

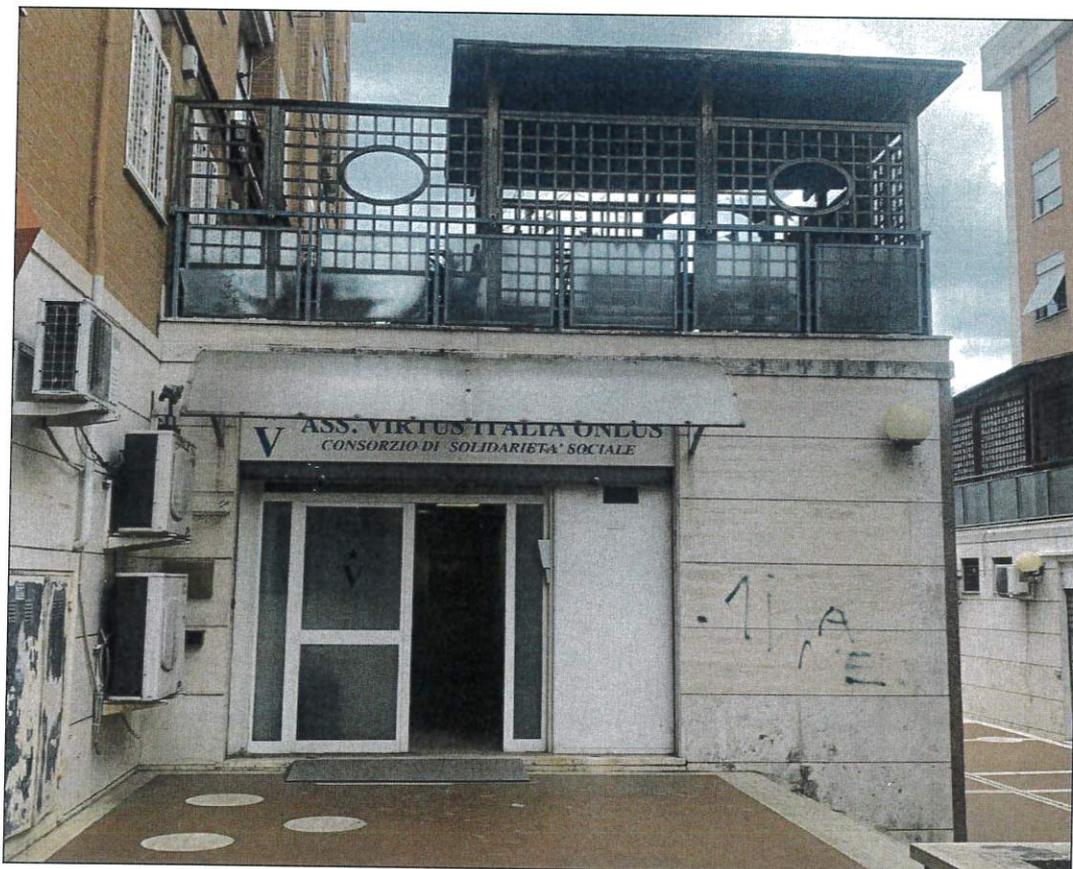
TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 6/2020 Associazione Virtus Italia

Giudice Delegato: dott. ssa Barbara Perna

Curatore: avv. Daniele Sferra Carini



RELAZIONE di STIMA LOTTO 2

Relativa al locale commerciale sito nel comune di Roma, alla via Donato Menichella n. 146, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 290 p.la 1574 sub 180 cat. C/1 Interno A Piano T.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
via Monte Zebio, 40 - 00136 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

INDICE:

| | |
|--|----------------|
| 1. OPERAZIONI PERITALI | pag. 3 |
| 2. DESCRIZIONE DEL BENE | pag. 4 |
| 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE | pag. 13 |
| 4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE | pag. 17 |
| 5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE | pag. 27 |
| 6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE | pag. 32 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE | pag. 32 |
| 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO | pag. 32 |
| 9. CONDOMINIO | pag. 33 |
| 10. VALUTAZIONE DEL BENE | pag. 35 |
| 11. CONCLUSIONI E ALLEGATI | pag. 40 |

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 08/05/2023 il curatore Avv. Daniele Sferra Carini con Istanza per l'autorizzazione alla nomina di un perito dichiarava che *"... dalla documentazione prodotta dalla Virtus Italia nel procedimento di concordato preventivo e dalle informazioni comunicate allo scrivente risulta che l'Associazione Virtus Italia sia proprietaria di tre immobili, il cui valore per i periti dell'impresa in bonis, geom. Stradella e arch. Empler, risultava essere il seguente:*

- *Via Friuli Venezia Giulia n. 19- Mazara del Vallo = € 405.000;*
- *Via Donato Menichella n. 146 – Roma = € 252.327;*
- *Via Treccani n. 37 – Roma = € 104.998;*

- Alla luce della datazione delle perizie ma soprattutto della non esplicitata conformità dello stato attuale degli immobili con le risultanze catastali, lo scrivente curatore ritiene necessaria la verifica di tali importi con nuove perizie di congruità;

- Per tale attività reputa di officiare l'arch. Luisa Cannavacciuolo, che ha reso valutazioni rapide e realistiche anche in altri fallimenti;

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore chiede la nomina dell'arch. Luisa Cannavacciuolo per le perizie di congruità e verifica della conformità catastale sui tre immobili di proprietà della fallita:

- *Via Friuli Venezia Giulia n. 19- Mazara del Vallo = € 405.000;*
- *Via Donato Menichella n. 146 – Roma = € 252.327;*
- *Via Treccani n. 37 – Roma = € 104.998;*

in guisa da consentire agli organi fallimentari la possibilità di procedere alle vendite competitive ex art. 107, 1° comma, l.f ... " (cfr allegato)

che il G.D. in data 15/05/2023 autorizzava il Curatore nella nomina del perito con "visto si autorizza ...";

che la scrivente prontamente effettuava l'accesso presso il bene immobile, oggetto di relazione, sito in Roma alla via Donato Menichella n. 146 ed effettuava i rilievi fotografici e architettonici;

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla società fallita, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto

creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i beni come lotti di vendita separati, descritti in n.3 relazioni di stima;

che il bene sito in Roma in Via Giovanni Treccani n. 37, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1051 p.lla 4 sub 501 cat. A/2 Piano T Interno 1/S Edificio E e i beni siti in Mazara del Vallo (TP) in Via Friuli Venezia Giulia n. 19 di cui al fgl 173 p.lla 1644 subalterni 2-8-9-10, verranno stimati e descritti in altre due distinte relazioni di stima;

alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà della stima della:

- **Proprietà superficiaria del locale commerciale**, sito nel comune di Roma, alla via Donato Menichella n. 146, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 290 p.lla 1574 sub 180 cat. C/1 Piano T Interno A.

la seguente relazione si occuperà della stima:

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché l'ufficio tecnico del Comune di Roma, che la sottoscritta ha effettuato, l'accesso in loco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni nonché la definizione dei confini.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto 2 è sito in Roma alla via Donato Menichella n. 146, e riguarda **un locale commerciale**.

Il Lotto, composto da un **locale commerciale** è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Roma al foglio 290 p.lla 1574 sub 180 cat. C/1, Piano Terra, Interno A.

Confini: Area comune, bene di cui al fgl 290 p.lla 1574 sub 193 e bene di cui al fgl 290 p.lla 1574 sub 25.

Il bene, pur essendo destinato a locale commerciale, come suddetto, mediante la realizzazione di tramezzature, sono state realizzate n. 7 ambienti ed un ripostiglio ed il bene è stato utilizzato ad uso ufficio.

Ad oggi, il bene risulta in disuso ed è nella disponibilità della curatela. L'immobile presenta al suo interno mobili, mobili smontati, sedie, pensili, e altro materiale tra cui pc, tv e stampanti, come da inventario che si allega e verrà posto all'asta unitamente ai beni mobili.

Pertanto la valutazione del cespite di cui al Lotto 2 terrà conto anche dei beni mobili presenti in loco, il cui valore forfettario è pari ad € 4.000,00.

Il bene immobile è ubicato nel Comune di Roma alla Via Donato Menichella n. 146, in Quartiere San Basilio.

San Basilio è il trentesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXX.

Il toponimo indica anche la zona urbanistica 5E del Municipio Roma IV di Roma Capitale.

Si trova nell'area nord-est della città, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare.

Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone, a est con la zona Z. VI Settecamini, a sud con la zona Z. VII Tor Cervara, a ovest con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo.

La zona urbanistica confina a nord-ovest con la zona urbanistica 4F Casal Boccone, a est con le zone urbanistiche 5I Sant'Alessandro e 5L Settecamini, a sud con la zona urbanistica 5F Tor Cervara e a ovest con la zona urbanistica 5H Casal de' Pazzi.

Sorto negli anni trenta-quaranta, il quartiere ebbe un nuovo sviluppo dopo la fine della seconda guerra mondiale con gli edifici di carattere intensivo della UNRRA, organizzazione umanitaria del famoso piano di aiuti Marshall.

Negli anni cinquanta, insieme alla parrocchia di San Cleto, dedicata al terzo papa della chiesa cristiana Anacleto I, su lottizzazione abusiva nasce la omonima borgata di San Cleto, tra il fosso di San Basilio e la via Nomentana. La borgata fu costruita da emigranti provenienti per lo più dalle Marche e dall'Umbria che tuttora vi risiedono. San Cleto ospita i ruderi della torre del Coazzo, un casale del XIII secolo costruito su resti di un'antica villa romana.

Sempre negli anni cinquanta su lottizzazione abusiva nei terreni della possidente Elena Tidei nasce la borgatella Tidei, costruita da emigranti prevalentemente dalle Marche su 67 fazzoletti di terra, raggiungibili da quattro strade sterrate. Le sei vie strette interne furono

acquisite e urbanizzate da parte del Comune di Roma solo nel 2004. Nel 2007 viene realizzata la nuova Piazza di San Basilio su progetto degli architetti Piero Ostilio Rossi e Andrea Bruschi.

Nel 1974 il quartiere è il teatro di scontri tra la polizia e famiglie che avevano occupato, spinte dal bisogno, oltre cento abitazioni IACP in via Montecarotto e via Fabriano. Nel corso di tali episodi di violenza, noti come "rivolta di San Basilio", diversi agenti e residenti vengono feriti e muore colpito dalla polizia . Dopo la rivolta di San Basilio, viene avviata una mediazione per l'assegnazione degli alloggi. Il 9 settembre 1974, il Consiglio della Regione Lazio vara una legge, nella quale si afferma che le famiglie che avessero occupato un alloggio nel territorio laziale, per autentico bisogno e prima dell'8 settembre di quell'anno, avevano diritto all'assegnazione di un appartamento.

Alla fine degli anni ottanta sorse una nuova area di sviluppo urbano chiamata Torraccia, a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

Nel territorio del quartiere San Basilio si estendono gran parte dell'omonima zona urbanistica 5E e l'area urbana di Torraccia.

È raggiungibile dalle stazioni della Metropolitana B e dai Bus 120F, 343, 404 e 444.



Vista da Google Earth



Vista da Google Earth

Il locale commerciale fa parte di un Fabbricato misto polifunzionale, sia residenziale che commerciale, composto da un piano interrato adibito ad autorimesse e magazzini, da un secondo piano interrato adibito ad autorimesse, da un piano terra adibito a negozi, da uffici siti su parte del piano primo articolati sulle due scale D e F, e da abitazioni residenziali distribuiti su cinque piani in elevazione compresa la residua parte del citato piano primo, oltre al piano sesto occupato dalle soffitte.

Il complesso immobiliare è raggiungibile da Via Donato Menichella n. 146 e da Via C. A. Jesolo n.151.

Trattasi di edificio risalente agli inizi degli anni 1990 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, solai in latero cemento, tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e gas metano.

Al locale commerciale si accede da via Menichella, attraverso un cancello in ferro: più precisamente percorrendo la corte esterna si giunge ad una scala esterna di accesso al piano di quota del locale.

Il locale commerciale è stato utilizzato come ufficio, infatti presenta n. 7 stanze adibite ad uso ufficio, un bagno con antibagno, un corridoio ed un ripostiglio.

L'ingresso al locale avviene attraverso una porta di alluminio e vetri opachi, di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con doppio vetro e sono presenti griglie di sicurezza in ferro di colore bianco.

La pavimentazione è in graniglia di colore bianco e grigio.

I rivestimenti e la pavimentazione dei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore beige.

Le porte interne sono a battente, lisce, laminate in legno tamburato di colore noce.

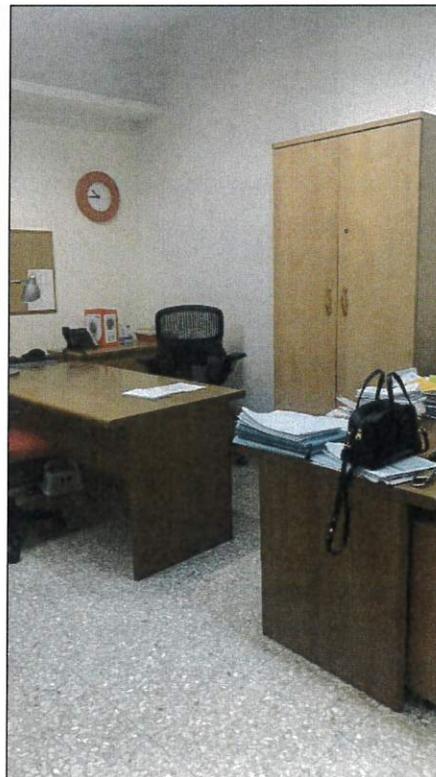
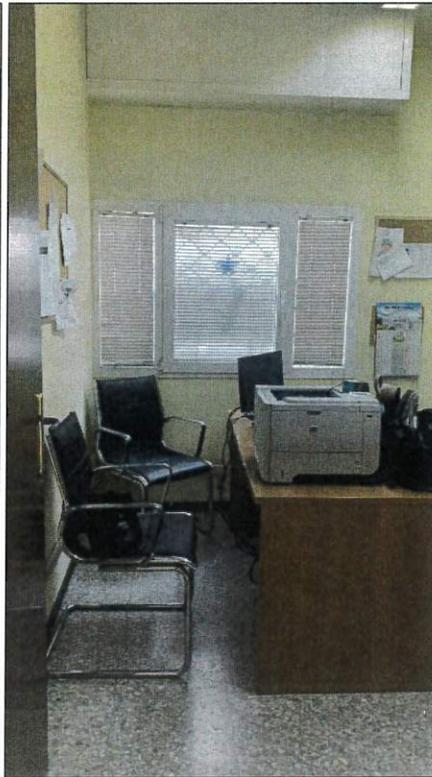
Alcuni ambienti sono dotati di controsoffitti che ospitano l'impianto di illuminazione, mentre altre stanze sono dotate di plafoniere a soffitto di forma rettangolare. Sono inoltre presenti l'impianto d'illuminazione d'emergenza, l'impianto di sicurezza con videocamere di videosorveglianza e impianto di aereazione forzata nei controsoffitti.

Inoltre sono presenti condizionatori inverter. È presente uno scaldino per l'acqua sanitaria.

Il tutto è di mediocre qualità e in mediocre stato di conservazione.



Ingresso locale commerciale



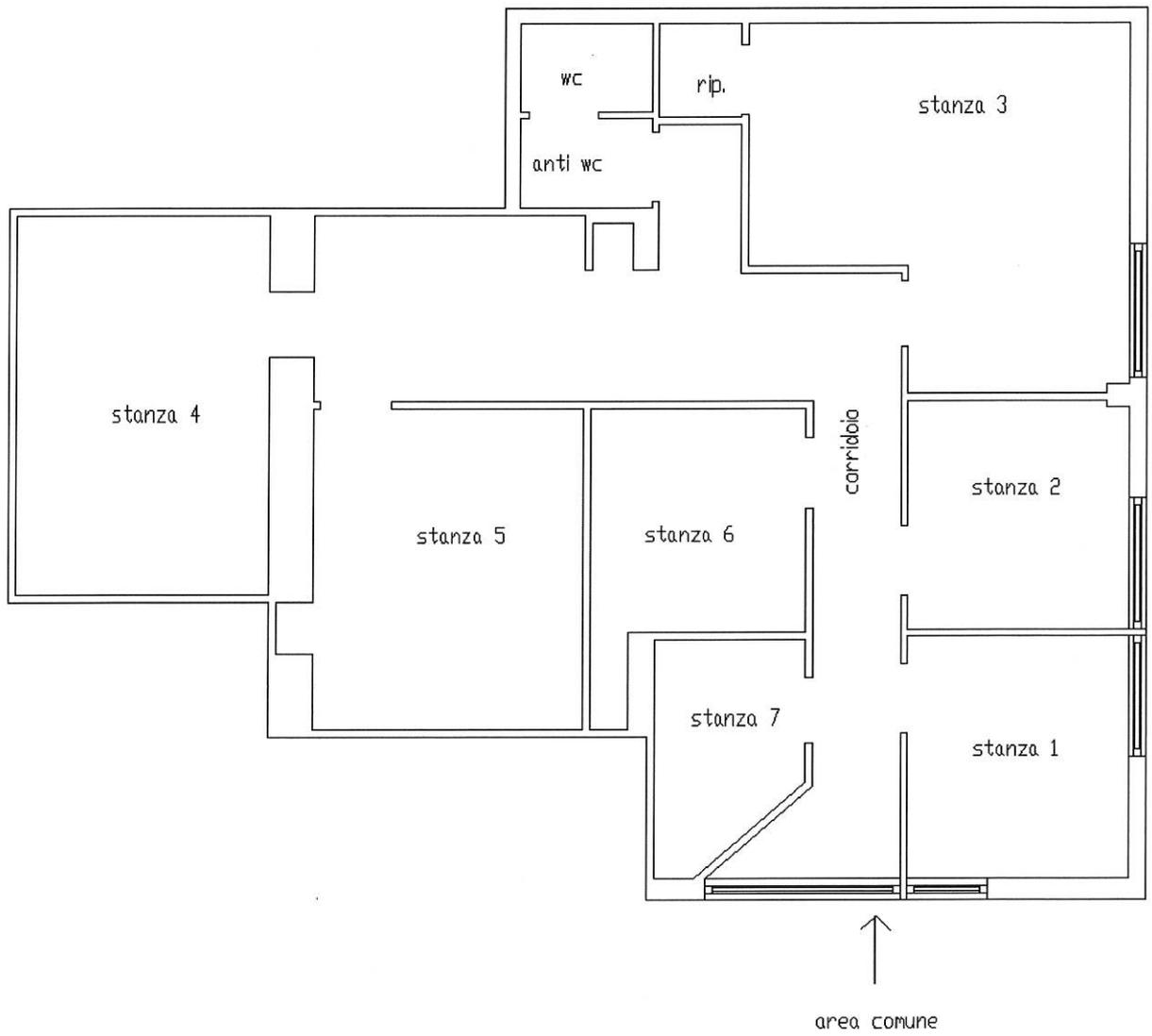
Ambienti interni



Corridoio



Bagno



Planimetria dello stato attuale del locale commerciale sub 180 (Interno A)

Il Lotto 2 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 143,69**, come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

| DESTINAZIONE LOTTO 2 | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano con ascensore | superficie commerciale | condizioni |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|------------|
| PIANO TERRA | | | | | | | | |
| LOCALE COMMERCIALE | 126,27 | 1,00 | 138,90 | INTERNA | | | | |
| ANTI BAGNO | 2,20 | 1,00 | 2,42 | N-O | | | | |
| BAGNO | 2,16 | 1,00 | 2,38 | OVEST | | | | |
| TOTALI (MQ.) | 130,63 | | 143,69 | | 1,00 | 1,00 | 143,69 | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | | | 143,69 | |

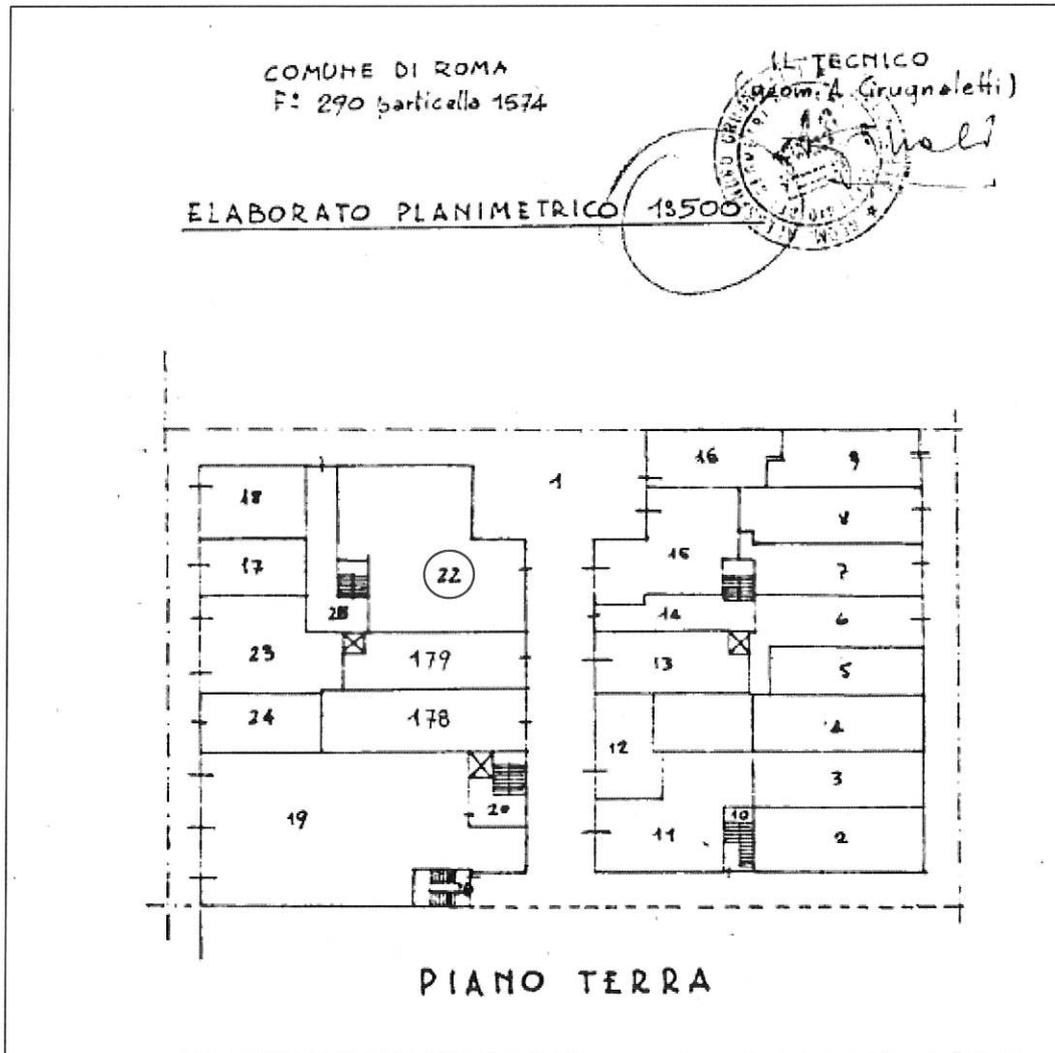
Si precisa che la superficie commerciale di mq. 143,69 rappresenta lo stato dei luoghi all'attualità, considerata la superficie interna esclusi i tramezzi divisorii non assentiti urbanisticamente.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il locale commerciale, oggetto di fallimento, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 290 p.lla 1574 sub 180, cat. C/1, classe 9, zona censuaria 6, consistenza 126 mq, rendita € 3.540,00, piano T, Interno A.

Il sub 180 (interno A) della p.lla 1574 di 126 mq deriva dal sub 22 (interno 16B) di 190 mq, come si evince dalla visura storica catastale, a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/06/1995 in atti dal 01/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 60029.1/1995).



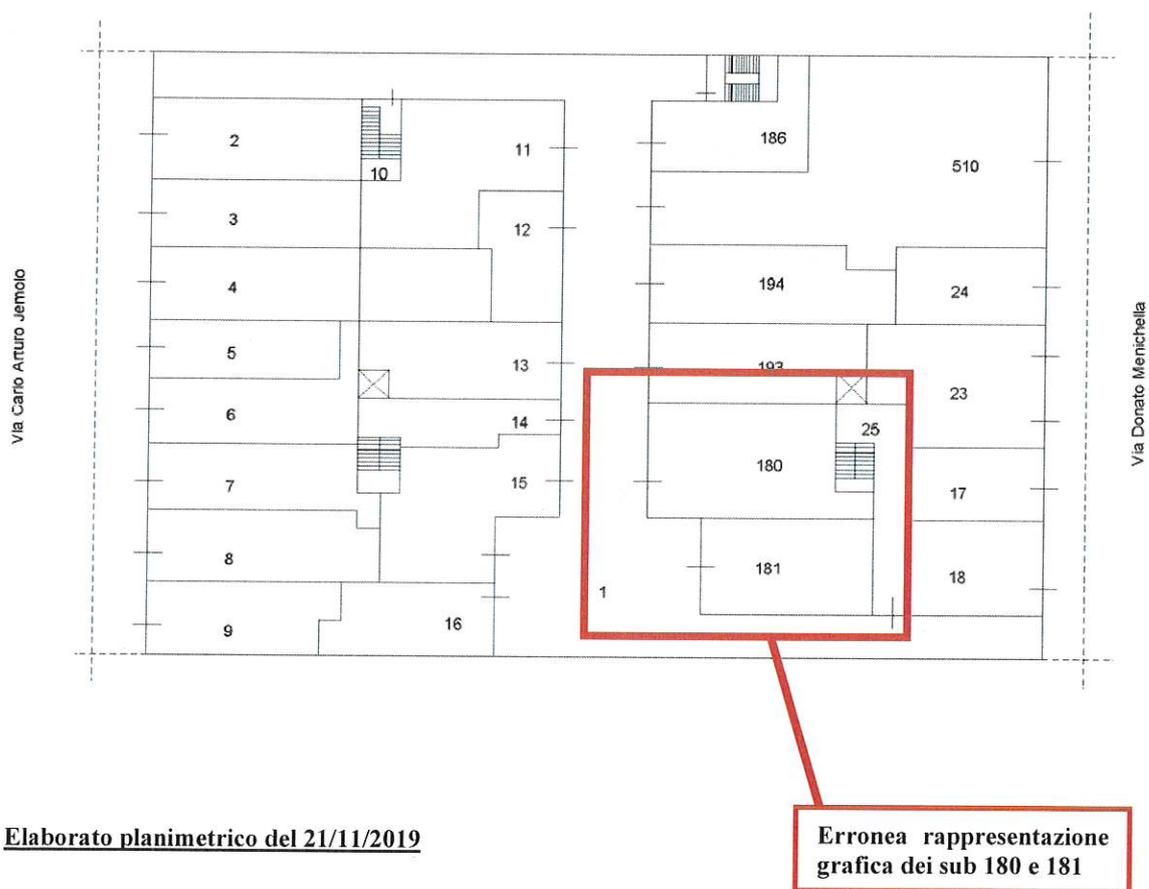
Elaborato planimetrico del 08/04/1993 con individuazione del sub 22 da cui deriva il sub 180

Il sub 22 (interno 16B) della particella 1574 di 190 mq piano T deriva dal sub 141 (Interno 2) piano S1, a seguito di COSTITUZIONE del 30/05/1998 in atti dal 30/05/1998 (n. K00048.1/1998), come si evince dalla visura storica catastale del sub 180 e del sub 22.

Il sub 141 (Interno 2) piano S1 della particella 1574 deriva dalla COSTITUZIONE del 11/04/1997 in atti dal 07/11/1997 ALL.DOCFA PARTITA NUOVA 600795 SPENTA IN ATTI (n.26357/1993), più precisamente la partita originaria n. 2168270 è stata sostituita dal numero 2199129, come si evince dalla visura storica catastale del sub 180 e del sub 22.

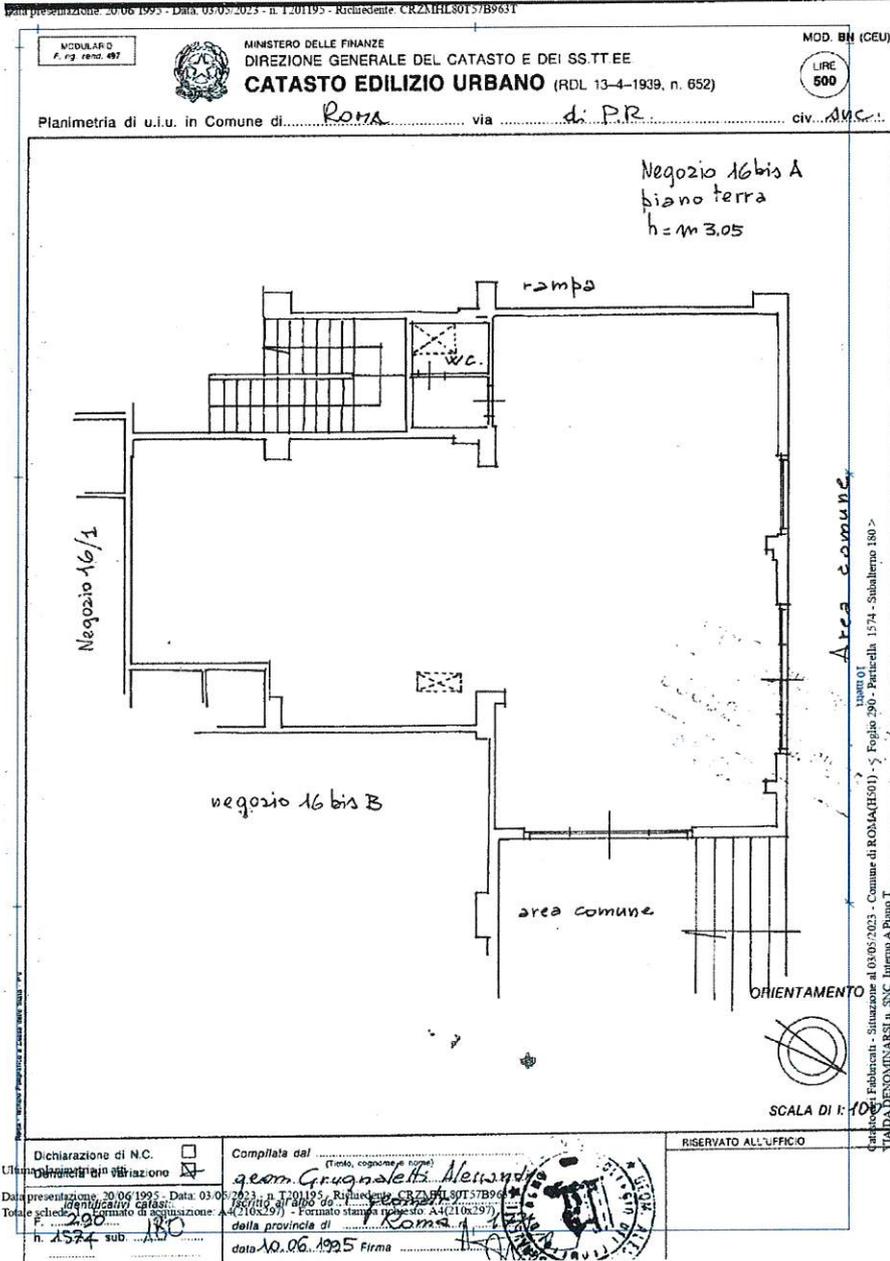
Da un approfondito studio della documentazione catastale, di cui sopra, si evince quanto segue:

Dalla visura catastale del sub 22 si desume che a seguito di Frazionamento del 1995 sono stati originati i due subalterni 180 (oggetto di stima) e 181, riportati nell'elaborato planimetrico del 21/11/2019 prot. n. RM0598375.



A modesto parere della scrivente l'elaborato planimetrico del 2019 risulta graficamente errato, in quanto a seguito di sopralluogo, si è rilevato che i sub 180 e 181 sono rappresentati in modo inesatto, più precisamente il disegno del sub 180 riportato nell'elaborato non corrisponde al grafico restituito dalla planimetria catastale dello stesso sub 180, che invece risulta conforme allo stato dei luoghi. Infatti sembrerebbe sia stata disegnata una linea di divisione al grafico del sub 22 riportato nell'elaborato del 1993 senza tener conto della corretta e attuale forma grafica e consistenza del locale commerciale di cui al sub 180.

TRIBUNALE di ROMA
 Relazione di stima - LOTTO 2
 FALLIMENTO n. 6/2020 Associazione Virtus Italia



Planimetria catastale del 20/06/1995 dell'immobile identificato al foglio 290 p.lla 1574 sub 180

Inoltre i locali commerciali sub 180 e 181, graficamente, sono stati invertiti rispetto al corridoio di accesso individuato al sub 1, infatti come si evince dallo stato dei luoghi, il negozio a confine del corridoio comune di accesso è il sub 180 (oggetto di stima) e non il 181 come riportato nell'elaborato del 2019.

Infine, a seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale commerciale (sub 180 della p.lla 1574) datata 20/06/1995. Più precisamente la planimetria catastale rappresenta graficamente il locale commerciale come un unico grande ambiente; mentre nello stato dei luoghi rilevato, risultano realizzate n. 7 stanze adibite ad uso ufficio, un corridoio ed un ripostiglio, mediante la realizzazione di tramezzi.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Con **Decreto di trasferimento immobili del 05/01/2017** e trascritto il 25/01/2017 ai nn. 5256/7964 l' _____ acquistava, contro il _____

"... la quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà superficaria sul seguente compendio immobiliare sito in Roma, Via Donato Menichella n. 146 piano terra interno A (Negozio C/1), immobile costruito in virtù di diritto superficario concesso dal Comune di Roma, concessione a far data dal 11/10/1989 di durata di anni 99 ... e precisamente:

- *Negozio posto al piano terra composto da un vasto spazio libero avente un unico servizio interno: bagno ed antibagno per complessivi mq 126 circa; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fgl 290, p.lla 1574 sub 180, cat. C/1, ...;*

il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive...;" (cfr allegato)

Con **Atto di Vendita per notar Ungari Trasatti del 04/03/1996** rep. n. 19582 e trascritto il 22/03/1996 il sig. _____ acquistava dalla società _____

“... 1) – nel piano terreno il negozio distinto con la lettera A- nel regolamento di condominio n. 16BISDV A- avente accesso dal civico numero 146 di via Donato Menichella, composto di un locale con servizio annesso... riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, fgl 290 p.lla 1574 subalterni 180, piano T, int. A..., in forza di variazione per frazionamento del subalterno 19 in data 20/06/1995 prot. n. 060030 (il negozio distinto nel regolamento di condominio con il n. 16BISDV A) ... la parte acquirente dichiara di aderire al Consorzio di gestione denominato “Centro Commerciale LE PIAZZETTE” quale costituito tra l’altro dalla parte venditrice e regolato dal relativo atto ai miei rogiti del 25/01/1994 ...

Art.2: l’edificio di cui fa parte la porzione oggetto della vendita è sito in Roma, località Torraccia, piano di zona C1 per l’attuazione della legge n. 167 del 18/4/1962, con accessi principali da Via Carlo Arturo Jemolo e dal civico numero 146 di via Donato Menichella già Nuove Vie di Piano Regolatore dipartentesi da Via di Sant’Alessandro, ed è stato edificato dalla parte venditrice in virtù di regolari concessioni edilizie... su parte dell’area individuata come comparto D/1 parte (o D1/p) di cui è titolare del diritto di superficie. Detto fabbricato di tipo misto polifunzionale (residenziale e commerciale) costituito in condominio, e la cui consistenza è specificata nel regolamento di condominio, è composto oltre che da un piano interrato adibito ad autorimesse e magazzini, da un secondo piano interrato adibito ad autorimesse, da una porzione a destinazione non residenziale adibita a negozi (sito al piano terreno) e ad uffici siti su parte del piano primo articolati sulle due scale D e F, e da una porzione a destinazione residenziale costituita da alloggi variamente articolati e distribuiti su cinque piani in elevazione, compresa la residua parte del citato piano primo, oltre al piano sesto occupato dalle soffitte e serviti dalle due scale G e H (o anche B e A), il tutto con accessi da Via Carlo Arturo Jemolo e da Via Donato Menichella, mentre dal civico numero 157 di Via Carlo Jemolo hanno accesso le autorimesse ai piani interrati. L’area sulla quale insiste detto edificio, unitamente a quella scoperta annessa, è estesa circa mq 2982, ..., ed è riportata in Catasto Terreni al fgl 290 allegato 58, particella 1364 (già 13/c) e allegato 57, particella 1367 (già 15/b)... peraltro in un compendio immobiliare più ampio esteso all’intero comparto D1 di detto piano di zona, costituito oltre che dal fabbricato in oggetto da altri tre fabbricati ciascuno di pertinenza esclusiva di altre società e formante, per la parte non residenziale avente attività commerciale sita al piano terreno, il Centro Commerciale Le Piazzette... Per tale caratteristica le società costruttrici hanno convenuto di regolare unitariamente le aree, gli accessi, gli impianti e i manufatti posti al servizio di tale centro

commerciale, come da atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 27/10/1993 rep. 15045/7181 e la parte acquirente interessata prende atto che per quanto relativo all'uso e alla manutenzione unitaria, nonché alla gestione e amministrazione di detto centro, è stato costituito apposito consorzio aperto a tutti i proprietari dei locali destinati ad attività commerciale (con esclusione quindi degli uffici al piano primo) con atto autenticato dal Notaio Ungari Trasatti in data 25/1/1994 registrato il 14/2/1994...

Art.3: Detto fabbricato è pervenuto alla parte venditrice per costruzione effettuate a tutte sue cura e spese sull'area alla medesima concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma con convenzione ... per la durata di anni 99, con atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti in data 24/9/1991 ... trascritto in pari data al n. 44025 di formalità; detta area è a tutt'oggi ancora in corso di acquisizione da parte del Comune di Roma mediante procedura espropriativa non ancora perfezionata, per la quale è stato emanato il provvedimento comunale di occupazione di urgenza n. 2018 del 10/4/1989 e relativa proroga di Giunta comunale n. 2023 del 21/06/1994...

Art.5: nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune e il diritto ai servizi comuni del condominio e dell'intero comprensorio cui essi fanno parte. I rapporti condominiali relativi alla proprietà immobiliare sia comune che esclusiva di pertinenza delle porzioni edilizie stesse (ivi comprese quelle a destinazione residenziale), sono disciplinati dal regolamento di condominio vigente per l'intero fabbricato, con le annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese che risultano dall'atto di deposito del regolamento stesso a rogito del Notaio Ungari Trasatti in data 28/10/1993 ... e trascritto il 24/12/1993 al n. 41732 di formalità...

... 2) la regolamentazione immobiliare relativa all'intero centro commerciale, di cui all'atto a rogito del notaio Ungari Trasatti del 27/10/1993, ... trascritto il 4/12/1993 al n. 38997 di formalità, portante costituzione di servitù e convenzione per uso e godimento dei beni stessi, atto da valere sulla proprietà acquistata come servitù per destinazione del padre di famiglia e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e di impegnarsi per sé ed aventi causa all'osservanza di tutti ed obblighi derivanti dallo stesso...

...3) il regolamento d'uso del Centro Commerciale Le Piazzette di cui all'atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 14/7/1995 rep. 18436/8980 registrato il 31 successivo, relativo alla gestione comune dei locali negozi al piano terreno tra tutti i fabbricati del comparto D/1;

... 4) l'atto di concessione del diritto di superficie da parte del Comune e relativi allegati a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 24/9/1991 rep. n. 10744/5128, che si deve intendere come interamente riportato per far parte integrante e sostanziale dell'atto cui è allegato il presente documento...

... 5) il Consorzio denominato Centro Commerciale Le Piazzette costituito tra tutti i proprietari dei locali – negozi al piano terreno con atto ai rogiti del Notaio Ungari Trasatti in data 25/1/1994 rep. 15667/7473, al quale consorzio, la parte acquirente è obbligata ad aderire se esercente attività commerciale, impegnandosi a partecipare alle spese previste per la gestione e manutenzione dei beni e servizi consortili e si obbliga di farlo accettare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, costituendo la regolamentazione consortile parte integrante e sostanziale dei relativi contratti sia di vendita che di locazione ne/o affitto di azienda...

... Art.7: la vendita è convenuta a corpo e non a misura; i beni venduti sono trasferiti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti, siano essi già esistenti in dipendenza del sopracitato atto di concessione del diritto di superficie da parte del Comune di Roma, siano derivanti o connessi alla esecuzione della costruzione e allo stato di condominio o costituiti con l'indicato atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 27/10/1993 rep. n. 15045/7181... ” (allegato)

Da un'attenta lettura dell'atto del 1996 si rileva che il sub 180 deriva erroneamente dal sub 19 “...in forza di variazione per frazionamento del subalterno 19 in data 20/06/1995 prot. n. 060030...”. Mentre dalla visura storica catastale dei sub 19 e 22 si evince che il sub 180 deriva dal sub 22 a seguito di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n. 60029.1/1995, come evidenziato anche nella cronistoria catastale del Quesito 3.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Si rileva inoltre che:

Con atto di Convenzione del diritto di superficie per notar Convenzione Edilizia a firma del notaio Ungari Trasatti stipulata il 24/09/1991 e trascritta il 25/09/1991 ai nn. 78259/44025, tra il **Comune di Roma parte concedente e titolare dell'area e**

veniva concesso

**il diritto di proprietà superficiaria per 99 anni su aree comprese nel piano di zona C1
Torraccia- Comparto D1/p dal Comune di Roma.**

Dal'atto si evince che "... per la Concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di
zona C1 Torraccia- Comparto D1/p dal Comune di Roma a favore delle :

... (Delibera di Giunta
Municipale n. 5244 del 28/07/1988 e delibera commissariale n. 2216 dell'11 ottobre 1989)

... premesso:

- Che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 dell'1/12/1987, esecutiva in data 13/01/1988, è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge n. 167 del 18/4/1962;
- Che aree edificabili comprese nel piano di Zona C1 "Torraccia" di detto comune sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della Legge n. 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni e integrazioni;
- Che lo schema della presente convenzione, comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui al comma 7, 8 e 13 dell'art. 35 della legge 865/71 è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale in data 8/04/1983 n. 1929, modificata con deliberazione della Giunta Municipale n. 5393 del 10/9/1990;
- Che da parte delle ... è stata presentata istanza al Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare;
- Che con deliberazione di Giunta Municipale n. 5244 del 28/07/1988 ... e con successivo atto integrativo n. 2216 dell'11/10/1989 del Commissario Straordinario, sono state assegnate ... aree comprese nel piano di Zona C1 Torraccia per la realizzazione di cubature residenziali, pari a mc 11.831 effettivi progettati per la ... e a mc 11.831 effettivi progettati p. ...;
- Che le società medesime hanno altresì in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui all'art. 36 della legge 457/78 da parte della Regione Lazio.

Tutto ciò premesso tra le parti, come sopra costituite, in esecuzione della deliberazione di Giunta Municipale n. 5244 del 28/07/1988 con la quale è stata autorizzata la concessione

dell'area e della deliberazione commissaria n. 2216 dell'11/10/1989, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1: PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

... la presente convenzione ha per oggetto, la concessione del diritto di superficie disgiuntamente in favore delle società:

- Nuova Sila con sede in Roma per una cubatura residenziale di mc 11.831 effettivi ed una cubatura non residenziale di mc 8.797;

- Di Veroli con sede in Roma per una cubatura residenziale di mc 11.831 effettivi ed una cubatura non residenziale di mc 8.797 e aventi la destinazione edilizia/urbanistica specificata nel certificato..., e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

A) Area edificabile della superficie complessiva di mq 2.982 circa, costituente porzione del comparto D1 e distinto come lotto D1/p per la quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 11.831 effettivi e non residenziali di mc 8.797, confinante con Via Piano di Zona, residua porzione del medesimo comprato assegnata alla società ... e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma al fgl 290:

- Allegato 58, particella frazionata 1365 (già 13/d) ...;

- Allegato 57, particella frazionata 1368 (già 15/c) ...;

B) Area edificabile della superficie complessiva di mq 2.982 circa, costituente porzione del comparto D1 e distinto come lotto D1/p per la quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 11.831 effettivi e non residenziali di mc 8.797, confinante con Via Piano di Zona, residua porzione del medesimo comprato assegnata alla società ... e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma al fgl 290:

- Allegato 58, particella frazionata 1364 (già 13/c) ...;

- Allegato 57, particella frazionata 1367 (già 15/b) ...;

Le particelle frazionate sopraindicate sono derivate dai corrispondenti numeri in forza del tipo di frazionamento prot. n. 103916, su estratto di mappa n. 103915 rilasciato il 4/11/1989, ...

Detti terreni sono in corso di acquisizione da parte del Comune di Roma...

A norma della Deliberazione della Giunta Municipale n. 5387 del 7/09/1981, ..., si precisa e si conviene che la concessione del diritto di superficie sulle aree di cui sopra è effettuata in concreto secondo il citato frazionamento catastale allegato sotto la lettera E, ..., nel senso che:

- a) *L'area di pertinenza esclusiva della ' ... ' con sede in Roma è quella della superficie di circa mq 2.982 individuata con le particelle 1365 e 1368 del foglio 290, ...;*
- b) *L'area di pertinenza esclusiva della ' ... ' è quella della superficie di circa mq 2.982 individuata con le particelle 1364 e 1367 del fgl 290...;*

... Il comune di Roma concede il diritto di superficie sui terreni sopra descritti a ciascuna società suddetta, la quale accetta per la realizzazione del proprio programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona, alle condizioni di leggi nello stesso richiamate... è fatto divieto al concessionario di occupare aree del Piano di Zona, non oggetto della presente convenzione...

Art.2: DURATA, CONTENUTO, ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione... il diritto è esteso:

- *Alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planovolumetrico per il lotto assegnato;*
- *Al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.*

Il Comune di Roma potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione, in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che con il presente atto viene concessa in diritto di superficie. In caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata dall'originario atto, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente all'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni. Alla scadenza della concessione, ove non sia

stato richiesto il rinnovo, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e dei manufatti realizzati sul terreno, alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

È comunque tassativamente vietata, salvo preventiva espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie sull'area che con il presente atto viene costituito. In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto.

Art.3: CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo di concessione viene determinato, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 917 del 20/12/1990, relativa tra l'altro all'aggiornamento dei corrispettivi di concessione delle aree, e in base ai metri cubi virtuali assegnati come dalle deliberazioni della Giunta Municipale n. 5244 del 28/7/1988 e del Commissario Straordinario n. 2216 ... di cui L. 3.074.000.000 quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area comprensivo sia dell'indennità presunta di esproprio che di quella d'occupazione d'urgenza e l. 1.408.544.000 quale contributo per le opere di urbanizzazione ...

Art.4: OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Nel caso previsto dall'art. 3 ultimo comma, con successivo atto saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità e i tempi di esecuzione delle medesime, nonché in caso di eventuale necessità di conguaglio, le modalità di pagamento.

Art.7: REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI- TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI- PROROGHE-

Sulle aree il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o misti, conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio del Comune di Roma, ..., purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a mq 110. Il concessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato...

Art.8: REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI

Nel caso di cooperative edilizie che assegnano gli alloggi in oggetto ai propri soci, questi devono avere i seguenti requisiti....

- Cittadinanza italiana;

- *Residenza o attività lavorativa nel comune di Roma;*
- *Non sia proprietario di altro alloggio nel comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;*
- *Non abbia ottenuto negli ultimi vent'anni alcuna assegnazione di abitazione...;*
- *Fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento...;*

Art.9: CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE

È fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie. La cessione definitiva degli alloggi potrà aver luogo dopo il rilascio del certificato di abitabilità che il concessionario dovrà chiedere entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Tale certificato sarà rilasciato dall'Amministrazione entro 90 giorni...

Gli alloggi potranno essere ceduti a soggetti che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo inferiore a 12 anni ... il concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi...

Art.11 PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, è determinato con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 1/10/1982 in L. 850.000 al mq convenzionale.

Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il prezzo massimo di cessione degli alloggi è fissato in L. 740.000 al mq convenzionale...

Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle seguenti superfici:

- *Superficie utile abitabile dell'alloggio...;*
- *Superficie netta degli accessori direttamente annessi ... e a stretto servizio della residenza...;*
- *Superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45%*
- *Le superfici nette non residenziali verranno rivalutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60%...*
- *Le superfici nette non residenziali ... entro il 45% della superficie utile abitabile...*

aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0-5 anni 0%;

da 5-10 anni 5%;

da 10-20 anni 10%;

da 20-30 anni 20%;

oltre 30 anni 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario...; (cfr allegato)

Si segnala infine che:

Con atto d'obbligo del 10/7/1992 per notar Giovanni Ungari Trasatti e trascritto il 14/07/1992 al n. 33008 "... l. _____ – giusto atto a mio rogito del 24/09/1991 e trascritto il 25 detti al n. 44025 di formalità, è concessionaria da parte del Comune di Roma del diritto di superficie su di un terreno sito in Comune di Roma stesso, piano di zona C1 "Torraccia" costituente parte del Comparto D1 di detto piano di zona, della superficie di mq 2.982 ... e distinto in Catasto Terreni al fgl 290:

- *Allegato 58, particella frazionata 1364 (già 13/c);*
- *Allegato 57 particella frazionata 1367 (Che la società Di Veroli ha presentato in data 3 febbraio 1992 al n. 7506 di protocollo, un progetto di variante per la costruzione di un edificio su detto terreno come da progetto approvato e dalla planimetria che, dichiarata dal comparante conforme al progetto stesso, al presente atto si allega...:*
- *già 15/b);*
- *Che il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 24/06/1992, subordinato il rilascio della concessione alla presentazione da parte della società di un atto mediante il quale si obblighi irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma:*
- *A vincolare l'area occorrente di circa 2.982 mq al servizio della progettata costruzione;*
- *A destinare e a mantenere permanentemente:*

- Una superficie di circa 1.802,63 mq a parcheggio condominiale a servizio della progettata costruzione;
- Una superficie di circa 1.208,01 mq a parcheggio privato al servizio del non residenziale;
- A mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, conforme alla planimetria del progetto approvato;
- Che l'area oggetto delle suddette obbligazioni non risulta essere già vincolata al servizio di altre costruzioni

CIO' PREMESSO

Desiderando la società Di Veroli uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto per sé, successori ed aventi causa, a mezzo del componente suo rappresentante si impegna irrevocabilmente e definitivamente:

- A vincolare il lotto di terreno di mq 2.982 circa, come sopra concesso in diritto di superficie, al servizio della progettata costruzione, ...;
 - A destinare e mantenere permanentemente:
 - A parcheggio condominiale al servizio dell'edificio la superficie di mq 1.802,63...;
 - A parcheggio privato a servizio del non residenziale la superficie di mq 1.208,01...;
 - A mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio...;
- le obbligazioni anzidette ... non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma... ” . (cfr allegato)*

5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, per il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di relazione, è stata rilasciata:

- la Concessione Edilizia n.864/C del 27/05/1991 con prot. n. 71523 del 27/11/1988
“... concessione per la esecuzione dei lavori di edifici sull'area- immobile sito in Roma via Torraccia... visto N.O. Rip. XVI, prot. 3547 del 20/4/1991; atto d'obbligo per il vincolo del lotto, parcheggio condominiale, dest.

d'uso intero edificio a stipulare la Convenzione al Comune di Roma reg. Roma 17/4/1990 trascr. 8/4/1990 n. 20551 formalità notaio De Luca...". (cfr allegato)

- Variante in corso d'opera con concessione edilizia n. 1212/C del 30/11/1992 con protocollo n. 7506 del 03/02/1992 rilasciata alla _____ per
"... concessione per la esecuzione dei lavori di variante edificio sull'area- immobile sito in Roma località Torraccia... visto atto d'obbligo per parcheggio condominiale; privato, vincolo lotto dest. Intero edificio not. Ungari Trasatti reg.to a Roma il 13/7/1992 trascr. 14/7/1992 n. 33008 part...". (cfr allegato)

Successivamente è stata rilasciata l'Abitabilità n. 281 del 5/07/2002 "... per l'edificio sito in via Donato Menichella n. 146 (ingresso abitazioni), n. 136 (ingresso carrabile), Via C.A. Jemolo n. 151 (ingresso abitazioni), n. 157 (ingresso carrabile); ad uso: Residenziale, Commerciale – Uffici...". (cfr allegato)

Si precisa che con la Dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, _____ dichiarava e certificava che "... 1) il complesso immobiliare sito in Roma alla Via Donato Menichella n. 146 e via C.A. Jemolo n. 151, è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli:

- Progetto di concessione edilizia n. 864/C del 27/5/1991 con prot. n. 71523 del 27/11/1988;
- Variante in corso d'opera con concessione edilizia n. 1212/C del 30/11/1992 con protocollo n. 7506 del 03/02/1992;
2) che l'edificio ha destinazione d'uso residenziale, commerciale, uffici;
- 3) a) che l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato conformemente depositato:
 - al Genio Civile ai sensi della Legge 05/11/1971 n. 1086 con n. 70335 del 9/10/1991;
- b) che l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, per il quale è stata redatta certificazione d'Idoneità Statica dall' ing. Alimonti depositato al Genio Civile ai sensi della Legge 05/11/1971 n. 1086 con prot. n. 70335 del 12/7/1993;
- 4) che il complesso immobiliare è stato accatastato al NCEU di Roma con n. 26357 del 01/04/1993 partita n. 600795;
- 5) a) che il complesso immobiliare ricade in zona convenzionata;

- b) che il complesso immobiliare ricade in zona convenzionata C/1 Torraccia, si è ottemperato a tutte le norme previste dalla convenzione, ed è stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria approvato come da convenzione a rogito Notaio Ungari Trasatti rep. 10744 rac. 5128 del 24/9/1991 registrato il 25/09/1991 al n. 44025;
- c) Pertanto, è stato rilasciato il N.O. III U.O. Ufficio ERP L. 167/62 con prot. n. 5908 del 31/1/2002;
- 6) che per l'edificio presentato con protocollo n. 15257 del 17/3/1994 alla data di presentazione non erano in corso d'istruttoria istanze di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94;
-
- 10) che sono stati rispettati i complessivi impegni assunti con atto d'obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n. 12534/5985 del 10/7/1992, nota di trascrizione del 14/7/1992 n. 33008, per il rilascio della Concessione Edilizia n. 1212/C del 30/11/1992 rep. n. 8831/4313 del 17/4/1990, nota di trascrizione del 18/04/1990 n. 20551 per il rilascio della precedente concessione edilizia;
- 12) che i lavori sono iniziati il 25/9/1991 e sono terminati l'8 marzo 1993;
- 13)a) che l'impianto dell'edificio è stato realizzato in modo conforme e a regola d'arte secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge 46/90, come da certificazioni rilasciate dalle ditte...;
- 14) che durante i lavori di costruzione dell'edificio con destinazione d'uso residenziale e commerciale sono state effettuate le coibentazioni conformi alle prescrizioni relative ai risparmi energetici come previsto dalla L. 373 del 30/4/1976 e successive;
- 15) che sono state osservate le norme previste dalla Legge 13/89 e successive varianti per il superamento delle barriere architettoniche;
- 16) che in ordine agli adempimenti di cui alla Legge n. 10/77 artt. 3/5/6;
- c)che le concessioni edilizie 864/C del 27/5/1991 e n. 1212/C del 30/11/1992 non rientrano nel disposto degli artt. 3/5/6 della Legge 10/77;
- 17) che per l'edificio è stata rilasciata autorizzazione per apertura cavi dalla UOT della Circoscrizione V prot. n. 1684 del 07/05/1994 e che da richiesta avviata in data 04/06/2002 risulta che l'impianto scarica in fognatura comunale con esito al depuratore di Roma Nord.

18) che l'impianto fognante ricade in area privata è stato realizzato in conformità all'atto d'impegno assunto anche per quanto riguarda le misure cautelative antirigurgito ed è stato realizzato a regola d'arte...;

.....

20) a) che per l'uso dei locali e lo svolgimento delle attività per le quali ... è previsto l'esame, il collaudo o il controllo da parte dei Vigli del Fuoco

- è stato richiesto dagli interessati il relativo nulla osta del Comando, competente del territorio, in data 30/06/1998 prot. n. 171292 e che pertanto, l'uso dei locali e delle attività è subordinato all'ottenimento del N.O. definitivo;

21) che l'immobile non modifica la propria destinazione d'uso;

22) che la consistenza dell'edificio è:

n. 4 vani scale

Superficie del lotto mq 2.982,00

Superficie coperta mq 2.726,40

Mc F.T. 20.325,22 Mc E.T. 13.815,36

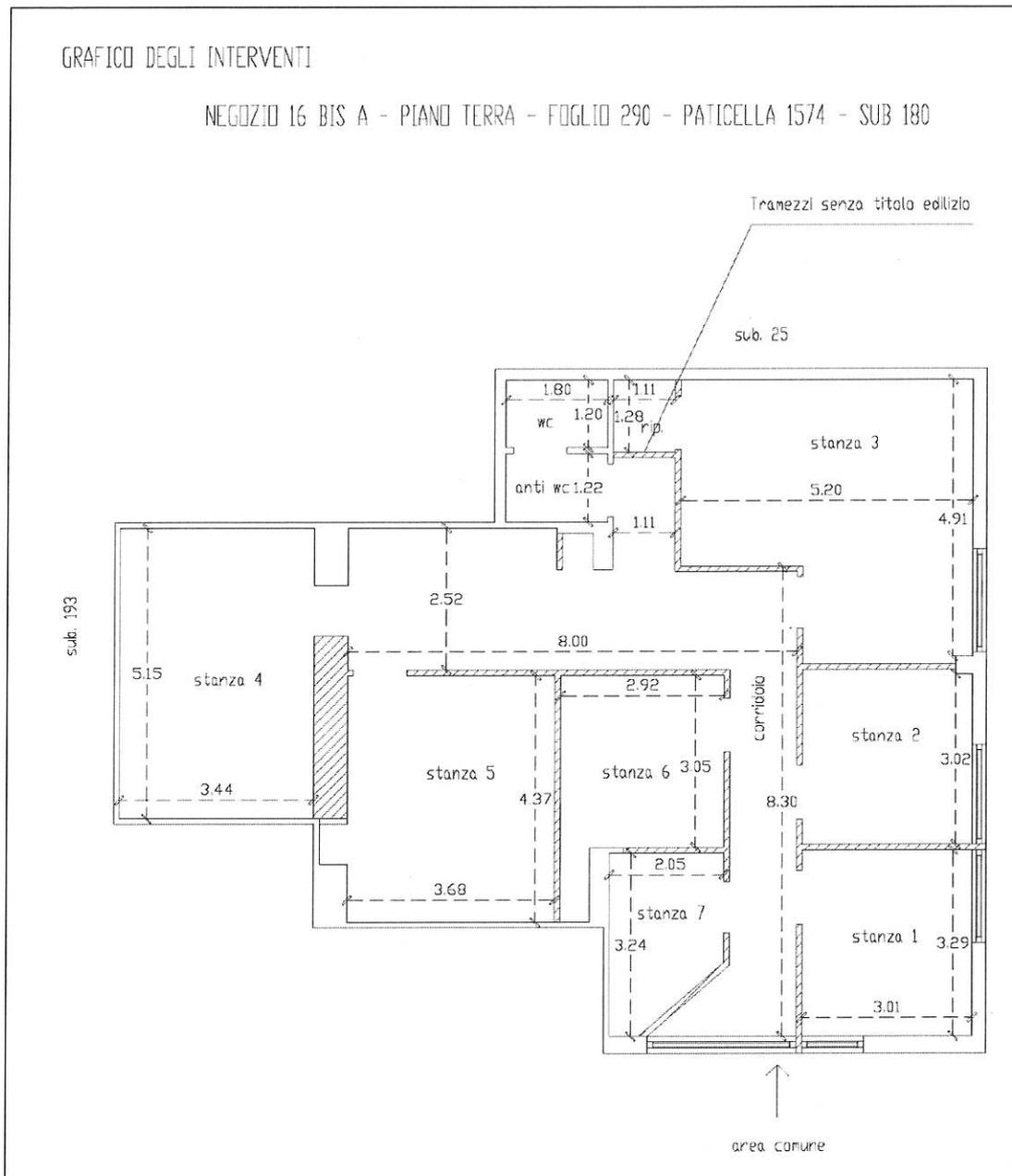
MC Totali 34.140,58... ". (cfr allegato)

Si sottolinea che la suddetta documentazione è stata richiesta dalla scrivente tramite portale Sipre, e più precisamente:

- la Concessione Edilizia n.864/C del 27/05/1991 è stata richiesta in data 30/05/2023 con Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi n. prot. 96695;
- la Concessione Edilizia n. 1212/C del 30/11/1992 è stata richiesta in data 30/05/2023 con Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi n. prot. 96716;
- l'Abitabilità n. 281 del 5/07/2002 è stata richiesta in data 30/05/2023 con Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi n. prot. 96326;

Inoltre, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale del sub 280 della p.lla 1574 (che identifica il locale commerciale) presentata in data 20/06/1995, che corrisponde alla consistenza rilevata dalla scrivente alla data del sopralluogo; mentre riguardo la distribuzione degli spazi interni, si è riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del bene; più precisamente la planimetria catastale

rappresenta graficamente il locale commerciale come un unico grande ambiente; mentre, attraverso la esecuzione di tramezzi, sono state realizzate n. 7 stanze adibite ad uso ufficio, un corridoio ed un ripostiglio, e quindi una modifica della finalità di utilizzo dell'unità immobiliare. Il tutto come rappresentato nel grafico allegato alla perizia e di seguito rappresentato.



Pertanto, il locale commerciale, si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, presso il Municipio IV del Comune di

Roma, di una SCIA per messa in pristino dello stato dei luoghi e successiva demolizione delle tramezzature. Il costo complessivo previsto è di circa € 10.000,00 comprensivo delle spese del professionista, della sanzione prevista dal Comune di Roma e delle opere.

Detta spesa, che sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario, è posta in decurtazione del valore di stima finale.

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'immobile è nella disponibilità della curatela.

Si sottolinea che, alla data del sopralluogo il bene risultava in disuso.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla società

con sede in Roma, ed in capo all'appartamento fgl 290 p.lla 1574 sub 180, estratte in data 03/05/2022 e in data 29/5/2023 (periodo informatizzato dal 1997 al 2023), risultano le formalità di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2011 - Registro Particolare ... Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio ...) del 10/06/2011
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. ... § del 25/10/2012 (REVOCAZIONE)

2. TRASCRIZIONE del 04/11/2011 - Registro Particolare ' 9 Registro Generale
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2 ... l del 18/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. ... del 03/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ANNOTAZIONE del 03/07/2017 - Registro Particolare ...) Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio ... del 05/01/2017
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. ... del ... l

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

9. CONDOMINIO

Nell'Atto di Vendita per notar Ungari Trasatti del 04/03/1996 è riportato che:

"... il Consorzio denominato Centro Commerciale Le Piazzette costituito tra tutti i proprietari dei locali – negozi al piano terreno con atto ai rogiti del Notaio Ungari Trasatti in data 25/1/1994 rep. 15667/7473, al quale consorzio, la parte acquirente è obbligata ad aderire se esercente attività commerciale, impegnandosi a partecipare alle spese previste per la gestione e manutenzione dei beni e servizi consortili e si obbliga di farlo accettare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, costituendo la regolamentazione consortile parte integrante e sostanziale dei relativi contratti sia di vendita che di locazione ne/o affitto di azienda..."

È prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie, infatti, come riportato nella mail del 07/09/2023 a firma dell'Amministratore " "":

- al NEGOZIO/DV16B1 / sono stati assegnati 27,20/1000 millesimi di proprietà, così come riportato nelle tabelle millesimali delle unità immobiliari inviate a mezzo mail in data 07/09/2023 (cfr allegato).

- nell'estratto conto relativo all'anno 2023 è riportata una morosità riguardo le spese ordinarie per l'anno 2022/2023 pari ad € 5.072,62. Inoltre si precisa che le quote condominiali mensili nell'anno 2023 sono pari ad € 240,00 (cfr allegato).

Si allega il Regolamento di Comunione denominato "Le Piazzette" registrato il 31/07/1995 al n. 39652- Serie 1B, *"... la cui appartenenza da parte delle porzioni immobiliari a destinazione negozi ... è obbligatoria ed irrevocabile ..."*. (cfr allegato)

Inoltre da Regolamento si evince che *"... le tre società... "*) hanno deciso che per quanto attiene alla disciplina riguardante l'uso, il godimento e la manutenzione degli spazi,

impianti, manufatti e servizi inerenti l'area convenzionata e posti a disposizione di tutti i locali da destinarsi ad attività commerciali, dalle stesse società realizzati e siti al piano terreno, si farà espresso riferimento alle norme concordate e riportate in ciascun regolamento, dei complessi costruiti dalle tre società. Tali regolamenti contengono... le disposizioni che disciplinano l'uso, la manutenzione, e l'amministrazione delle cose e dei servizi comuni di propria pertinenza. Proprio al fine di gestire unitariamente gli impianti, manufatti e servizi riguardanti l'intero complesso costituito dai locali tutti posti al piano terreno dei quattro immobili e destinati a far parte di un unico centro commerciale, nonché al fine di ridurre gli oneri di amministrazione e nel contempo avere una tempestività e razionalità d'intervento, si è espressamente concordato che l'amministrazione, cura e gestione dell'area convenzionata, nonché degli impianti, manufatti e servizi inerenti la medesima area sita al piano terreno, venga affidata ad un consorzio, costituito per il migliore svolgimento dell'attività dell'intero centro commerciale e la cui partecipazione è obbligatoria per tutti gli operatori del Centro Commerciale, i cui locali sono disciplinati dal presente regolamento. Si è concordato altresì che nel caso di scioglimento di detto consorzio e che lo stesso non venga costituito per qualsiasi motivo o evenienza, l'amministrazione, cura e gestione di cui sopra, venga affidata ad un unico amministratore eletto dall'assemblea dei proprietari dei locali destinati ad attività commerciale... la cessione in comodato dei beni comuni elencati nel presente articolo in favore del Consorzio è regolata dalle leggi vigenti in materia, e comunque non potrà essere revocato se non con l'unanimità dei consensi, salvo il caso di scioglimento per qualsiasi causa e qualunque titolo del suddetto Consorzio.

Art. 3: Tutti i locali della comunione sono soggetti alle servitù tipiche ed a quelle risultanti dallo stato dei luoghi... Si precisa inoltre che quanto previsto potrà essere esteso ad altre unità immobiliari facenti parte dell'intero compendio, non destinate oggi ad attività commerciali, nel caso lo dovessero essere in futuro, con esercizio comunque collegato con quello svolto al piano terreno, unità che entreranno così a far parte del centro commerciale. Ulteriormente si precisa che tutte le restanti unità immobiliari facenti parte dell'intero compendio immobiliare non facenti parte del centro commerciale e destinate oggi ad abitazioni, uffici, box, posti auto, magazzini, fruiscono di servitù di transito sull'area, ..., nonché per il passaggio di condutture per energia elettrica, fognature, citofoni, acqua ... senza corrispondere alcunché a chicchessia e restando espressamente esonerate dal

contribuire alle spese di amministrazione, gestione e manutenzione dell'area medesima, nonché dei manufatti, impianti e servizi relativi...". (cfr allegato)

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato occupativo, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto conto che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Roma che con **Convenzione Edilizia** a firma del notaio Ungari Trasatti stipulata il 24/09/1991 e trascritta il 25/09/1991 ai nn. _____, si rimanda a quanto dettagliato nel Quesito 4 della presente relazione, tra il **Comune di Roma parte concedente e titolare dell'area e _____**, veniva **concesso il diritto di proprietà superficaria per 99 anni su aree comprese nel piano di zona C1 Torraccia- Comparto D1/p dal Comune di Roma.**

In merito alla durata del diritto del superficiario, detta assegnazione del terreno, veniva regolata, ex art.35 della **legge 865/1971** riportando la durata di anni 99.

Quanto sopra esposto incide sul valore di stima finale.

In merito al prezzo massimo di cessione si evidenzia che quanto stabilito dalle SS.UU Cass. 1835/15 si applica esclusivamente alle vendite tra privati; in particolare, malgrado le Sezioni Unite abbiano definito il vincolo del prezzo come un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti. L'eventuale aggiudicatario, però dovrà farsi carico di tutti gli oneri inerenti all'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per poter rivendere in futuro il bene a prezzo di libero mercato. Detti oneri saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà formalmente richiesta la rimozione del vincolo di affrancazione dal legittimo proprietario.

A seguito di quanto sopra esposto, si fissano in primis, i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è *"un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo."*

La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Nel caso specifico, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Roma diventerà proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dagli assegnatari superficiari, a loro completa cura e spese. Pertanto nella vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie, il Comune, proprietario dell'area, dovrà ottenere un corrispettivo dato dal valore dell'area oltre che da quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione di diritto di superficie. La Legge n. 448 del 23 dicembre 1998, all'art. 31 (commi da 45 a 50), prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree ricadenti nei piani di zona 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'**art. 35 legge 865/71**. Roma Capitale stabilisce di cedere in proprietà le aree finora concesse in "diritto di superficie", su cui sono stati edificati gli immobili, residenziali e non, ricadenti nei Piani di Zona individuati

con Delibera di Assemblea Capitolina. La trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" costituisce per gli assegnatari dei singoli alloggi o immobili non residenziali un notevole vantaggio, in quanto il valore economico dell'abitazione si stabilizza sui valori dei correnti prezzi di mercato. Infatti, il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, in quanto stabilito dal prezzo massimo di cessione stabilito in convenzione edilizia, a quello di un immobile in piena proprietà e, al contrario di quest'ultimo, diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti nella Delibera di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficario occorre individuare il valore di mercato del fabbricato.

Per il calcolo di detto valore realizzato dal superficario lo scrivente ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;

- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;
- condizioni manutentive dell'immobile e relativo stato d'uso,
- deprezzamento in base all'età dell'edificio come indicato nell'art. 14 della convenzione edilizia.

Inoltre la valutazione del Lotto 2 terrà conto dei beni mobili presenti in loco, il cui valore è pari ad € 4.000,00.

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA

Il valore del diritto di superficie si determina sulla base della formula di matematica finanziaria dell'accumulazione finale dei redditi posticipati a tempo determinato.

Occorre considerare che, vi sono ancora 77 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie.

Il criterio per calcolare il valore del diritto di superficie Vds è :

$$Vds = R \cdot (q^n - 1) / r q^n$$

R = reddito netto ricavabile dall'immobile

$$q = 1 + r$$

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie (residua della convenzione) = 77 anni al 2023

nella fattispecie R è il reddito annuo lordo, determinato sulla base della L. 392/78 (equo canone).

Data della convenzione: 24.09.1991

Prezzo massimo di cessione degli alloggi (riferimento art. 11 della Convenzione del 1991) in convenzione Lire 850.000 al mq. superficie convenzionale pari a € 387,34/mq. superficie convenzionale.

Aggiornamento indice Istat.

Coefficiente di riduzione per degrado (dal 1991 al 2023) da 20- 30 anni si calcola il 20%.

Superficie complessiva commerciale dei beni è pari a **143,69 mq.**

Determinazione del canone annuo per il locale commerciale, facendo riferimento al valore medio locativo attualizzato OMI zona Periferica/TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA), (cfr allegato) è pari a:

11. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- documentazione condominiale;
- ispezioni ipotecarie;
- atti di compravendita;
- atto di convenzione e atto d'obbligo;
- documentazione urbanistica;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma, 30/08/2023

L' Esperto stimatore
Arch. Luisa Cannavacciuolo