Cat. F/1 - area urbana	42 mq
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	519	Cat. C/6 - posto auto scoperto	12 mq
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	527	Cat. F/1 - area urbana	170 mq



*Elaborato planimetrico del 2006 (ultimo presentato in catasto per la part. 29)*

## F. SITUAZIONE IPOTECARIA

Per la situazione ipotecaria del compendio immobiliare si farà riferimento alla Certificazione Notarile Ipo-catastale ventennale del Notaio Silvia Teodora Masucci (**All. n. 4 - Certificazione Notarile Ipo-catastale ventennale**).

Inoltre, il sottoscritto Esperto ha svolto ricerche documentali e ispezioni storiche ventennali presso l'Agence del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare – con visure sugli immobili e a soggetto (**All. n. 3. – Documentazione ipotecaria**).

Dalla Certificazione Notarile Ipo-catastale, in sintesi, si evince quanto segue:

**FABBRICATI**

Fgl. 14 part. 29 sub. 509

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2006 - Registro Particolare 44358 Registro Generale 74780 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1159 del 31/10/2006 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**;

2. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

Fgl. 14 part. 29 sub. 513 e sub. 515

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

Fgl. 14 part. 29 sub. 519

1. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 54223 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7796/9716 del 18/11/2016 - **IPOTECA** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

2. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

Fgl. 14 part. 29 sub. 527

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

Fgl. 14 part. 29 sub. 535

1. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 54223 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7796/9716 del 18/11/2016 - **IPOTECA** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

2. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

Fgl. 14 part. 29 sub. 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 542 – 543 – 544

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

**Ispezione a soggetto** [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/1986 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 12178 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** SOGGETTO ACQUIRENTE (acquisto del compendio immobiliare con Atto Rep. 13768 del 08/04/1986 del Notaio Maurizio Tufani).
2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/1986 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 12179 **IPOTECA** VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE
- NOTA del CTU:** dalla visura della suddetta iscrizione, allegata con la documentazione ipotecaria, si evidenzia l'assenza di riferimenti al sig. [REDACTED] e agli immobili oggetto della presente perizia. Si tratta, probabilmente, di un errore presente in Conservatoria, da rettificare con la cancellazione dell'ipoteca iscritta al sig. [REDACTED].*
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2006 - Registro Particolare 44358 Registro Generale 74780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1159 del 31/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** Immobili siti in MONTE COMPATRI(RM). Pignoramento immobili al Fgl. 14 part 29 sub. 505 e sub 509.
14. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2016 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 54223 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7796/9716 del 18/11/2016 **IPOTECA** CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Ipoteca su immobili in MONTE COMPATRI (RM) al Fgl. 14 part 29 sub. 519 e sub 535.
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** Immobili siti in MONTE COMPATRI (RM) al Fgl. 14 part 29 subb. 535 - 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 542 – 543 – 544 – 527 – 513 – 515 – 519 - 509.

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/08/2021 - Registro Particolare 34809 Registro Generale 48051  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZ. FALLIMENTARE Repertorio  
91/2021 del 19/07/2021 ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DICHIARATIVA DI  
FALLIMENTO.**

## **G. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Gravano sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

Fgl. 14 part. 29 sub. 519

1. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 54223 Pubblico  
ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7796/9716 del 18/11/2016 -  
**IPOTECA** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Fgl. 14 part. 29 sub. 535 (cat. C/2 di mq 28)

1. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 54223 Pubblico  
ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7796/9716 del 18/11/2016 -  
**IPOTECA** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

### TRASCRIZIONI

Fgl. 14 part. 29 sub. 509

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2006 - Registro Particolare 44358 Registro Generale 74780 - Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1159 del 31/10/2006 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI**;

2. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 -Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Fgl. 14 part. 29 subb. 513 – 515 – 519 – 527 – 535 - 536 – 537 – 538 – 539 – 540 – 541 – 542  
– 543 – 544

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2019 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 59347 -  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 6938 del 29/10/2019 - ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

## H. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita con accesso agli atti presso il Comune di Monte Compatri risulta che l'intero fabbricato di Via delle Marmorelle n. 1589 è stato edificato in assenza di licenza edilizia per l'uso agricolo.

Per esso risultano depositate presso il Comune di Monte Compatri le seguenti domande di condono edilizio:

- 1) Domanda di condono prot. 2714 del 05/03/86, composta da n. 8 modelli di domanda ai sensi della L. 47/85, presentata da ██████████ in qualità di proprietario, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale per una superficie complessiva di mq 666,66 dell'originario fabbricato rurale ad uso agricolo, realizzato prima dell'anno 1945 in assenza di licenza edilizia, costituito da un corpo di fabbrica a due piani (depositi al p. terra, residenza al p. primo e sottotetto) e adiacente edificio monopiano (depositi);
- 2) Domanda di condono prot. 3264 del 27/02/95 ai sensi della L. 724/94, presentata da ██████████ in qualità di proprietario (*ma dalla documentazione ipocatastale consultata risulta che al momento della domanda il proprietario dell'immobile è ██████████*) e relativa alla realizzazione di n. 12 unità immobiliari a destinazione residenziale, dichiarate come ultimate nel settembre 1993, per una superficie totale di mq 1.133,70.

### (All. n. 5 – Fascicoli domande di condono)

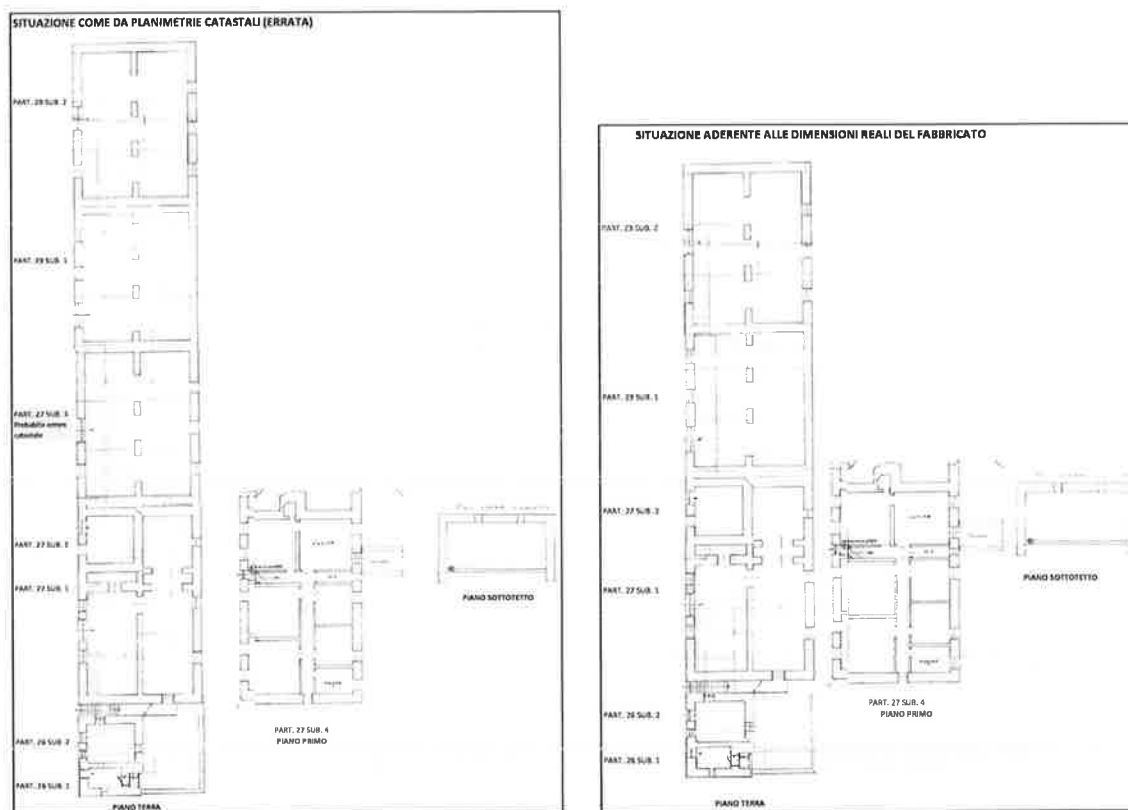
Dall'esame delle istanze di condono, attualmente ancora non definite dal Comune di Monte Compatri poiché in attesa di integrazione della documentazione, si è ricavato quanto segue:

- 1) Domanda di condono prot. 2714 del 05/03/86 – trattasi di n. 8 modelli di domanda 47/85-B relativi al cambio di destinazione d'uso a residenziale di n.8 u.i. ricomprese nell'originario fabbricato rurale ad uso agricolo e così individuate: Fgl. 14 part. 26 sub.1 e sub.2, part. 27 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4, part. 29 sub.1 e sub.2. Pagata l'oblazione di £ 2.667.000.

L'esame della domanda, delle foto allegate e della documentazione catastale acquisita (planimetrie catastali) evidenzia una consistenza complessiva del fabbricato non aderente allo stato dei luoghi, erroneamente incrementata della superficie non residenziale (deposito) di mq 163,17 (ragguagliata a mq 97,90) relativa alla part. 27 sub. 3 che non trova riscontro nello stato dei luoghi e che, quindi, andrebbe detratta dalla superficie complessiva da condonare. Si ritiene che, probabilmente, ci sia stato un errore

nell'accatastamento del fabbricato originario.

Di seguito la composizione delle planimetrie catastali del fabbricato:



*Situazione come da planimetrie catastali (errata)*

*Situazione come da **dimensioni reali** del fabbricato*

Di queste n.8 u.i. solo n.6 u.i. ricadono nella porzione di fabbricato di proprietà del fallimento (part. 26 sub.1 e sub.2, part. 27 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4) mentre le altre 2 u.i. (part. 29 sub.1 e sub.2) ricadono nella porzione di fabbricato già alienata a terzi prima del fallimento.



*Vista del fabbricato con indicazione della porzione di proprietà del fallimento*



I n.6 modelli della domanda di condono relativi alla porzione di fabbricato di proprietà del fallimento (ovvero 5, ritenendo errata la part. 27 sub. 3), poi interessate da ulteriore domanda di condono ai sensi della legge 724/94, per proseguire l'iter della concessione in sanatoria necessitano della integrazione dei seguenti documenti:

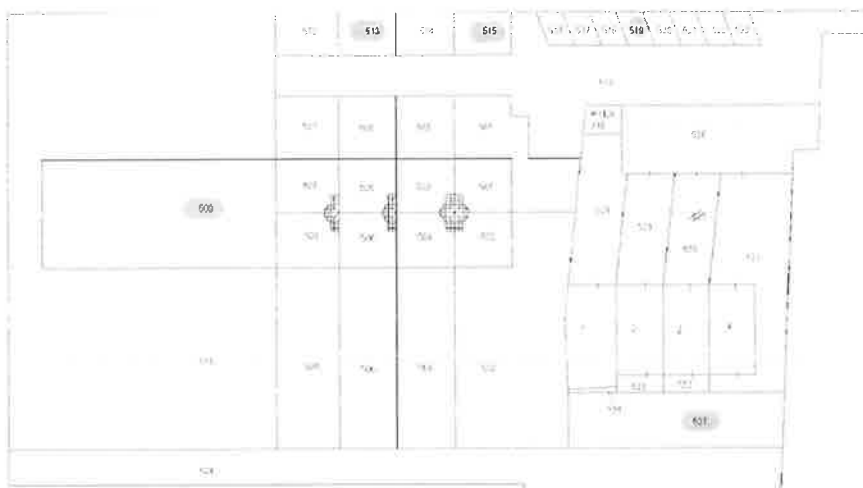
- Autocertificazione contenente la descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;
- Atti di proprietà;
- Perizia giurata per abuso superiore a mc 450;
- Certificato di idoneità statica dell'abuso per abuso superiore a mc 450 e realizzato antecedentemente al 31/03/1983;
- Accatastamento con dichiarazione di conformità del tecnico depositante;
- Estratto di mappa catastale aggiornato;
- Nulla Osta degli Enti preposti a tutela dei vincoli seguenti: Vincolo paesaggistico, parere preventivo della Soprintendenza Archeologica;
- Elaborato grafico completo in triplice copia con planimetrie, sezioni e prospetti con evidenziate le opere abusive realizzate;
- Versamenti relativi ai diritti di istruttoria, ai diritti di segreteria e all'indennità risarcitoria.

- 2) Domanda prot. 3264 del 27/02/95 ai sensi della L. 724/94 – La domanda di condono, presentata in pendenza dell'accoglimento della precedente domanda del 05/03/86 ex L.47/85, riguarda il frazionamento dell'intero fabbricato in n. 12 unità immobiliari residenziali per una superficie totale indicata pari a mq 1.133,70 (Sup. utile abitabile più Sup. non residenziale ragguagliata), quantità non verificabile per l'assenza di elaborati grafici.

Dalla documentazione ipocatastale consultata risulta che n. 8 di queste unità immobiliari sono state realizzate nella porzione del fabbricato già alienata a terzi prima del fallimento e l'iter di condono è a cura e spese dei legittimi proprietari.

Le altre 4 unità immobiliari, che dovevano essere ubicate nella porzione di proprietà del fallimento, non sono individuabili mancando gli elaborati grafici descrittivi e non risultano neanche accatastate. Infatti, l'ultimo elaborato planimetrico presente in catasto, prot. RM0397113 del 15/06/2006, identifica la porzione di fabbricato del fallimento con la part. 29 sub. 509 accatastato con la categoria F/4 "in corso di definizione", poiché l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e il cambio di destinazione non è

ancora intervenuto. Quindi, ai fini del condono non potrà dimostrarsi l'avvenuto completamento delle opere per queste n. 4 u.i. entro il settembre 1993, come invece indicato nella domanda di condono, perché le unità immobiliari dovevano essere già accatastate con la loro categoria di destinazione d'uso definitiva.



*Elaborato planimetrico prot. RM0397113 del 15/06/2006*

Inoltre, allo stato attuale la suddetta domanda di condono relativa a queste 4 unità immobiliari, per essere esaminata richiede la integrazione dei documenti seguenti:

- Autocertificazione con dichiarazione dell'epoca dell'abuso;
- Atti di proprietà;
- Autocertificazione sulla inesistenza di indagini per il reato di cui all'art. 416 bis, 648 bis e ter del DPR 28/12/2000 n. 445;
- Attestazione del versamento degli oneri concessori;
- Perizia giurata per abuso superiore a mc 450;
- Certificato di idoneità sismica con attestazione di avvenuto deposito alla Regione Lazio settore OO.LL.PP.;
- Accatastamento con dichiarazione di conformità del tecnico depositante;
- Estratto di mappa catastale aggiornato;
- Nulla Osta degli Enti preposti a tutela dei vincoli seguenti: Vincolo paesaggistico, parere preventivo della Soprintendenza Archeologica;
- Elaborato grafico completo in triplice copia con planimetrie, sezioni e prospetti con evidenziate le opere abusive realizzate;
- Versamenti relativi ai diritti di istruttoria, ai diritti di segreteria e all'indennità risarcitoria.

In mancanza di tali documenti e per quanto in precedenza indicato riguardo al completamento e accatastamento delle u.i. nei termini della L.724/94, si ipotizza il possibile diniego al rilascio della concessione della sanatoria, con l'obbligo di ripristino dei luoghi come documentati nella prima domanda di condono prot. 2714 del 05/03/86 ai sensi della L. 47/85.

Ripristinando lo stato dei luoghi come si presume fossero al momento della prima domanda di condono ex L. 47/85 prot. 2714 del 05/03/86, illustrati dalle foto e dalle planimetrie catastali allegata alla domanda stessa, e integrando la documentazione mancante per la prosecuzione dell'iter autorizzativo si potrebbe ottenere il condono per cambio destinazione d'uso a residenziale dell'originario fabbricato agricolo. Si avrebbe, pertanto, una unica u.i. residenziale al piano 1° con annessi locali non residenziali (depositi) al piano terra. Tale u.i. sarebbe ad uso residenziale e non agricolo.

Attualmente la porzione di fabbricato del fallimento risulta divisa internamente in n. 13 piccole unità immobiliari con accessori, alcune con soppalco interno, distribuite al piano terra e al piano primo e con parziale utilizzo del sottotetto. Le opere di trasformazione interne ed esterne eseguite sul fabbricato sono prive di titolo edilizio valido.

## **I. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Per individuare il più probabile valore di mercato si farà riferimento al metodo cosiddetto comparativo, che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti (quotazioni di mercato nella zona) con quelle degli immobili in oggetto e proporzionare il valore alla superficie commerciale dei beni.

### **STIMA DEL FABBRICATO**

All'esito delle ricerche condotte e tenuto conto delle caratteristiche estrinseche del compendio immobiliare (es. posizione e collegamenti) è risultato che per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, in condizioni normali di manutenzione e nello stato di libero, il valore unitario medio della zona per abitazioni di tipo economico è di circa €/mq 1.000,00, in linea con i valori minimi delle ultime quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario sopra individuato va corretto con opportuni coefficienti di riduzione per tenere conto della vetustà del fabbricato e della sua situazione edilizia.

#### Coefficiente di vetustà

Si applica dal sesto anno di età del fabbricato e viene quantificato come segue:

- dal 100% del valore dell'immobile per i primi 5 anni si detrae l'1% fino al 20° anno;
- dal 21° fino al 50° anno si detrae lo 0,5%.
- dal 50° anno in poi la detrazione massima rimane fissa stabilita nel 30%.

Il fabbricato in esame risulta realizzato in epoca antecedente al 1945, come indicato nella domanda di condono ex L. 47/85, quindi la vetustà è maggiore di 50 anni. Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è quantificato, pertanto, pari al 30%.

Applicando il coefficiente di vetustà il valore unitario considerato a base della valutazione degli immobili a destinazione residenziale diventa il seguente:

$$€/mq 1.000,00 (1 - 0,30) = €/mq 700,00$$

Ai fini della stima, per le consistenze e la destinazione d'uso, poiché l'attuale identificazione catastale del fabbricato alla part. 29 sub. 509 "F/4 - in corso di definizione" è priva delle planimetrie catastali, ci riferiremo alle originarie planimetrie catastali e destinazioni d'uso individuate con le part. 26 sub. 1 e 2 e part. 27 sub. 1, 2 e 4.

Per la parte di fabbricato distinta con la part. 26 sub. 1 e 2 relativa all'adiacente ex deposito con forno, in rovina e privo di copertura, in virtù del loro stato assumeremo prudenzialmente un valore unitario di €/mq 100,00.

Per i locali del piano terra, distinti alla part. 27 sub. 1 e 2 con destinazione a deposito, si ritiene congrua la valutazione unitaria di €/mq 500,00.

Per i locali del piano 1°, distinti alla part. 27 sub. 4 con destinazione residenziale, assumeremo il valore unitario di €/mq 700,00.

Il probabile valore del fabbricato è il seguente:

Fabbricato	Rif. Catastale	Sup. mq	Sup. comm.	€/mq	Valore
P.T. Depositi	part. 27 sub. 1 e 2	260,00	130,00	€ 500,00	€ 65.000,00
P.T. Depositi in rovina	part. 26 sub. 1 e 2	90,00	27,00	€ 100,00	€ 2.700,00
P.1° abitazione	part. 27 sub. 4	260,00	260,00	€ 700,00	€ 182.000,00
<b>Valore totale fabbricato</b>					<b>€ 249.700,00</b>

#### Situazione edilizia

Come indicato in precedenza, il fabbricato presenta attualmente alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle domande di condono e, in particolare, rispetto alla prima domanda ex L.47/85 per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, a cui dovrebbe conformarsi per ottenere il condono.

Le principali difformità rilevate tra lo stato attuale e le planimetrie catastali dell'originario fabbricato ad uso agricolo sono le seguenti:

- Presenza di un ballatoio metallico esterno, con scala metallica di accesso e tettoia aperta di protezione, per l'accesso ai locali del 1° piano sul lato sud;
- Modifica delle partizioni interne rispetto alle planimetrie catastali originarie;
- Modifica del solaio di 1° piano con realizzazione di nuovo solaio a quota inferiore;
- Presenza di soppalchi con struttura in legno in n.5 mini alloggi ricavati al 1° piano;
- Modifiche ai prospetti sul lato sud con realizzazione di alcune porte al posto di finestre al 1° piano e trasformazione di una porta in finestra al p. terra;
- Rimozione di un "terrazzo" al 1° piano lato sud.

I costi presunti delle opere di demolizione e ripristino del fabbricato come da planimetrie catastali, comprensivi di oneri amministrativi e professionali, sono stimati come segue:

<b>Stima sommaria delle opere di ripristino del fabbricato</b>	<b>a corpo</b>
Demolizione del ballatoio metallico esterno, con scala metallica di accesso e tettoia aperta di protezione	€ 8.000,00
Demolizione delle partizioni interne, dei soppalchi in legno e degli impianti a servizio di angoli cottura e servizi igienici	€ 14.000,00
Demolizione del nuovo solaio in laterizio di 1° piano	€ 10.000,00
Trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta	€ 6.000,00
Ricostruzione solaio di 1° piano originario per circa mq 121, completo di massetto e pavimento	€ 20.000,00
Ricostruzione di partizioni originarie con laterizi forati	€ 8.000,00
Ripristino prospetti con rimozione e posa di serramenti come in origine	€ 10.000,00
Ripristino originario "terrazzo" al 1° piano lato sud	€ 8.000,00
Ripristino al piano 1° del servizio igienico e della cucina con impianti idrosanitari	€ 6.000,00
sub-totale	€ 90.000,00
Oneri amministrativi e professionali per la sanatoria e la messa in pristino del fabbricato	€ 15.000,00
sub-totale	€ 105.000,00
Imprevisti in corso d'opera 5%	€ 5.250,00
<b>Totale</b>	<b>€ 110.250,00</b>

In definitiva, i probabili costi per regolarizzare la situazione edilizia della porzione di fabbricato di proprietà del Fallimento assommano complessivamente a **circa € 110.000,00** (salvo verifica all'atto dello svolgimento delle sopradette attività), che vanno detratti dal valore del fabbricato stimato in precedenza.

Pertanto, avremo:

$$\text{Probabile Valore del fabbricato} = € (249.700,00 - 110.000,00) = \underline{\underline{€ 139.700,00}}$$

Arrotondato a **€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)**

La valutazione tiene anche conto della comproprietà indivisa delle aree comuni a tutte le u.i. del fabbricato (bcnc), nonché dell'assenza di garanzia per vizi del bene in sede di vendita all'asta.

### **STIMA DELLE AREE**

Come indicato in precedenza, risultano intestate al sig. [REDACTED] anche alcune aree prospicienti a unità immobiliari vendute prima del fallimento e così individuate nell'elaborato planimetrico della part. 29:

- sub. 513 (cat. F/1 di mq 42 – area urbana),
- sub. 515 (cat. F/1 di mq 42 – area urbana),
- sub. 519 (C/6 di mq 12 – posto auto scoperto),
- sub. 527 (cat. F/1 di mq 170 - area urbana).

Per la stima di esse, considerata la categoria di accatastamento, assumeremo il valore unitario di €/mq 10,00 per le aree urbane (potendo essere il giardino o la corte di una unità immobiliare) e di €/mq 80,00 per il posto auto scoperto.

Avremo, pertanto, i seguenti valori stimati:

<b>Fgl. 14 - part. 29</b>	<b>Categoria</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
sub. 513	F/1 - area urbana	42,00	42,00	€ 10,00	€ 420,00
sub. 515	F/1 - area urbana	42,00	42,00	€ 10,00	€ 420,00
sub. 519	C/6 - p. auto scoperto	12,00	12,00	€ 80,00	€ 960,00
sub. 527	F/1 - area urbana	170,00	170,00	€ 10,00	€ 1.700,00
<b>Valore delle aree</b>					<b>€ 3.500,00</b>

**J. FORMAZIONE DEI LOTTI****LOTTO 1**

Intera e piena proprietà del compendio immobiliare sito a Monte Compatri (RM) in Via delle Marmorelle n. 1589 costituito da un fabbricato di due piani (p.t. e p.1° di superficie coperta mq 260 circa per ciascun piano) e un adiacente ex deposito con forno, in rovina e privo di copertura, di circa mq 90, il tutto distinto al fgl. 14 part. 29 sub. 509 (fabbricato in corso di definizione - categoria F/4), con la comproprietà indivisa delle aree comuni a tutte le u.i. del fabbricato (bcnc), così individuato al Catasto del Comune di Monte Compatri:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T-1	14	29	509	Cat. F/4 - Fabbricato in corso di definizione

La situazione edilizia del fabbricato non è regolare. Per esso risultano depositate presso il Comune di Monte Compatri n.2 domande di condono edilizio:

- la prima, prot. 2714 del 05/03/86 ai sensi della L. 47/85, per il cambio di destinazione d'uso a residenziale dell'originario fabbricato rurale ad uso agricolo;
- la seconda, prot. 3264 del 27/02/95 ai sensi della L. 724/94, per la realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale.

Le suddette domande di condono, per la porzione di fabbricato di proprietà del fallimento, sono in corso di definizione e non ancora concluse.

Il fabbricato presenta attualmente alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle domande di condono e, in particolare, rispetto alla prima domanda ex L. 47/85 per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, a cui dovrebbe conformarsi ai fini del condono. L'accatastamento attuale del fabbricato al sub. 509 in categoria "F/4 - in corso di definizione" indica che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e il cambio di destinazione non è ancora intervenuto. All'esito positivo dell'iter di condono si dovrà accatastare il fabbricato in conformità allo stato dei luoghi autorizzato dal Comune.

Il fabbricato nello stato di fatto risulta diviso internamente in n.13 piccole unità immobiliari distribuite al piano terra e al piano primo e con parziale utilizzo del sottotetto. Le opere di trasformazione interne ed esterne eseguite sul fabbricato sono prive di titolo edilizio valido.

Il fabbricato di proprietà del fallimento è libero.

Nella stima del valore dell'immobile si è tenuto conto dei presunti costi delle opere di ripristino in conformità alle originarie planimetrie catastali e dei relativi oneri amministrativi

e professionali. La valutazione tiene anche conto della comproprietà indivisa delle aree comuni a tutte le u.i. del fabbricato (bcnc), nonché dell'assenza di garanzia per vizi del bene in sede di vendita all'asta.

**PREZZO BASE: € 140.000,00**

(Euro centoquarantamila/00).

## **LOTTO 2**

Gli immobili sono costituiti da n. 3 aree urbane e un posto auto scoperto così distinti al Catasto del Comune di Monte Compatri:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamento	Consistenza
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	513	Cat. F/1 - area urbana	42 mq
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	515	Cat. F/1 - area urbana	42 mq
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	519	Cat. C/6 - posto auto scoperto	12 mq
F	MONTE COMPATRI (RM) VIA DELLE MARMORELLE n. SNC Piano T	14	29	527	Cat. F/1 - area urbana	170 mq

I valori stimati sono i seguenti:

Fgl. 14 - part. 29	Categoria	Sup. mq	Sup. comm.	€/mq	Valore
sub. 513	F/1 - area urbana	42,00	42,00	€ 10,00	€ 420,00
sub. 515	F/1 - area urbana	42,00	42,00	€ 10,00	€ 420,00
sub. 519	C/6 - p. auto scoperto	12,00	12,00	€ 80,00	€ 960,00
sub. 527	F/1 - area urbana	170,00	170,00	€ 10,00	€ 1.700,00
<b>Valore delle aree</b>					<b>€ 3.500,00</b>

L'importo complessivo assomma a € 3.500,00.

**PREZZO BASE: € 3.500,00**

(Euro tremilacinquecento/00).

Roma, 02 agosto 2024

Il Perito Stimatore

*Ing. Nunzio Raganato*