



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.95/2022

Giudice Delegato: Dott. Marco Genna

Curatore Dott. Orazio Lauri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Complesso Immobiliare in Via del Mattatoio

Tolfa (Rm)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Capobianco
Giuseppe
07.04.2023
15:18:31
GMT+01:00

Roma, 07 aprile 2023



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA	3
3. ISPEZIONE IPOTECARIA	5
3.1. - La proprietà degli immobili intestati alla	5
3.2 - Trasformazione urbanistica della proprietà immobiliare.....	5
3.3. – Nuova identificazione della proprietà immobiliare.....	7
3.4. – Cessioni precedenti all’iscrizione di atti pregiudizievoli.....	8
3.5. – Residua proprietà intestata alla	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
4.1 – 1° - <i>Ristrutturazione e cambio d’uso ex stalle</i>	11
4.2 – 2° <i>Nuovo edificio residenziale</i>	14
4.3 – Profili di acquisizione al patrimonio pubblico	15
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	15
5.1 – Nuovo edificio residenziale.....	16
5.2 – Appartamenti (ex stalle)	16
5.3 – Possibilità di transazione degli immobili	18
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	19
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	19
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	21
9. CONCLUSIONI	22
ALLEGATI.....	23



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Complesso Immobiliare in Via del Mattatoio

Tolfa (Rm)

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 su incarico ricevuto dal Dott. Orazio Lauri n.q. di Curatore fallimentare della procedura n.95/2022 ha proceduto, previo sopralluoghi, all'accertamento dello stato dei luoghi al fine della individuazione dei valori di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Tolfa ed intestati

2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto le seguenti unità immobiliari:

- 2.1 Edificio Residenziale in corso di costruzione. Attualmente i lavori sono fermi, le strutture sono terminate come gran parte delle tamponature esterne. L'area di sedime del fabbricato è distinta in Catasto Terreni al foglio n. 23, p.lla 259, categ. Seminativo, classe 2, mq 1.330, R.D. € 12,71, R.A. 6,18;
- 2.2 Porzione residua di fabbricato parzialmente ristrutturato. Il fabbricato agricolo originariamente composto da due unità immobiliari, è stato per circa la metà proprietà di altri, completamente ristrutturato ricavandone una abitazione adiacente ma separata dalla struttura originaria residua. La metà di residua proprietà è rimasta allo stato originario di stalla e giace in stato di abbandono. Questo vecchio edificio è antistante e copre parte della nuova costruzione di cui al precedente punto 2.1. È ipotizzabile



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

che la ristrutturazione abbia coinvolto anche la proprietà Non si
è in possesso degli elaborati progettuali e non è possibile verificare la
suddetta ipotesi.

L'unità immobiliare è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 258, sub 1, categ.
C/6, classe 2, mq 68, rendita € 73,75;

- 2.3 Appartamento a piano terra con accesso indipendente da Via del Mattatoio
n. 5. L'abitazione parte di un fabbricato di tre piani composto da sei unità
immobiliari residenziali, è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 257, sub 502,
categ. A/4, classe 3, vani 2,5, mq 49, rendita € 142,03;
- 2.4 Appartamento a piano terra con accesso indipendente da Via del Mattatoio
n. 7. L'abitazione parte di un fabbricato di tre piani composto da sei unità
immobiliari residenziali, è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 257, sub 501,
categ. A/4, classe 3, vani 2,5, mq 49, rendita € 142,03;
- 2.5 Appartamento al piano primo con accesso da Via del Mattatoio n. 9.
L'abitazione parte di un fabbricato di tre piani composto da nove unità
immobiliari residenziali, è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 255, sub 506,
categ. A/2, classe 1, vani 2,5, mq 35, rendita € 200,13;
- 2.6 Appartamento a piano terra con accesso indipendente da Via del Mattatoio
n. 11. L'abitazione parte di un fabbricato di tre piani composto da nove unità
immobiliari residenziali, è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 255, sub 503,
categ. A/2, classe 1, vani 2,5, mq 42, rendita € 200,13;
- 2.7 Appartamento a piano terra con accesso indipendente da Via del Mattatoio
n. 13. L'abitazione parte di un fabbricato di tre piani composto da nove unità
immobiliari residenziali, è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 255, sub 502,
categ. A/2, classe 1, vani 2,5, mq 45, rendita € 200,13;
- 2.8 Appartamento a piano terra con accesso indipendente da Via del Mattatoio
n. 15. L'abitazione parte di un fabbricato di tre piani composto da nove unità
immobiliari residenziali, è distinta in catasto al foglio n. 23, p.la 255, sub 501,
categ. A/2, classe 1, vani 2,5, mq 47, rendita € 200,13.

Tutti i fabbricati residenziali sopra identificati, sono adiacenti e contigui, con
uguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche.





Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

3. Ispezione ipotecaria

3.1. - La proprietà degli immobili intestati alla

Questa deriva dai seguenti atti:

- 1 - Atto di compravendita del notaio Dott. Napoleone Gianluca, stalla con sovrastante fienile di superficie catastale mq 72, Via del Mattatoio n. 13, distinta in catasto al foglio n. 23, p.lla 255 sub 3;
- 2 - Atto di compravendita del notaio Dott. Napoleone Gianluca, stalla con sovrastante fienile di superficie catastale mq 70, Via del Mattatoio n. 11, distinta in catasto al foglio n. 23, p.lla 255 sub 2;
- 3 - Atto di compravendita del notaio Dott. Napoleone Gianluca, stalla con sovrastante fienile di superficie catastale mq 66, Via del Mattatoio n. 9, distinta in catasto al foglio n. 23, p.lla 255 sub 1;
- 4 - Atto di compravendita del notaio Dott. Napoleone Gianluca, terreno edificabile di superficie catastale mq 1.330, Via della Concia snc, distinto in catasto al foglio n. 23, p.lla 259;
- 5 - Atto di compravendita el notaio Dott. Napoleone Gianluca:
 - 1 - stalla con sovrastante fienile di superficie catastale mq 64, Via Del Mattatoio n. 5, distinta in catasto al foglio n. 23, p.lla 257 sub 1;
 - 2 - stalla con sovrastante fienile di superficie catastale mq 68, Via del Mattatoio n.1, distinta in catasto al foglio n. 23, p.lla 258 sub 1;
- 6 - Atto di compravendita el notaio Dott. Napoleone Gianluca, stalla con sovrastante fienile di superficie catastale mq 65, Via del Mattatoio n. 7, distinto in catasto al foglio n. 23, p.lla 257 sub 2.

3.2 - Trasformazione urbanistica della proprietà immobiliare

Gli immobili proprietà c ono stati urbanisticamente trasformati a seguito di due diversi procedimenti tecnico-amministrativi.

1 – Ristrutturazione e cambio d'uso delle stalle



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- 1 - Con primo Permesso di Costruzione del _____ viene rilasciato Titolo Edilizio ai sigg. _____, poi volturato alla soc. _____ di _____ per il mutamento d'uso da stalle ad abitazione di n.5 unità immobiliari. Tale Titolo aumenta, inoltre, il numero dei piani dai preesistenti 2 a 3;
- 2 - con PdC n. _____ dell'ottobre _____, viene rilasciato Titolo Edilizio per ampliamento strada interna e realizzazione collettore fognante;
- 3 - Con PdC n. _____ del _____ viene rilasciato ulteriore Titolo per un cambio d'uso di altre 2 unità immobiliari sempre nel medesimo corpo di fabbrica;
- 4 - con PdC n. _____ del _____ viene approvata variante interna delle unità edilizie.

2 – Costruzione di nuovo edificio residenziale (terreno identificato al punto 3.1.4).

- 1 - con PdC n. _____ del _____ viene rilasciato Titolo per 17 unità residenziali per complessivi mc 3.867;
- 2 - con PdC n. _____ del _____ viene rilasciata variante al PdC _____, in aumento di cubatura fino a mc 4.191 (1397 mq x 3 mc/mq);
- 3 - con PdC n. _____ del _____ 2 viene rilasciata ulteriore variante in aumento volumetrico fino a mc 4520,19 inferiore alla volumetria fondiaria assentibile applicando un IFF di 3.5 mc/mq su di un lotto di mq 1397 (1397 mq x 3.5 mc/mq);
- 4 - con prot. n. _____ del _____ viene disposto l'annullamento del PdC _____ e di tutti quelli retroattivi che lo hanno generato, per mancata attuazione del Piano di Lottizzazione o particolareggiato così come previsto nella zona RCV di PRG;
- 5 - con DCC n. _____ del _____ viene adottato un Piano di Recupero "a sanatoria" dei volumi edificati, incrementando le superfici del lotto fondiario al fine di assentire la volumetria realizzata;
- 6 - con prot. n. _____ del _____ viene rilasciato PdC "a sanatoria" per tutti gli incrementi volumetrici conseguiti in assenza di Piano attuativo.



3.3. – Nuova identificazione della proprietà immobiliare

Alla fine dei lavori di ristrutturazione e cambio d'uso delle stalle è stata presentata, in catasto, denuncia di variazione. In data _____, con rep. n _____ del notaio Dott. Paolo Becchetti, è stato registrato il regolamento di condominio.

Le unità abitative sono identificate in catasto con la nuova subalternazione di seguito elencata:

- 1 - Il fabbricato distinto in catasto con la particella 255, di cui agli atti di compravendita indicati ai punti 3.1.1/2/3, ha assunto i seguenti identificativi:

- | | | |
|---------------------------|---------|---|
| 1 - Foglio 23 p.IIa n.255 | Sub 501 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 15 |
| 2 - | Sub 502 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 13 |
| 3 - | Sub 503 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 11 |
| 4 - v | Sub 504 | ctg. A4 di vani 3 - Via del Mattatoio, 9 |
| 5 - v | Sub 505 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 9 |
| 6 - | Sub 506 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 9 |
| 7 - v | Sub 507 | ctg. A4 di vani 3 - Via del Mattatoio, 9 |
| 8 - v | Sub 508 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 9 |
| 9 - v | Sub 509 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 9 |
| 10 - | Sub 510 | ctg. Bene comune - Via del Mattatoio, 9 |

- 2 - Il fabbricato distinto in catasto con la particella 257, di cui agli atti di compravendita indicati ai punti 3.1.5.1 e 3.1.5, ha assunto i seguenti identificativi:

- | | | |
|-----------------------|---------|--|
| Foglio 23 p.IIa n.257 | Sub 501 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 7 |
| | Sub 502 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 5 |
| v | Sub 503 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 9 |
| v | Sub 504 | ctg. A4 di vani 3 - Via del Mattatoio, 9 |
| v | Sub 505 | ctg. A4 di vani 2,5 - Via del Mattatoio, 9 |
| v | Sub 506 | ctg. A4 di vani 3 - Via del Mattatoio, 9 |



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Sub 507 ctg. Ente Comune - Via del Mattatoio, 9

- 3 - Il fabbricato distinto in catasto con la particella 258, di cui all'atto di compravendita indicato al punto 3.1.5.2, non è stato trasformato ed è rimasto con l'identificativo catastale originario:

Foglio 23 p.lla n. 258 – Sub 1 ctg. C6 di mq 68 - Via del Mattatoio, 1.

3.4. – Cessioni precedenti all'iscrizione di atti pregiudizievoli

Con i seguenti atti di compravendita, sono state cedute le seguenti proprietà immobiliari:

- 1 - Atto di compravendita rep. del notaio Dott. Becchetti Paolo, appartamento in Via del Mattatoio n.9, in catasto al foglio n.23, p.lla 255 sub 507;
- 2 - Atto di compravendita rep. del notaio Dott. Becchetti Paolo, appartamento in Via del Mattatoio n.9, in catasto al foglio n. 23, p.lla 255 sub 504;
- 3 - Atto di compravendita rep. del notaio Dott. Becchetti Paolo, appartamento in Via del Mattatoio n.9, in catasto al foglio n. 23, p.lla 255 sub 505;
- 4 - Atto di compravendita rep. del notaio Dott. Becchetti Paolo, appartamento in Via del Mattatoio n.9, in catasto al foglio n.23, p.lla 257 sub 503;
- 5 - Atto di compravendita rep. del notaio Dott. Becchetti Paolo, appartamento in Via del Mattatoio n.9, in catasto al foglio n.23, p.lla 257 sub 504;
- 6 - Atto di compravendita rep. el notaio Dott. Becchetti Enzo, appartamenti in Via del Mattatoio n.9, in catasto al foglio n.23, p.lla 255 sub 508 e 509, p.lla 257 sub 505 e 506.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

8 - 1330

4. Conformità Urbanistica

Con nota prot. del del Comune di Tolfa – settore Terzo Tecnico – Servizio Urbanistica, il dirigente Arch. Ermanno Mencarelli relazionava nel merito delle pratiche urbanistiche intraprese dalla come di seguito trascritto:

4.1 – 1° - Ristrutturazione e cambio d'uso ex stalle

- Con PdC n. del viene rilasciato Titolo Edilizio ai sigg. poi volturato alla per il mutamento d'uso da stalle ad abitazione di n.5 unità immobiliari. Tale Titolo inoltre aumenta il n. dei piani passando da 2 a 3.
- Con PdC n viene rilasciato Titolo Edilizio per ampliamento strada interna e realizzazione collettore fognante.
- Con PdC n del viene rilasciato ulteriore Titolo per un cambio d'uso di altre e unità immobiliari sempre nel medesimo corpo di fabbrica.
- Con PdC n del ! viene approvata variante interna delle unità edilizie.

A seguire veniva, inoltre, specificato:



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

>>Atteso che tutti i titoli attualmente hanno perso di efficacia si segnala che l'immobile assentito ricade in un Pdl. approvato con DCC n. del Da Tale Piano Attuativo convenzionato, si evince che la "stecca" delle ex stalle ricade in un'area destinata a verde pubblico ed è assoggettata a demolizione. Ne consegue che il mutamento d'uso in residenziale aumenta i carichi edilizi del Piano stesso, ponendosi in contrasto normativo ed in chiaro aumento della volumetria ammissibile. Inoltre anche le dotazioni pertinenziali di parcheggio ex L.122/89, ovvero 1/10 del volume residenziale non viene reperito all'interno del Piano, per cui ne inficia la legittimità. In ultimo il numero dei piani ft viene portato da 2 a 3. Tale norma seppur prevista dalle NTA di PRG nella sotto zona RCV è sottoposta esclusivamente alla approvazione di un Piano o Planivolumetrico attuativo predisposto dal Comune di Tolfa. Fattispecie che non ricorre nei titoli edilizi, per cui ne costituisce contrasto normativo. In conclusione il Piano di Lottizzazione se pur scaduto mantiene la sua vigenza prescrittiva ai sensi dell'art. 17 L. n. 1150/42 in termine di destinazione d'uso, altezze e sagoma di ingombro, per cui l'intervento sopra narrato nei Titoli appare in chiaro contrasto urbanistico non sanabile.<<

Oltre quanto evidenziato dall'Arch. Mencarelli, si osserva che, in luogo delle originarie 7 unità immobiliari disposte su due piani ed acquistate , già elencate al § 3.1, oggetto dei progetti di cambio di destinazione d'uso da stalle ad abitazioni, sono state denunciate in catasto, e sono oggetto del regolamento di condominio (cfr § 3.3) ben 15 appartamenti su tre piani (oltre alla particella 258 Sub 1 invariata), pertanto non è stato praticato il solo cambio d'uso ma sono state aumentate le unità immobiliari, l'altezza, la cubatura e la superficie utile.

Gli elaborati grafici forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Tolfa, allegati al Permesso di Costruire n. de per "lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso degli immobili descritti in premessa" cioè: "distinti in catasto al foglio 23 particella 257 sub 1-2 e p.lla 258 sub 1", in realtà rappresentano solo la particella 257 e non la p.lla 258. Nei disegni di progetto non è riportata alcuna misura nelle piante ante opera, non c'è nessuno schema di calcolo e raffronto tra le superfici e cubature ante e post opera. Non c'è corrispondenza tra le piante di progetto e quelle depositate in catasto.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. _____ del _____ per
"lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso di un vecchio filare
di stalle, per ricavo di cinque unità immobiliari residenziali" (...) "in Via del Mattatoio
ai civici n. 20/a – 23 – 25, distinti in catasto al foglio 23 particella 255 sub 1-2-3",
non corrispondono né al costruito, né alle planimetrie depositate in catasto. Si nota
anche l'errata indicazione dei numeri civici delle unità immobiliari indicate con i
nn.20/a – 23 – 25 invece di quelli indicati in catasto ed ancora in uso sulle nuove
unità 9, 11, 13.

Le difformità riscontrate consistono in:

- la parete in muratura dell'interno 1 confinante con l'immobile confinante particella 257, è stata demolita e ricostruita perpendicolare alle altre pareti;
- al piano terra invece dei due previsti appartamenti, sono state realizzate tre unità abitative;
- gli ingressi degli appartamenti al piano primo non sono diretti dall'esterno ma tramite un corridoio perimetrale, conseguentemente tutte le suddivisioni degli appartamenti sono cambiate in superficie e distribuzione;
- l'accesso al piano primo avviene tramite la scala realizzata sulla confinante particella 257 che serve le unità di ambedue le particelle fabbricate;
- le unità al piano secondo non sono parte unita al piano primo, ma sono tre appartamenti autonomi ed indipendenti;
- i balconi previsti al piano secondo sono stati incorporati nelle superfici coperte degli appartamenti.

Concludendo in luogo delle 5 unità abitative di cui al PdC _____, ne sono state realizzate 9. Probabilmente queste difformità sono oggetto della variante approvata con PdC n _____ : citata nella relazione dell'Arch. Mencarelli ma non pervenuto allo scrivente.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

La ristrutturazione eseguita ha comportato interventi importanti di modifica delle strutture portanti dei fabbricati, per le quali è necessario presentare il progetto strutturale al Genio Civile. Di tale pratica non si è rintracciato alcun documento.

Non è stata presentata Segnalazione Certificata Inizio Attività per agibilità.

4.2 – 2° Nuovo edificio residenziale

- Con PdC n. 1 del 1998 viene rilasciato Titolo per 17 unità residenziali per complessive 3.867 mc.
- Con PdC n. 174/2011 del 2011 viene rilasciata variante al PdC 174/2011 in aumento di cubatura fino a 4.191 mc (1397 mq x 3 mc/mq).
- Con PdC n. 174/2011 del 2011 viene rilasciata ulteriore variante in aumento volumetrico fino a 4520,19 di inferiore alla volumetria fondiaria assentibile applicando un IFF di 3,5 mc/mq su di un lotto di 1397 mq (1397 mq x 3,5 mc/mq).
- Con prot. n. 3 del 2015 viene disposto l'annullamento del PdC 197/2012 e di tutti quelli retroattivi che lo hanno generato, per mancata attuazione del Piano di Lottizzazione o particolareggiato così come previsto nella zona RCV di PRG.
- Con DCC n. 1 del 2015 viene adottato un Piano di Recupero "a sanatoria" dei volumi edificati, incrementando le superfici del lotto fondiario cioè al fine di assentire la volumetria realizzata.
- Con prot. n. 1 del 2015 viene rilasciato PdC a "sanatoria" per tutti gli incrementi volumetrici conseguiti in assenza di Piano attuativo.

Contrasti urbanistici ed edilizi

>> Appare evidente che dalla Tav. 1 del Piano di Lottizzazione o particolareggiato "Mattatoio" ci troviamo ad un eccesso considerevole di volumetria realizzata rispetto a quella ammissibile. Infatti dai 3835 mq fondiari si passa ai 4520 mc realizzati. Ma non solo, si disattendono tutte le indicazioni di Piano, quali

- le aree a verde pubblico
- le altezze f.t. con n.5 piani



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- le sagome di ingombro
- gli standard urbanisti DM 1444/68
- gli standard pertinenziali L.122/89
- i distacchi stradali
- lart. 19 delle NTA

operazione di solo "adottare" un Pdr a sanatoria, evidenzia ancor più tutte le difformità urbanistiche ed edilizie del fabbricato realizzato al "rustico" in violazione anche dellart. 14 L.1150/42 <<

4.3 – Profili di acquisizione al patrimonio pubblico

La relazione dell'Arch. Mencarelli, riporta i riferimenti della normativa vigente in materia di abusi edilizi e riferisce della volontà dell'Amministrazione Comunale di adempiere a tali obblighi:

>>Ai sensi degli artt. 31 c.2 dpr 380/01, lannullamento del titolo ... così come la illegittimità urbanistica del Titolo ... costituendo violazioni insanabili ed in assenza di un Titolo legittimo configura lobbigo della acquisizione al patrimonio pubblico sia del "rustico" in costruzione e sia delle "ex stalle" in mutamento duso, in tale circostanza lonere della demolizione è consumato in danno del fallimento della s ... In alternativa alla demolizione, dopo la preventiva acquisizione pubblica, la pubblica utilità, si identifica destinando i 2 immobili ad un uso a servizio della collettività, ovvero per strutture socio sanitarie pubbliche (ex stalle), mentre il medesimo uso si rinviene nelledilizia residenziale pubblica per fasce fragili o di esigenza primaria abitativa(edificio al rustico)

È volontà dellEnte avviare tale procedimento a tutela degli interessi collettivi <<

5. Commerciabilità delle costruzioni

Nel paragrafo 4, sono evidenziate alcune irregolarità urbanistiche che pregiudicano la legittimità delle costruzioni. Nella sua relazione il responsabile



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Tolfa, Arch. Mencarelli, dichiara la volontà dell'Ente di avviare il procedimento sanzionatorio previsto dall'art.31 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia occorre fare alcuni distinguo sull'applicazione di tale procedimento.

5.1 – Nuovo edificio residenziale

Con la DD prot. n. 100/2015 che ha disposto l'annullamento di tutti i permessi di costruire, il costruendo fabbricato diventa a tutti gli effetti abusivo. Nessun valore ed effetto ha la DCC n. 100/2015 in quanto si configura quale variante al Piano Regolatore che, per divenire esecutiva, necessita dell'approvazione del Superiore Ente di controllo Regionale. Nessuna sanatoria può nemmeno essere concessa dalle Amministrazioni Comunali in assenza di vigenza di norme e leggi nazionali.

Pertanto questo bene è privo di valore e non vendibile.

Si è del parere che questa struttura debba essere demolita, essendo difficilmente recuperabile per interessi pubblici o di pubblica utilità che implicano elevati costi di trasformazione per rifinitura ed adeguamento alle vigenti norme di sicurezza ed efficientamento energetico. Neppure si ritiene che l'Istituto di Credito che ha ipotecato il terreno, faccia valere allo stato attuale i suoi diritti, essendo l'acquisizione dell'immobile non solo non remunerativa ma addirittura implichino costi di demolizione.

5.2 – Appartamenti (ex stalle)

Occorre, anzitutto, rilevare che, nonostante quanto dichiarato dall'Arch. Mencarelli nel merito della illegittimità urbanistica relativa al PdC n. 100/2015 rilasciato per ristrutturazione e cambio d'uso delle ex stalle, nessun dispositivo di annullamento risulta essere stato emesso. Pertanto sia il PdC n. 100/2015 e successiva variante di cui al PdC n. 100/2015, che il PdC n. 100/2015 non hanno perso la loro efficacia e sono, quindi, attualmente vigenti.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

È il caso di segnalare come lo strumento urbanistico di riferimento di detti PdC sia quello riportato nelle premesse degli stessi: *“lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso” (...)* rientranti nel Piano Particolareggiato di Via del Mattatoio adottato con Delibera del Consiglio Comunale ...”.

La DCC ha superato la precedente DCC cui si riferisce l’Arch. Mencarelli laddove definisce la destinazione d’uso a verde pubblico della “stecca” ex stalle.

La DD prot. , annullando il PdC e precedenti, relativi alla nuova costruzione per eccesso di cubatura, non può e non ha annullato la DCC né inficia i PdC di trasformazione delle ex stalle, di cubatura ben inferiore al consentito.

Anche volendo considerare i Permessi di Costruire rilasciati per la trasformazione delle ex stalle viziati, si ritiene sia molto difficile che l’Amministrazione Comunale possa, o voglia, annullarli.

Ciò detto si evidenzia come, fino all’emissione del decreto di fallimento, la Società Poggiarello abbia tranquillamente venduto senza alcuna difficoltà ben 9 appartamenti dei 15 ultimati.

Tutti gli appartamenti sono allacciati ai servizi pubblici e, probabilmente, gli abitanti sono iscritti presso l’Anagrafe e l’Ufficio Tributi del Comune di Tolfa, senza che nessuno abbia mai mosso eccezione in merito alla legittimità del fabbricato, né alla impossibilità di iscrizione anagrafica o contrattualizzazione dei servizi pubblici su un “*fabbricato abusivo*”.

Per quanto riguarda, poi, la *avvisata* acquisizione al patrimonio pubblico e/o onere della demolizione “*in danno del fallimento della*”, è bene ricordare che il D.P.R. “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, all’art. 2 prescrive: “*Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata lesecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’articolo 32, **ingiunge al proprietario** e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l’area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3”.*



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Si deve precisare che il fallimento della _____ o dispone della proprietà di solo 6 unità sulle 15 realizzate. Inoltre la cosiddetta “stecca” delle ex stalle è stata oggetto di diversi interventi di ristrutturazione.

Si osserva che il “vecchio filare di stalle”, così per come richiamato testualmente nel PdC n. _____ . *lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso di un vecchio filare di stalle ...*” comprendesse anche la particella 646, ristrutturata nello stesso identico modo e quindi avente stesso destino di tutte le altre realizzate dalla _____

Nella più volte richiamata relazione ‘ _____ , viene elencato anche il PdC _____ nerente la trasformazione “*di due stalle in abitazioni, rientranti nel Piano Particolareggiato di Via del Mattatoio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n _____ ..) distinte in catasto al foglio 23 particella 257 sub 1-2 e p.lla 258 sub 1*”. Negli elaborati grafici di progetto, trasmessi frammentati come allegato alla e-mail del 02.02.2023, si rileva che il progetto riguarda la particella 257 sub 1-2, ma non interessa la particella 258 sub 1.

Infine sempre nello stesso corpo di fabbrica “stecca ex stalle” è intercluso, ed è stato oggetto di analoga ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, l'appartamento in Via del Mattatoio n.3, distinto in catasto con la particella 58 sub 2. Questa “ex stalla”, non è mai stata proprietà della Poggiarello Srl e la sua ristrutturazione è sicuramente viziata dalla stessa illegittimità urbanistica, quindi destinata a subire lo stesso procedimento acquisitivo richiamato dall'Arch. Mencarelli.

Qualora l'Amministrazione Comunale decidesse di notificare l'ordine di demolizione, con conseguente procedura di acquisizione, il maggior danno sarebbe consumato contro terzi, non esclusivo del ‘ _____ come fatto intendere nella relazione “

5.3 – Possibilità di transazione degli immobili

Come sopra relazionato al § 5.1 (Nuovo edificio residenziale), la illegittimità insanabile del nuovo edificio residenziale, lo rende di valore nullo ed invendibile.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

La attualità, invece, dei Permessi di Costruire delle ex stalle, consente la stipula di atti di transazione pertanto, fatto salvo ogni diritto o provvedimento che l'Amministrazione Comunale intendesse fare valere, se ne può determinare il valore venale e procedere alla vendita.

In ultimo si segnala come l'attuale stato di frammentazione del complesso immobiliare (ex stalle) in 18 unità intestate a diversi proprietari, rende difficilmente praticabile l'avvio della procedura di acquisizione di tutte le unità stesse. Né è ammissibile che il procedimento acquisitivo sia avviato esclusivamente nei confronti di alcune unità dello stesso complesso immobiliare, escludendone altre.

Nel caso in cui fosse stata omessa la denuncia e deposito strutturale al Genio Civile, dei quali non è risultata traccia alcuna, il proprietario dovrà procedere alla richiesta di sanatoria strutturale presso lex Genio Civile (settore sismica).



6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel centro abitato di Tolfa, con accesso da Via del Mattatoio. Le recenti costruzioni sono state ricavate dalla trasformazione e ristrutturazione di ex stalle di edificazione precedente al 1940.

Il complesso immobiliare ha un unico affaccio sulla strada di accesso, esposto sulla vallata a nord-est di Tolfa.

Le abitazioni a piano terra hanno l'accesso diretto dalla strada, l'unica unità al piano primo, ha accesso comune con altre abitazioni poste ai piani primo e secondo.

L'interno delle abitazioni è rifinito e completo di tutti i servizi. Al momento del sopralluogo in alcuni appartamenti era presente del mobilio non oggetto di stima.



7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Al fine di determinare i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia Delle Entrate.

Nella stessa zona sono offerti in vendita 5 appartamenti, di cui 4 nello stesso condominio di quelli da stimare, l'altro a poche decine di metri.

7.1 Appartamento in Via del Mattatoio n. 9, piano primo (All. 03a)

Locali 2 – sup. mq 54 – prezzo € 80.000 – prezzo unitario €/mq 1.481,48;

7.2 Appartamento in Via del Mattatoio, piano primo (All. 03b)

Locali 2 – sup. mq 36 – prezzo € 70.000 – prezzo unitario €/mq 1.944,44;

7.3 Appartamento in Via del Mattatoio, piano primo (All. 03c)

Locali 2 – sup. mq 52 – prezzo € 70.000 – prezzo unitario €/mq 1.346,15;

7.4 Appartamento in Via del Mattatoio, piano primo

L'annuncio di vendita di questo appartamento è pubblicato con due diversi prezzi:

1- Locali 2 – sup. mq 39 – prezzo € 55.000 – prezzo unitario €/mq 1.410,25 – (All. 03d1);

2- Locali 2 – sup. mq 40 – prezzo € 75.000 – prezzo unitario €/mq 1.875,00 – (All. 03d2);

7.5 Appartamento in Via Braccianese Claudia, piano primo (All. 03e)

L'appartamento parte di un vecchio fabbricato posto alla fine di Via del Mattatoio, è stato completamente restaurato. Nella vendita è compreso un ampio magazzino. Locali 2 – sup. mq 45 – prezzo € 75.000 – prezzo unitario €/mq 1.666,66.

7.6 LOMI ha rilevato nel primo semestre del 2022, nella zona centrale di Tolfa per le abitazioni in normale stato conservativo, il prezzo di vendita da €/mq 800 a 1.150 (All. 04).

Rilevata la notevole differenza tra i prezzi offerti dalle agenzie di intermediazione immobiliare (da €/mq 1.346 a 1.944) per appartamenti praticamente uguali,

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

considerato il sensibile scarto tra i valori di vendita ed il valore OMI, si è presa visione, per migliore e consapevole valutazione, della pubblicazione del Borsino Immobiliare (All. 05), per le abitazioni stabili di 1° fascia, quotate al massimo €/mq 1.243.

Considerato lo sconto che viene applicato ai prezzi di vendita offerti, considerato che la stima riguarda mini appartamenti di valore unitario maggiore rispetto a più ampie residenze, che le recenti costruzioni da stimare, seppur apparentemente, sembrano essere di buona qualità, sebbene risultano essere di scarsa efficienza energetica (classe "G" 175 kWh/mq anno), visto lo stato di manutenzione che necessita solo di piccole spese di rifacimento parziale delle tinteggiature, considerato tutto quanto sopra relazionato, si ritiene che agli immobili oggetto di stima, possa essere applicato un prezzo unitario pari a **€/mq 1.200**.

8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

A conclusione di quanto sopra ampiamente relazionato e determinato, si può calcolare il valore di ogni appartamento.

8.1 Stalla in Via del Mattatoio n.1 Piano T-1

in catasto fabbricati foglio 23, p.lla 258 sub 1 di mq 68

In considerazione sia del suo stato attuale che della non conoscenza dello stato autorizzativo (unica particella con il sub 2 - Via del Mattatoio n.3 - attualmente civile abitazione di terzi) Non valutabile;

8.2 – Appartamento in Via del Mattatoio n.5 Piano T

In catasto fabbricati foglio 23, p.lla 257 sub 502 – ctg. A4 di vani 2,5

Superficie mq 49 x €/mq 1.200,00 = € 58.800,00;

8.3 – Appartamento in Via del Mattatoio n.7 Piano T

In catasto fabbricati foglio 23, p.lla 257 sub 501 – ctg. A4 di vani 2,5

Superficie mq 49 x €/mq 1.200,00 = € 58.800,00;

8.4 – Appartamento in Via del Mattatoio n.9 Piano 1



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

In catasto fabbricati foglio 23, p.lla 255 sub 506 – ctg. A2 di vani 2,5

Superficie mq 35 x €/mq 1.200,00 = € 42.000,00;

8.5 – Appartamento in Via del Mattatoio n.11 Piano T

In catasto fabbricati foglio 23, p.lla 255 sub 503 – ctg. A2 di vani 2,5

Superficie mq 42 x €/mq 1.200,00 = € 50.400,00;

8.5 – Appartamento in Via del Mattatoio n.13 Piano T

In catasto fabbricati foglio 23, p.lla 255 sub 502 – ctg. A2 di vani 2,5

Superficie mq 46 x €/mq 1.200,00 = € 55.200,00;

8.6 – Appartamento in Via del Mattatoio n.15 Piano T

In catasto fabbricati foglio 23, p.lla 255 sub 501 – ctg. A2 di vani 2,5

Superficie mq 48 x €/mq 1.200,00 = € 57.600,00;

8.1 – Terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione

in catasto terreni foglio 23, p.lla 259 di mq 1.330

Non valutabile;

Valore totale stimato = **€ 322.800,00**



9. Conclusioni

A seguito di tutto quanto precedentemente nel dettaglio relazionato, si può concludere che i valori potenzialmente espressi, nella attuale situazione di mercato, dagli immobili di cui alla presente relazione di consulenza tecnica estimativa sono quelli che seguono.

Nuovo edificio residenziale: illegittimità insanabile - valore nullo ed invendibile;

Stecca ex stalle:

- 1) Stalla in Via del Mattatoio n.1 Piano T-1 - Non valutabile;
- 2) Appartamento in Via del Mattatoio n.5 Piano T - € 58.800,00;



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- 3) Appartamento in Via del Mattatoio n.7 Piano T - € 58.800,00;
- 4) Appartamento in Via del Mattatoio n.9 Piano 1 - € 42.000,00;
- 5) Appartamento in Via del Mattatoio n.11 Piano T - € 50.400,00;
- 6) Appartamento in Via del Mattatoio n.13 Piano T - € 55.200,00;
- 7) Appartamento in Via del Mattatoio n.15 Piano T - € 57.600.,00.



Allegati

- 1) Visura Catastale per soggetto;
- 2) Planimetrie Catastali;
- 3) Offerte di mercato:
 - All. 03a - Appartamento in Via del Mattatoio n.9, piano primo;
 - All. 03b - Appartamento in Via del Mattatoio, piano primo;
 - All. 03c - Appartamento in Via del Mattatoio, piano primo;
 - All. 03d - Appartamento in Via del Mattatoio, piano primo (All. 03d1 e All.03d2);
 - All. 03e - Appartamento in Via Braccianese Claudia, piano primo;
 - All. 04 - OMI primo semestre 2022;
 - All. 05 - Borsino Immobiliare abitazioni stabili di 1° fascia.
- 4) Documentazione fotografica

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

