

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

* * * *

Fallimento [REDACTED] in liquidazione n. 246/2022

* * * *

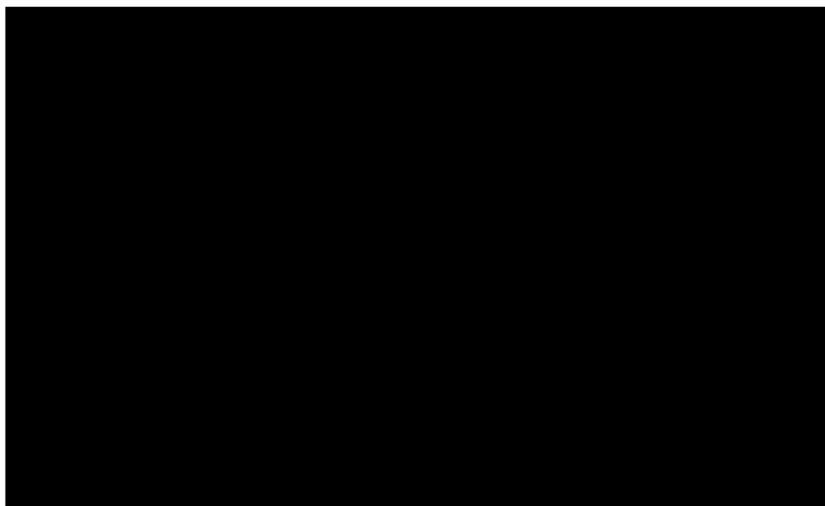
Curatore Fallimentare: Avv. [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa [REDACTED]



**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DELL'EDIFICIO SITO IN
ROMA – VIA GALLA PLACIDIA 184**

* * * *



INDICE

1)	Individuazione del bene immobile soggetto a stima.....	4
2)	Provenienza del complesso immobiliare.....	6
3)	Descrizione della costruzione.....	8
4)	Stato manutentivo.....	9
5)	Atti autorizzativi.....	9
6)	Vincoli.....	18
7)	Rapporto locativo.....	18
8)	La stima del valore di mercato del complesso edilizio.....	18

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * * *

Fallimento [REDACTED] **in liquidazione n. 246/2022**

* * * *

Curatore Fallimentare: [REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

* * * *

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DELL'EDIFICIO SITO IN
ROMA – VIA GALLA PLACIDIA 184

* * * *

In data 13/12/2022 il Giudice Delegato dr.ssa [REDACTED] ha approvato il programma di liquidazione presentato dall'Avv. [REDACTED] Curatore della procedura fallimentare [REDACTED] n. 246/2022. Detto programma di liquidazione prevedeva la nomina del sottoscritto Dr. Ing. [REDACTED] quale Perito Estimatore dell'immobile sito in Roma, Via Galla Placidia n. 184.

In data 17/01/2023 il Curatore del fallimento Eagle Press ha comunicato al sottoscritto Perito Estimatore l'affidamento dell'incarico, che ha come oggetto quanto di seguito riportato:

“... procedere alla stima dell'immobile di cui al punto a), completa di tutti gli elementi e/o accertamenti necessari al successivo espletamento della procedura competitiva di vendita (a titolo puramente indicativo si indicano: esatta individuazione dei beni caduti in fallimento, verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso di opere abusive, indicazione della loro eventuale sanabilità e dei relativi costi, segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, segnalazione delle attività da compiere e i relativi costi e tempi), nonché agli accertamenti riferiti agli immobili indicati ai punti b) e c), autorizza lo stesso a richiedere in nome e per conto del Fallimento, presso i

competenti Uffici pubblici, copie di atti e/o più semplicemente a prendere visione di atti dallo stesso ritenuti necessari o comunque utili all'espletamento dell'incarico e lo autorizza, nel contempo, ad accedere all'interno dell'immobile sopra descritto per i rilievi che riterrà necessari".

Gli immobili di cui ai punti a) b) e c) venivano così individuati nella lettera di conferimento dell'incarico:

- a) fabbricato industriale in Catasto Fabbricati al foglio 604 particella 174 sub.501, z.c. 4, cat. D/7, R.C. euro 26.366,00;
- b) appartamento al piano terra (demolito), censito in Catasto Fabbricati al foglio 604 particelle 177 sub.3, particella 269, particella 176, tutti graffiati tra loro, cat. A/4, z.c. 4, classe 3, vani 6, R.C. euro 867,65;
- c) appartamento al piano terra (demolito), censito in Catasto Fabbricati al foglio 604 particella 174 sub.2, cat. A/4, z.c.4, classe 1, vani 3,5, R.C. euro 370,56.

In data 23/03/2023 il sottoscritto perito, unitamente al Curatore Fallimentare, ha svolto un sopralluogo presso l'edificio in Roma, via Galla Placidia 184, in occasione sono stati acquisiti documenti, è stata presa visione dei luoghi, sono state scattate fotografie, ed effettuati dei rilievi metrici di riscontro.

1) Individuazione del bene immobile soggetto a stima

L'edificio in oggetto si trova in Roma, via Galla Placidia n. 184 (zona Casal Bertone – Portonaccio in zona semicentrale, con insediamenti misti (residenziale, industriale, commerciale), in un'area compresa tra la via Tiburtina, via di Portonaccio, e l'autostrada Roma L'Aquila (quest'ultima, molto vicina all'area in cui sorge l'edificio in questione.

L'edificio si sviluppa tutto su un solo livello, al piano terra, ed è suddiviso in una zona adibita a “capannone industriale”, ed una seconda zona ad uso uffici a servizio dell'attività che veniva svolta nello stesso capannone.

L'intera area che circonda il capannone e gli uffici di cui sopra non è tutta di proprietà della società fallita. Ciò deriva da una serie di vicende giudiziarie che hanno interessato il complesso immobiliare negli ultimi decenni.

Attualmente, il compendio immobiliare di effettiva proprietà della società fallita può essere così individuato:

- Complesso edilizio sito nel Comune di Roma, Via Galla Placidia n. 184:
 - fabbricato costruito ad uso produttivo (cat. D/7) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 604, particella 174, subalterno 501, cat. D/7, zona censuaria 4, Via Galla Placidia n. 184, rendita catastale Euro 26.366,00;
 - ente urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 604, particella 176, EU - ente urbano.

A tale proposito, si allega alla presente l'estratto di mappa e la planimetria catastale che individuano anche graficamente i confini delle unità immobiliari di proprietà della società fallita.

La definizione di categoria catastale D/7 è la seguente: sono quelle strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati, come gli impianti per i rifornimenti di carburante o gli impianti industriali.

Per quanto riguarda le unità immobiliari indicate ai punti B e C della lettera di incarico, il sottoscritto Perito, avendo ispezionato i luoghi, e svolti i necessari accertamenti catastali, può confermare che dette unità immobiliari non sono più presenti sul posto, trattandosi di originari manufatti, poi oggetto di demolizione, nell'ambito dei vari processi di trasformazione subiti dal complesso, nel corso dei vari decenni trascorsi dal momento della sua prima edificazione.

La costruzione risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale

di cui all'ultima denunci a di variazione del 31/10/2005 protocollo RM0803317.

2) Provenienza del complesso immobiliare

- Trascrizione nei Registri immobiliari di Roma 1 in data 8 marzo 1975 al n. 7248 di formalità: atto a rogito [REDACTED] di Roma del 24 febbraio 1975, con il quale veniva pubblicato il testamento olografo (datato 4 agosto 1970) del [REDACTED] mediante il quale lo stesso lasciava, tra l'altro, ai [REDACTED] ed Ippolita Squitti per un terzo ciascuno ed ai [REDACTED] [REDACTED] per un nono ciascuno, il "terreno di mia proprietà sito in Roma, Via Galla Placidia n. 184";
- Trascrizione nei Registri immobiliari di Roma 1 in data 2 agosto 1977 al n. 28670 di formalità: atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 22 luglio 1977, rep. n. 112515, registrato a Roma in data 29 luglio 1977 al n.5661, mediante il quale la [REDACTED] con sede in Roma, acquistava dalla [REDACTED] la quota pari ad un mezzo di un compendio sito in Roma, Via Galla Placidia e Piazza S. Giuseppe, costituito da un terreno della superficie di mq. 27.400 con sovrastanti capannone con annessi locali adibiti ad uffici ed abitazione, palazzina ad un piano in muratura e varie costruzioni in muratura (abitazione custode, fienile, stalla, magazzini, ecc.), il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 604, particelle 63, 64, 65 e 298 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 604, particella 173 (A/4), particella 174 subalterno 1 (A/7), particella 174 subalterno 2 (A/4), particelle 175 e 178 (A/5), particella 177 subalterno 1 (C/7), particella 177 subalterno 2 (C/6), particella 176, particella 177 subalterno 3 e particella 269 (A/4);

- Trascrizione nei Registri immobiliari di Roma 1 in data 8 febbraio 1990 al n. 8731 di formalità: sentenza n. 639/90 depositata in Cancelleria in data 26 gennaio 1990, nella causa RG 22074/79 promossa dal Sig. [REDACTED] nei confronti dei signori [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] con la quale veniva trasferita al sig. Salvatore Trapani la proprietà di ¼ del terreno in Roma, via Galla Placidia e Piazza San Giuseppe Artigiano di mq 27.400 con sovrastanti immobili in Catasto Terreni al foglio 604, particelle 298, 63, 64, 65 e N.C.E.U. foglio 604, particelle 173, 174/1, 174/2, 175, 178, 177/1, 177/2, 177/3, 176 e 296.
- Trascrizione nei Registri immobiliari di Roma 1 in data 6 novembre 2007 al n. 86543 di formalità: domanda di divisione giudiziale a favore dei [REDACTED] e contro il [REDACTED], avente ad oggetto i beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 604, particelle 63, 64, 65 e 298 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 604, particella 174 (ente urbano già censito al foglio 604 particella 174 subalterno 1 e subalterno 2), particella 173 (EU - Ente Urbano), particelle 175 e particella 178 graffate tra loro (A/5), particella 177 subalterno 1, part. 177 subalterno 2, 177 subalterno 3, particella 296 e particella 176 graffate tra loro;
- Trascrizione nei Registri immobiliari di Roma 1 in data 9 gennaio 2009 al n. 1097 di formalità: sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Roma - Ottava Sezione in data 31 gennaio 2008, rep. n. 40376/1998, in forza della quale alla [REDACTED] è assegnata la piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al foglio 604, particella 174, subalterno 501 (D/7) e particella 176 (Ente Urbano), mentre ai [REDACTED] la quota di un terzo ciascuno dei beni distinti al Catasto Terreni al foglio 604, particelle 63, 64

e 298 ed a [REDACTED]
[REDACTED] la quota di un quarto ciascuno del bene distinto al Catasto Terreni al foglio 604, particella 65;

- Trascrizione nei Registri immobiliari di Roma 1 in data 3 marzo 2021 al n. 18574 di formalità: atto di fusione a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 5 febbraio 2021, rep. n. 2522, registrato a Roma 3 in data 3 marzo 2021 al n. 4900 serie IT, in forza del quale la [REDACTED], insieme alle [REDACTED] in liquidazione, [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione ed [REDACTED] si è fusa per incorporazione nella [REDACTED]

3) Descrizione della costruzione

L'edificio sorge su un terreno che in origine aveva una estensione complessiva di circa 27.000 mq, che invece alla data odierna, in esito alle varie vicende giudiziarie, si è ridotto notevolmente.

Il complesso ha accesso da via Galla Placidia n. 184, e si compone di una zona ad uso capannone industriale, realizzata in momenti diversi, nel corso del tempo, avente una superficie coperta lorda in pianta di circa 1908 mq con altezza interna pari a 4,20 m, e di una zona ad uso uffici e servizi, avente una superficie coperta lorda in pianta pari a circa 435 mq.

A quanto sopra si aggiunge un'area nel vertice ovest della costruzione, che in origine era destinata a "cortile", e che successivamente è stata coperta e tamponata perimetralmente, avente una superficie di circa 350 mq.

Complessivamente, le superfici lorde coperte ad uso capannone ed uffici, misurano circa 2.693 mq (pari a circa 2.500 mq netti), e sono suddivise internamente da pareti e portali di accesso.

A questi manufatti si aggiungono alcune tettoie edificate lungo il perimetro esterno del capannone industriale (lato sud ed est): la più estesa è la

tettoia che si affaccia ad est, verso via Galla Placidia, avente una superficie pari a circa 268 mq, a cui si aggiungono altre tettoie, di aggetto inferiore alla prima, e poste sul lato sud della costruzione, per uno sviluppo complessivo di circa 84 mq, costruite in epoche diverse. Per un totale di tettoie pari a 352 mq.

L'edificio ad uso capannone originario è realizzato in muratura in blocchetti di tufo e pilastri in acciaio posti ad interasse di 5,50 m che si appoggiano su plinti in cemento armato, con copertura in capriate metalliche ricoperte da falde di tetto a tegole. Le porzioni di edificio coperte successivamente alla prima edificazione sono invece realizzate in lastre di lamiera grecata.

La parte ad uffici è realizzata con pareti in muratura portante, e copertura in parte a falde di tetto a tegole, ed in parte a terrazza.

L'area di pertinenza del capannone e degli uffici ad oggi si è ridotta alla sola particella Ente Urbano n. 176, avente estensione di 3.714 mq.

4) Stato manutentivo

L'edificio si presenta in non buone condizioni di conservazione, in quanto la costruzione è molto risalente nel tempo, e non è stata oggetto di significativi interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, sia internamente che esternamente.

In particolare, la copertura presenta alcuni punti in cui si verificano infiltrazioni di acqua nelle giornate piovose, con stillicidio all'interno del capannone.

5) Atti autorizzativi

Il complesso edilizio ricade Zona Omogenea "F", ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e Zona Urbanistica: Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, ai sensi del vigente P.R.G. approvato con delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio

2008; Ambiti a Pianificazione particolareggiata definita Comprensorio "Tiburtino" e ricadente in aree urbanizzate da P. T. P. R. vigente.

Il complesso edilizio è stato realizzato tra il 1957 ed il 1980, in assenza di licenza o concessione edilizia, Tuttavia, nel corso degli anni sono state presentate (ed in parte ottenute) delle concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85, che di seguito si riassumono:

- concessione in sanatoria n. 99447 del 05/01/1999, relativa alla domanda 198252/86/001 per cambio di destinazione d'uso in industriale o artigianale ("parziale prolungamento verso sinistra della parte prospiciente via Galla Placidia e conseguente creazione di spogliatoi e docce uomini e donne", come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/05/1986). Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita tra il 30/01/77 ed il 01/10/1983, e che la costruzione era terminata nel 1978;
- concessione in sanatoria n. 99448 del 05/01/1999, relativa alla domanda 198252/86/002 per cambio di destinazione d'uso in industriale o artigianale ("trasformazione in locali ufficio e locale adibito a sala etichettaggio di parte sn. dell'edificio nel 1957", come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/05/1986). Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita prima del 01/09/1967, e che la costruzione era terminata nel 1957;
- concessione in sanatoria n. 99452 del 05/01/1999, relativa alla domanda 198252/86/003 per 47,56 mq di attività industriale/artigianale ("ricostruzione di parte dell'edificio distrutta da incendio", come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/05/1986). Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita tra il 30/01/77 ed il 01/10/1983, e che la costruzione era terminata nel 1980;

- concessione in sanatoria n. 99455 del 05/01/1999 relativa alla domanda 198252/86/004 per cambio di destinazione d'uso in industriale o artigianale (“traslazione di volume già esistente ... e alloggio per impianto riscaldamento”, come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/05/1986). Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita tra il 30/01/77 ed il 01/10/1983, e che la costruzione era terminata nel 1977;
- concessione in sanatoria n. 99458 del 05/01/1999 relativa alla domanda 198252/86/005 per cambio di destinazione d'uso in industriale o artigianale (“creazione di pensilina sulla facciata principale”, come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/05/1986). Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita tra il 30/01/77 ed il 01/10/1983, e che la costruzione era terminata nel 1980;
- concessione in sanatoria n. 100081 del 05/01/1999 relativa alla domanda 198252/86/006 per 360 mq di attività industriale/artigianale. Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita tra il 30/01/77 ed il 01/10/1983, e che la costruzione era terminata nel 1980.
- concessione in sanatoria n. 100083 del 05/01/1999 relativa alla domanda 198252/86/007 per 428,22 mq di attività industriale/artigianale. Nella domanda di condono si riferisce che la costruzione era stata eseguita tra il 30/01/77 ed il 01/10/1983, e che la costruzione era terminata nel 1980.

Dette concessioni in sanatoria fanno riferimento alla planimetria catastale dell'immobile di cui alla denuncia di variazione prot. n. 84480/86. In tale planimetria catastale sono indicate le superfici coperte di tutto il complesso edilizio esistenti in quel momento (fatta quindi eccezione

per la sola superficie di 350 mq oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della legge del 1994).

Inoltre, nella relazione di Perizia Giurata redatta dall'Arch. [REDACTED] [REDACTED] (giurata il 12/08/1997), si riferisce che la stessa planimetria catastale era valida per tutte le domande di condono edilizio presentate nel 1986. Si precisa inoltre che la costruzione aveva un volume fuori terra di 9.842,7 mc. Considerando che l'altezza media dei capannoni era di 4,2 m, **la superficie oggetto di Perizia Giurata, e quindi delle n. 7 domande di condono edilizio**, tutte riunite sotto la domanda prot. 198252/86, **era pari a 2.240 mq** circa, tra capannoni per attività industriali/artigianali e locali ad uso uffici e spogliatoi.

Questa superficie coincide con la superficie coperta attuale, a meno della superficie di 350 mq oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della Legge sul Condono edilizio del 1994, di cui si riferisce in seguito.

E' quindi parere del sottoscritto Perito che l'intera superficie coperta esistente nel 1986 sia stata oggetto di sanatoria edilizia, in forza delle n. 7 concessioni edilizie in sanatoria che sono state rilasciate ai sensi della legge n. 47/85.

Successivamente sono state presentate ulteriori domande di concessione in sanatoria, ai sensi della legge 724/94, senza tuttavia ottenere la concessione in sanatoria:

- domanda n. 44756 del 28/02/95 per tettoia antistante;
- domanda n. 44774 del 28/02/95 per ampliamento di 351,90 mq

Successivamente sono state presentate ulteriori domande di concessione in sanatoria, ai sensi della legge 326/2003 e L.R. 12/2004, senza tuttavia ottenere ancora la concessione in sanatoria:

- domanda n. 601615/0 del 08/12/2004 per modesti ampliamenti delle costruzioni esistenti, della superficie complessiva di 24,15 mq;

- domanda n. 601617/0 del 08/12/2004 per modifiche interne alle costruzioni, senza comunicazione al Comune.

Per queste domande di condono edilizio presentate, ma non ancora perfezionate, sono state pagate le prime somme per oblazioni ed oneri concessori, ma devono essere ancora pagati gli importi a saldo, oltre a provvedere alla regolarizzazione di tutta la documentazione che l'Ufficio Speciale Condono Edilizio riterrà di chiedere nel momento in cui si intenderà perfezionare la domanda, ed ottenere le sanatorie.

In data 07/03/2023 è pervenuta al Curatore del Fallimento una comunicazione del Municipio IV servizio Ispettorato Edilizio con notifica della Determinazione Dirigenziale n. rep. CE/458/2023 n. prot. CE/28124 del 06/03/2023 per "*Immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia degli interventi abusivi eseguiti in Roma via Galla Placidia n 184 foglio di mappa 604., particella 174 sub 501 (art. 14 co. 1 L.r.n.15/2008 e s.m.i. ed art. 27 co. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e comunicazione di avvio del procedimento (art. 7 e seguenti della Legge 241/1990)*".

In tale Determinazione è riferito che a seguito di un sopralluogo svolto il 04/10/2022 l'ufficio recatosi sul posto avrebbe accertato "*l'esecuzione dell'attività urbanistico-edilizia consistente in:*

- 1) *ampliamento dell'immobile sopra identificato di circa 650,00 mq in termini di superficie, rispetto agli 835,78 mq complessivi legittimati dalle concessioni in sanatoria n. 99452/86 (47,56 mq), n. 100081/86 (360,00 mq) e n. 100083/86 (428,22 mq) e graficizzati nella planimetria catastale in atti alla data del 28/05/1986, avendo chiuso le aree scoperte interne indicate come cortili nella planimetria suddetta;*
- 2) *tettoia antistante l'ingresso dell'immobile dal prospetto principale, posta in aderenza sul lato sinistra, di forma a "L" in pianta, delle seguenti dimensioni: lato lungo di 31,67 m x 6,40 m e il lato corto di 16,40 m x 6,20 m; per un totale in pianta di*

268,00 mq. La struttura è formata da n.7 pilastri di metallo fissati a terra con plinti di cemento e un sistema di travi metalliche poste ad un'altezza minima di 3,60 m fino ad un'altezza massima di 5,11 m, con copertura in lamiera grecata;

- 3) volume prefabbricato delle dimensioni in pianta di 3,14 m x 2,28 m per una superficie totale di 7,16 mq, ed un'altezza media di 2,87 m, per un volume totale di 20,546 mc, dotato di una porta di ingresso e una finestra per ogni lato. Il volume poggia su una pedana di legno con piedini ed è posizionato al di sotto della tettoia descritta al punto 2);
- 4) volume prefabbricato delle dimensioni in pianta di 4,15 m x 2,40 m per una superficie totale di 9,96 mq, ed un'altezza media di 2,87 m, per un volume totale di 28,585 mc, dotato di una porta di ingresso e finestra per ogni lato. Il volume poggia su un basamento in cemento di circa 36 cm di spessore con due gradini antistanti la porta di ingresso, risulta adibito a servizi igienici, dotato di impianti, è posto in adiacenza sulla sinistra dell'immobile sopra individuato;
- 5) tettoia prospiciente il prospetto laterale dell'immobile sopra individuato, posta in aderenza all'edificio, delle seguenti dimensioni in pianta: 7,50 m x 3,05 m, per un totale di 22,87 mq e posta ad un'altezza media di 3,60 m dotata di struttura metallica e copertura in lamiera grecata;
- 6) volume prospiciente il prospetto laterale dell'immobile sopra individuato, e posta in continuità con la tettoia descritta al punto 5); costituito da una tettoia, anch'essa posta in aderenza all'edificio, delle seguenti dimensioni in pianta: 29,20 m x 2,40 m, per una superficie totale di circa 70,00 mq, posta ad un'altezza media di 3,70 m dotata di struttura metallica e copertura in lamiera grecata, chiusa dal lato lungo con un bandone in lamiera delle dimensioni lineari di 22,50 m; tale da formare un volume delle dimensioni di 83,250 mc;
- 7) tettoia prospiciente il prospetto laterale dell'immobile sopra individuato, posta in aderenza all'edificio, e posta in continuità con la tettoia descritta al punto 6), delle seguenti dimensioni in pianta: 7,20 m x 2,60 m, per un totale di 18,72 mq, posta ad un'altezza media di 5,74 m e dotata di struttura metallica e copertura in lamiera

grecata”.

Nella Determinazione viene riferito che “*detta attività viene eseguita in violazione di norme di legge e/o di regolamento in quanto l'insieme sistematico delle opere suddette configurano una ristrutturazione edilizia pesante ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m. i. avendo trasformato l'organismo edilizio iniziale in un organismo diverso dal precedente, attraverso: un ampliamento di circa 650,00 mq di superficie all'interno dell'edificio, un ampliamento di circa 70,00 mq all'esterno dell'edificio, 2 nuovi volumi, per un totale di circa 50,00 mc, e la realizzazione di tettoie, con la conseguente alterazione della sagoma e dei prospetti, e alterazione degli elementi tipologici propri interni ed esterni dell'edificio stesso attraverso l'inserimento di nuovi elementi. Tali opere eseguite in assenza del prescritto titolo abilitativo ai sensi dell'art. 10 co. 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dell'autorizzazione regionale ex art. 93.94 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono soggette ai provvedimenti dell'art. 16 della L.R. Lazio n. 15/2008 e s.m.i. e art. 33 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

Visto

- *l'art. 107 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;*
- *l'art. 7 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;*
- *l'art. 27, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;*
- *l'art. 14 della Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i.;*
- *lo Statuto del Comune di Roma approvato dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 8 del 07/03/2013 e s.m.i.;*
- *il Regolamento del decentramento amministrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 dell'8 febbraio 1999 e s.m.i.;*
- *l'esito dell'accertamento tecnico prot. CE/114638 del 18/10/2022;*

DETERMINA

per le ragioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, di ingiungere alla ██████████ in qualità di proprietaria dell'immobile e responsabile dell'abuso per fusione, in data 22/02/2021 con la Unione

s.r.l., soggetto estinto;

L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DEI LAVORI EDILIZI realizzati in Roma, presso l'immobile sito in Roma, in via Galla Placidia n. 184, distinto al NCEU, foglio di mappa 604, part. 174, sub 501”.

Relativamente a detta Determinazione Dirigenziale, il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] solamente evidenziare che le opere di cui il Municipio contesta la legittimità, e per le quali ritiene che siano in corso “lavori edilizi”, sono molto risalenti nel tempo (decenni), e non potevano essere certamente in corso di esecuzione nell’ottobre del 2022.

Per quanto riguarda le osservazioni sulle tettoie di cui ai punti 2), 5), 6) e 7), il sottoscritto Perito osserva che con la domanda di condono edilizio prot. 44756 del 28/02/1995, il sig. [REDACTED] in qualità di socio della [REDACTED] ha richiesto la sanatoria per “tettoia”.

Inoltre, i volumi prefabbricati di cui ai punti 3) e 4) erano presenti anche all’atto del sopralluogo del sottoscritto Perito: si tratta di semplici baracche da cantiere, solamente appoggiate a terra, che possono essere spostate con una semplice autogru, ed allontanate dai luoghi, non costituendo manufatti stabili e permanenti.

Per quanto riguarda l’osservazione al punto 1) della Determinazione, la stessa, stando agli atti che si è potuto esaminare, non appare corretta, in quanto con le concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della Legge 47/85 e soprattutto con la domanda di condono edilizio prot. 44774 del 28/02/1995 (vedi copia allegata, acquisita presso l’USCE di Roma), il sig. [REDACTED] in qualità di socio della [REDACTED] (unitamente a [REDACTED] [REDACTED] + altri), ha richiesto la sanatoria per “ampliamento” di 351,90 mq (340,00 mq + 11,90 mq), in aggiunta ai 2.240 mq già oggetto di precedente sanatoria. In relazione a detta domanda di sanatoria prot. 44774, risultano già corrisposti i seguenti importi:

- lire 13.196.250 il 27/02/1995 per oneri concessori (1° rata) su un totale previsto di lire 52.785.000
- lire 7.000.000 il 29/12/1994 a titolo di oblazione (1° rata) su un totale di lire 28.503.900.

A conferma di quanto sopra, si osserva che nella perizia giurata allegata alla domanda di sanatoria prot. 44774 del 28/02/1995 viene chiaramente scritto che l'edificio da condonare corrisponde ad un capannone adibito a magazzino a servizio del complesso di cui fa parte, di pianta trapezoidale, che seguiva i confini del cortile originariamente scoperto, con superficie di circa 368 mq ed altezza media di 4,50 m per una cubatura di 1.656.000 mc. La superficie utile netta è di 340 mq. La costruzione, in struttura metallica e tamponatura in muratura, e copertura in pannelli di lamiera, viene dichiarata come eseguita nel 1990, ed alla data della domanda era finita. A questa costruzione principale, si univa anche un casottino di superficie lorda 14,45 mq, e netta 11,90 mq.

Dalle fotografie allegate alla domanda di condono, aventi lo scopo di individuare il manufatto abusivo oggetto di sanatoria, si evince che lo stesso corrisponde esattamente al volume posto sul vertice ovest del complesso

Inoltre, con la domanda di condono edilizio prot. n. 601615/0 del 08/12/2004, il sig. Norveti Umberto in qualità di Amministratore Unico della XXXXXXXXXX ha richiesto la sanatoria per un ulteriore ampliamento di superficie pari a 24,15 mq.

Pertanto, rispetto al totale della superficie netta coperta, pari a circa 2.500 mq, alla data odierna risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria, e presentate domande di sanatoria, per il totale delle superfici lorde coperte di capannone ad uso industriale ed uffici per 2.693 mq.

A queste domande/concessioni di sanatoria, si aggiungono tutte le altre domande/concessioni per cambio di destinazione d'uso e per la realizzazione

di tettoie, muri perimetrali, presentate ai sensi della Legge 47/85, di cui si è riferito nell'elenco di inizio paragrafo.

6) Vincoli

Vincolo di rispetto a favore dell'Acquedotto Acqua Felice che attraversa la proprietà. Per il rilascio delle Concessioni in sanatoria è necessario quindi ottenere il preventivo Nulla Osta del predetto vincolo all'Ente Gestore.

L'area è compresa nel Piano Particolareggiato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 157 del 30/07/98 ed è inserita nel programma pluriennale espropri, facendo parte del Comprensorio Direzionale Tiburtino (S.D.O.). Avverso tale provvedimento di esproprio la società [REDACTED] ha presentato ricorso parzialmente accolto limitatamente alle aree edificate, mentre sono soggette ad esproprio le aree di cui alle particelle 63 e 65, che tuttavia, nella divisione giudiziale del 2009 sono state trasferite in proprietà agli eredi della famiglia Squitti.

7) Rapporto locativo

Allo stato attuale solo una ristretta porzione degli uffici e del capannone sono locate alla [REDACTED] s.r.l. che vi esercita attività di distribuzione di quotidiani. Sono affittate le superfici di due stanze ad uso ufficio, ed una "superficie limitata del magazzino".

La locazione ha decorrenza dal 01/07/2022 per una durata di 6 mesi, tacitamente rinnovabili per altri 6 mesi, fino al 01/07/2023, e comunque fino ad un limite complessivo di 18 mesi. Il canone di locazione è fissato in € 2.000,00 oltre IVA mensili.

8) La stima del valore di mercato del complesso edilizio

Il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che la stima del possibile valore di mercato dell'edificio in esame possa essere svolta facendo riferimento al

“metodo sintetico comparativo” e quindi ai “valori correnti di compravendita di immobili simili”, poiché la destinazione d’uso del complesso edilizio è sostanzialmente corrispondente a quella di altri edifici presenti in zona, ed a quelle che usualmente vengono trattate dai listini generalmente in uso.

E’ stata svolta una ricerca di mercato immobiliare all’interno dell’area del Comune di Roma in cui ricade l’immobile oggetto di stima (zona C29), e sono stati consultati i valori forniti dall’osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per destinazione “laboratori”.

Per questa zona sono stati individuati i valori di mercato per la compravendita con destinazione “laboratori”.

Minimo €/mq 850 massimo €/mq 1.250,00 in condizioni “normali”.

In considerazione dello scarso livello della qualità della costruzione, delle finiture e degli impianti esistenti, e delle non buone condizioni manutentive, il sottoscritto Perito ritiene di dover applicare al valore minimo proposto dal Listino OMI una detrazione di almeno il 50%, da applicarsi alle superfici oggetto di domanda di condono edilizio, già ottenuto, o non ancora ottenuto.

Complessivamente, risultano assentite ed “assentibili”, delle superfici coperte complessive ad uso “industriale” ed annessi uffici pari a 2.693 mq.

$\text{€/mq } 850,00 \times 2.693 \times 50\% = \text{€ } 1.144.525,00$

Ne discende pertanto un “valore corrente di mercato” dell’intero immobile pari a circa € 1.144.000,00.

Si precisa che l’area circostante il capannone non è stata presa singolarmente in considerazione ai fini della stima, in quanto non edificabile, ed anche perché il suo valore deve essere considerato intrinsecamente compreso nel valore della costruzione. Ciò in quanto il valore commerciale di un capannone ad uso deposito/industriale assume una sua concreta individuazione solo qualora il capannone stesso è dotato di un’area pertinenziale carrabile per la movimentazione, manovra e parcheggio dei mezzi in entrata ed in uscita. Senza un’area di pertinenza come questa, un

capannone industriale non avrebbe alcuna apprezzabilità sul mercato, in quanto sarebbe privo di un elemento indispensabile alla sua funzionalità.

* * * *

Si dichiara conclusa la presente relazione tecnica di stima composta da n. 20 pagine ed allegati.

Roma 26/05/2023



Allegati:

- 1) Relazione fotografica;
- 2) Visura catastale aggiornata;
- 3) Planimetria catastale aggiornata;
- 4) Estratto di mappa aggiornato;
- 5) Pratica domanda di condono edilizio n. 77447 del 1995
- 6) Contratto locazione parziale;
- 7) Valori OMI della zona in esame capannoni laboratori.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)

Codice zona: C29

Microzona: 47

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	850	1250	L	6,3	9,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

