



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott.ssa Lucia Caterina Odello

FALLIMENTO N. 759/2018

SBRIGOLI ROMANO

CURATORE: DOTT.SSA FRANCA CIELI

PERITO ESTIMATORE: Arch. Mario Serpelloni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE CESPITE 2

Quota indivisa di 400/1000 di abitazione con area sita in Roma
Via Bruno Buozzi civici n.ri 108-110.



IL PERITO

Arch. Mario Serpelloni
(timbro e firma)



Roma 11/04/2019

Rapporto di Valutazione

Arch. Mario Serpelloni, Via Fermignano n. 110 - 00132 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it

Pagina 1

INDICE

PREMESSE	pag.	04
-----------------	-------------	-----------

PARTE PRIMA	pag.	05
--------------------	-------------	-----------

1.1 Descrizione del Compendio in esame	pag.	05
1.2 Identificativi Catastali	pag.	05
1.3 Conformità catastale	Pag.	08
1.4 Inquadramento Territoriale	pag.	11
1.5 Descrizione compendio immobiliare	pag.	10
1.6 Caratteristiche costruttive	pag.	11
1.7 Consistenza	pag.	14

PARTE SECONDA	pag.	18
----------------------	-------------	-----------

2.1 Titoli di proprietà e di provenienza	pag.	18
2.2 Iscrizioni e trascrizioni	pag.	18
2.3 Provvedimenti Edilizi	pag.	20
2.4 Conformità edilizia	pag.	20
2.5 Diffformità edilizie rilevate	pag.	20
2.6 Sanabilità delle diffformità	pag.	21
2.7 Oneri per la sanatoria	pag.	25
2.8 Stima Oneri per regolarizzazione	pag.	26

PARTE TERZA	pag.	28
--------------------	-------------	-----------

3.1 Ricerca Valori di Mercato	pag.	28
3.2 Utilizzo della valutazione	pag.	28
3.3 Basi del Valore	pag.	28
3.4 Assunzioni limitative	pag.	28
3.5 Verifica del migliore e più conveniente uso	pag.	29
3.6 Condizioni relative all'individuazione dei valori	pag.	29
3.7 Caratteri della domanda e dell' offerta	pag.	29
3.8 Fase del mercato immobiliare	pag.	29
3.9 Epoca di riferimento	pag.	29
3.10 Ricerca comparabili	pag.	29
3.11 Stima del valore	pag.	32

<u>4 Conclusioni</u>	pag.	<u>33</u>
-----------------------------	-------------	------------------

Allegati	pag.	34
----------	------	----

PREMESSE

INCARICO:

Il curatore del fallimento in epigrafe dott.ssa Franca Cieli, con riferimento all'art.87 L.F., ha nominato lo scrivente architetto Mario Serpelloni, Perito estimatore, C.F. SRPMRA59L03B157E, con studio in Roma, Via Fermignano N.110, CAP 00132 Roma (RM), sede legale San Zeno Naviglio, Via Borgosatollo n.1 (2 5010 BS), tel. 06 92959149, cell. 335 7095813, PEC m.serpelloni@archiworldpec.it, e-mail: serpelloni@libero.it, l'incarico di:

“...descrivere i beni sui quali il fallimento vanta un diritto di proprietà e/o comproprietà o altro diritto reale di seguito individuati a mezzo dei dati catastali o su altri beni che lo stimatore dovesse rinvenire...”

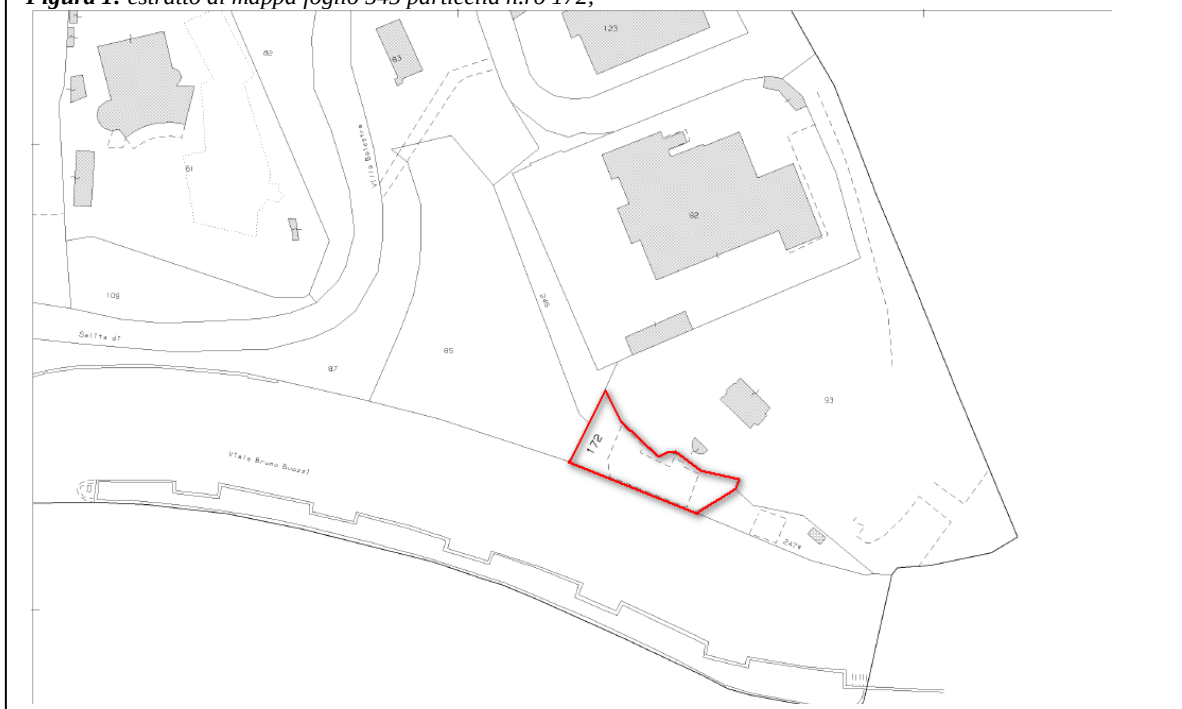
di cui il presente cespite 2 è parte.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PARTE PRIMA

1.1 Descrizione del compendio in esame: trattasi di abitazione che insiste su piccolo lotto di area esclusiva, di forma irregolare, identificata catastalmente al foglio 545 particella 172, avente una superficie catastale di circa **mq 343,00** (Cfr. Allegato 2), oltre a locale autorimessa ricavato da un'ex grotta scavata nel promontorio roccioso che delimita il lato a nord del lotto. L'abitazione è stata realizzata in tempi diversi: una prima parte (interrato e piano terra) nel 1958; la seconda parte (piano primo) mediante sopralzo eseguito negli anni 80. Attualmente è suddivisa in tre unità immobiliari così come meglio di seguito descritto.

Figura 1: estratto di mappa foglio 545 particella n.ro 172;



1.2 Identificativi Catastali:

a) il fabbricato residenziale è suddiviso in 3 unità immobiliari identificate al Catasto fabbricati del Comune censuario di Roma al foglio 545, come segue (Cfr. Allegati 3-4-5-6-7):

- particella: **172 sub. 501**, la cui planimetria catastale identifica appartamento a piano terra formato da: ingresso con ripostiglio, soggiorno, cucina due stanze, due ripostigli e w.c., scala di accesso al piano superiore, altro piccolo locale di servizio;

- particella **172 sub. 502** la cui planimetria catastale identifica appartamento a piano primo formato da: scala esterna da cui si accede alla terrazza e quindi all'ingresso dell'abitazione, soggiorno, cucina due stanze, due ripostigli e w.c., altro piccolo locale di servizio;
- particella **172 sub. 503** la cui planimetria catastale identifica appartamento a piano interrato formato da: scala esterna che scende a livello del piccolo cortiletto interrato posto a circa **mt -3,50** rispetto dalla quota strada, da cui si accede all'ingresso dell'abitazione, corridoio che disimpegna locale cucina, con accesso a w.c., due stanze, due ripostigli e w.c. soggiorno, altro piccolo locale di servizio. Detto appartamento, pur essendo dotato di abitabilità, è completamente interrato su tutti i lati e privo di aerazione e illuminazione diretta;
- particella **172 sub.504** che identifica ex grotta ora adibita ad autorimessa;

il tutto così come meglio di seguito precisato dagli estratti delle visure catastali riportate nella *Figura 2*.

Figura 2: Visure catastali foglio 545 particella n.ro 172 subb 501-502-503-504;

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	501	3		A/2	2	7 vani	Totale: 164 m ² Totale escluse aree scoperte** : 155 m ²	Euro 1.608,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 piano: T;												
Annotazioni classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	502	3		A/2	2	6 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte** : 125 m ²	Euro 1.378,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 piano: 1;												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	503	3		A/2	2	7 vani	Totale: 150 m ² Totale escluse aree scoperte** : 150 m ²	Euro 1.608,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE BRUNO BUOZZI n. 112 piano: S1;												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		545	172	504	3		C/6	8	50 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 475,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE BRUNO BUOZZI n. 108 piano: T;												

Dette unità immobiliari derivano dalla soppressione per ampliamento, con il sub. 3 (prot. n.52117/1985 del 19/10/1985), con l'area cortilizia di circa 390 mq (ex particella 245, foglio 545 C.T.).

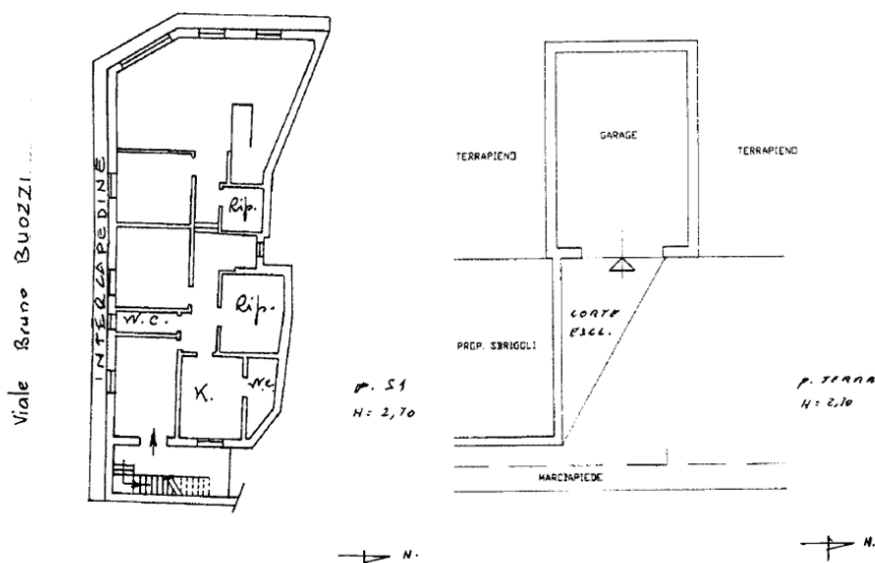
Ditta Intestata: le u.i. sono catastalmente intestate al soggetto fallito: Sig. Romano Sbrigoli nato a ROMA il 01/07/1956 per la quota di nuda proprietà corrispondente a 400/1000. La rimanente parte di abitazione è catastalmente intestata a:

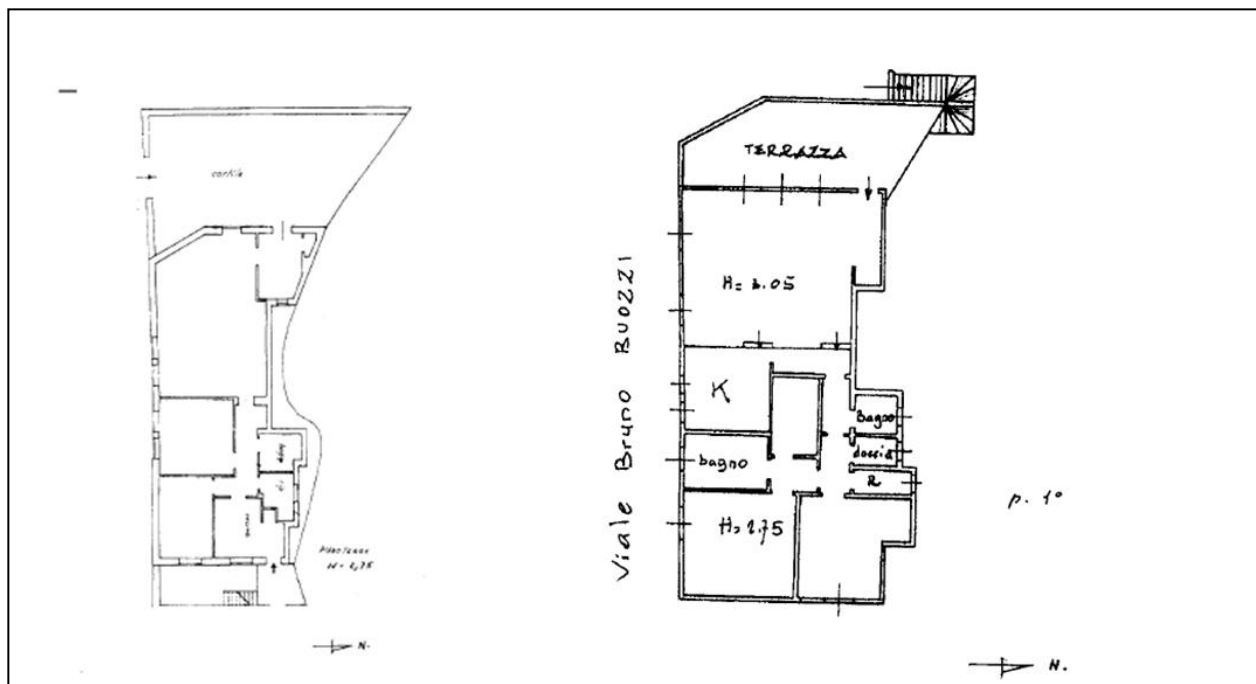
- [REDACTED] nata a Roma il 02/06/1960 per la nuda proprietà per 600/1000;
- [REDACTED] nato a ROMA il 12/10/1925, **usufrutto per 1000/1000.**

Riunione Usufrutto: il Sig. [REDACTED] nato a ROMA il 12/10/1925, è deceduto a Roma il 17/03/2012, così come si rileva dal certificato di morte rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile in data 22/10/2018 (Cfr. Allegato 8). Pertanto dal momento del decesso dell'usufruttuario il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà e così sarà considerata ai fini della presente stima.

Confini: il lotto di cui alla particella 172, sul quale sorge l'abitazione in esame, è posto nei seguenti confini, da Nord in senso orario particelle: 93, 247 (distributore carburante), via B. Buozzi, 85, 245. Nella *figura 3* che segue, sono riportate, in estratto, le planimetrie catastali relative alle u.i. in esame di cui alla particella 172 sub. 501 (Cfr. Allegato 9); particella 172 sub. 502 (Cfr. Allegato 10); particella 172 sub. 503 (Cfr. Allegato 11); particella 172 sub. 504 ex grotta (Cfr. Allegato 12).

Figura 3: Planimetrie particella n.ro 172 subb. 501-502-503-504;





1.3 Conformità Catastale:

- Va segnalato che la mappa catastale non riporta esattamente la situazione dei luoghi. Infatti, l'abitazione è segnata solo con tratteggio; tale simbolo grafico convenzionalmente indica porzione di edificio interrato. In realtà l'immobile in esame, oltre al piano interrato, si sviluppa anche per due piani fuori terra e, per tale ragione, deve essere aggiornata la mappa catastale con presentazione d'idoneo tipo mappale che rappresenti l'esatta situazione dell'edificio insistente sul lotto di cui alla particella 172;

- le planimetrie catastali presentano significative differenze rispetto allo stato di fatto esistente, sinteticamente riconducibili:

- a) diversa suddivisione di alcuni locali/accessori, ai vari piani che interessano i subb. 501-502-503;
- b) alcune finestre sono tamponate e/o modificate;
- c) le particelle 172 subb. 501e 502 sono state tra loro unite mediante la realizzazione di una scala, la fusione degli impianti e formano un'unica u.i., il tutto come meglio graficamente rappresentato nel rilievo che si allega alla presente (*Cfr. allegato13*).

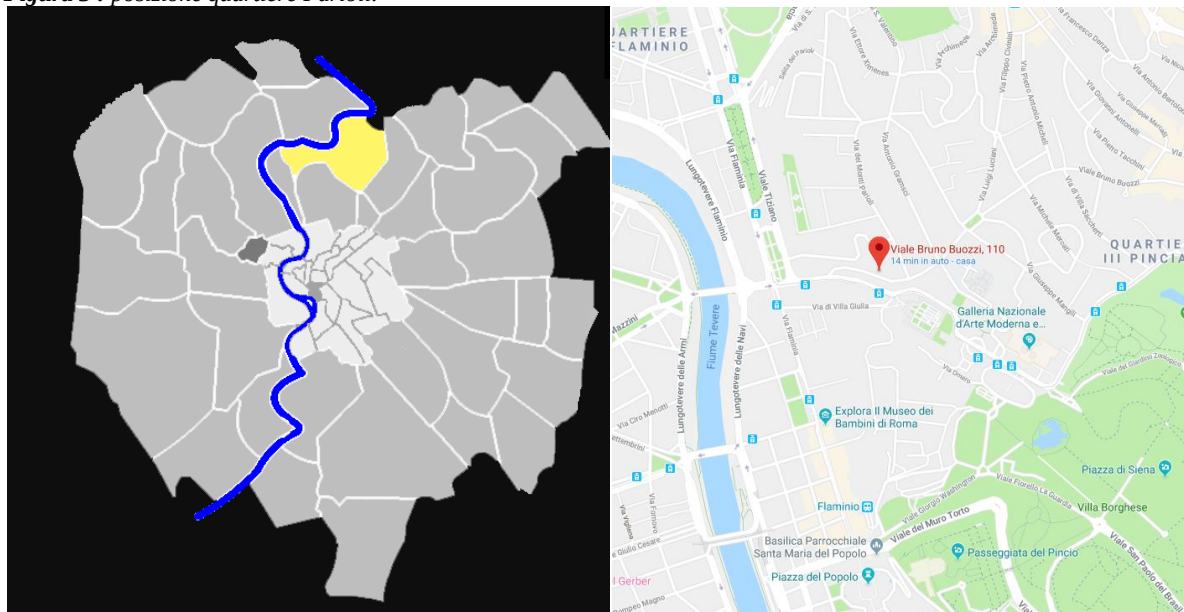
Pertanto, con riferimento all'art. 17 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652; all'art. 20 medesimo R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e all'Art. l'art. 19 comma nono D.L. 78/2010, nonché a quanto chiarito dalle circolari n. 3/3405 di prot. del 14-10-1989 e n. 2 dello 09/07/2010, tali difformità comportano mutazioni riguardanti: la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, per cui le unità immobiliari in esame non sono conformi ai registri catastali e alle schede catastali ivi

depositate; sarà quindi necessaria la presentazione di nuove planimetrie catastali, oltre alla definizione della sanatoria per opere che risulteranno realizzate senza titolo o in difformità dai titoli edilizi.

1.4 **Inquadramento territoriale:**

-Descrizione della zona: l'abitazione in esame è situata in zona *"Parioli"* che rientra nella circoscrizione Roma II, posta a nord della città, a ridosso della sponda sinistra del Fiume Tevere (Cfr. Figure 6-7-8-9); il nome originario dei colli, dove ora si estende il quartiere Parioli, è *"Pelaiolo"* o *"Peraiole"*, termine contadino che richiama i frutti del pero. Inizialmente, sulle colline affacciate sul Tevere e sull'Aniene, sorgevano solo casali suburbani con i loro latifondi che segnavano il confine tra la città e l'Agro Romano, quest'ultimo caratterizzato da rade costruzioni, stalle e maneggi. Quando Roma diventa Capitale del Regno d'Italia, nascono rapidamente nuovi quartieri oltre le Mura Aureliane. Il quartiere Parioli è fra i primi quindici sorti a Roma nel 1911 e ufficialmente istituiti nel 1921. La costruzione di viale Parioli si ha su iniziativa dei proprietari dei terreni interessati alla creazione della nuova grande arteria. Il loro progetto prevede, lungo la strada, la costruzione di eleganti villini. Il viale Parioli, prolungamento di Viale Liegi, è concepito come una *"passeggiata di città"*, con pista-galoppatoio laterale all'ombra degli alberi. Con l'avvento del regime fascista i Parioli diventano *"zona aristocratica"*, destinato ai gerarchi del regime, anche se hanno già ospitato molti nobili ed esponenti della burocrazia giunta a Roma con i Savoia. Il quartiere fu completato durante gli anni cinquanta.

Figura 3 : posizione quartiere Parioli.



Per le Olimpiadi del 1960, svolte a Roma, l'area compresa tra le pendici di villa Glori, la via Flaminia e il viale Pilsudsky è scelta per costruire una serie d'importanti attrezzature sportive e di servizio. Un'altra importante infrastruttura, realizzata per le Olimpiadi, è Corso Francia che termina contro la collina dei monti Parioli, smista il traffico, da una parte, verso piazza Ungheria e, dall'altra, verso il centro cittadino. Con il piano regolatore del 1965 ai Parioli, come in altri quartieri della "periferia storica", la collina residenziale diventa rapidamente anche zona di servizi e di transito. Il quartiere ospita ambasciate e consolati, banche estere e società finanziarie e una miriade di studi e uffici. Il giro d'affari, legato alla terziarizzazione, determina la rapida moltiplicazione di bar, ristoranti e negozi, un

Figura 4– Ripresa fotografica zona urbanistica ove è ubicata l'abitazione in esame.



Figura 5– Ripresa fotografica zona urbanistica ove è ubicata l'abitazione in esame.



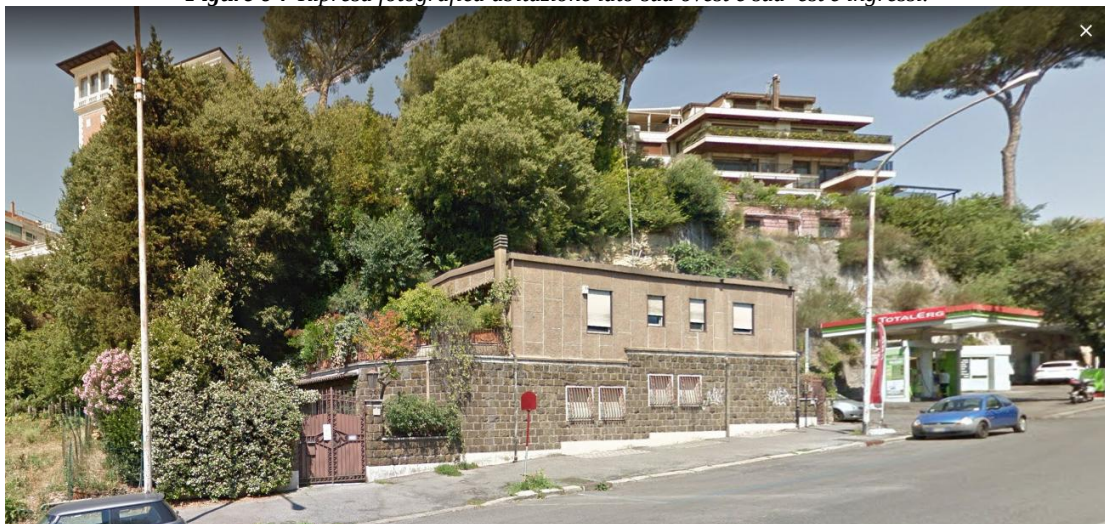
1.5 Descrizione compendio immobiliare:

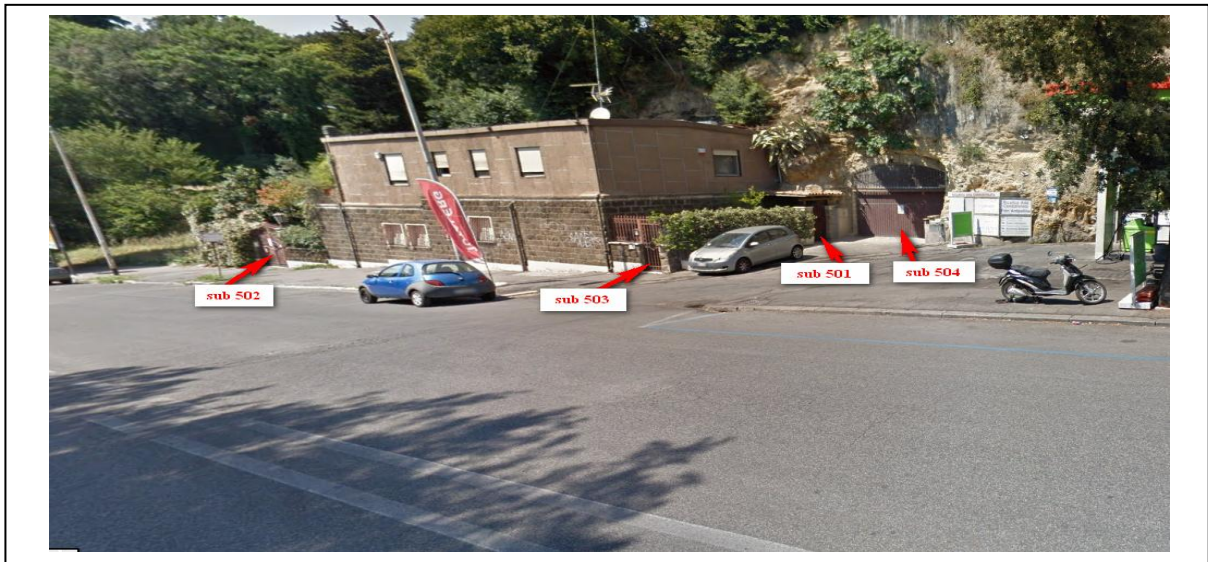
-abitazione: l'abitazione, sorge su un piccolo lotto avente una superficie (catastale) di circa mq 343,00 (Cfr. *Allegato 3*), incuneato tra i seguenti confini: sul lato a sud, con la Via Bruno Buozzi; a est con il distributore di benzina; a nord è addossata a un'alta parete di roccia arenaria friabile soggetta a processo di erosione per dilavamento; a ovest, con un lotto di area libera. Detta abitazione ha una superficie coperta (catastale) di circa mq 165,00 e come sopra descritto, si sviluppa su tre piani di cui uno completamente interrato cui corrispondono le suddette u.i.: n.172 subb. 501-502-503.

-Accessi: alla particella 172 sub. 501 (P.T.), si accede dal cancello pedonale di cui al civico n. 110/A. Alla particella sub. 502 (P. Primo) si accede transitando dal cancello pedonale di cui al civico n.108, passando sull'area scoperta e quindi da una scala che immette alla terrazza al piano primo. Alla particella subb. 503 (P. interrato) si accede transitando dal cancello pedonale di cui al civico n. 110 e scendendo per una ripida scala che immette in un angusto cortiletto al piano interrato (posto a circa mt. -3.50), da cui si accede all'unità immobiliare che è completamente interrata. Al piano interrato, l'abitazione è protetta dall'umidità dal cortiletto a est e da una stretta intercapedine a Sud ovest; sul lato a nord è addossata all'alta e incombente parete di roccia.

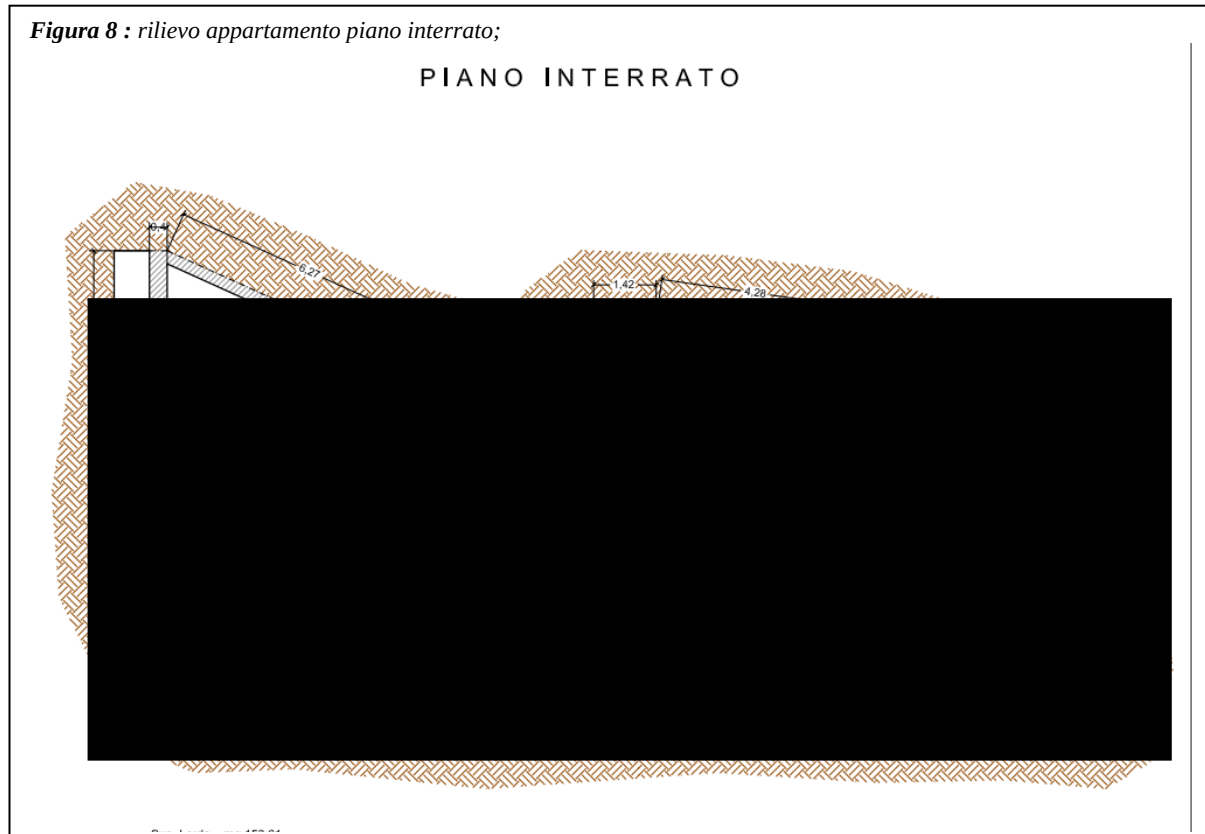
1.6 Caratteristiche costruttive: l'edificio è realizzato con muratura perimetrale in blocchi di tufo, per quanto attiene i piani interrato e terra, con pannelli prefabbricati al piano primo. I solai di orizzontamento sono in latero-cemento poggianti sulla muratura portante perimetrale e su travi, pilastri e setti in calcestruzzo. La copertura è orizzontale coperta da una guaina.

Figure 6-7 Ripresa fotografica abitazione lato sud ovest e sud est e ingressi.





- Esternamente l'abitazione si presenta fino al primo orizzontamento in blocchi di tufo a vista e il secondo orizzontamento con intonaco decorato a riquadri con finitura in tinta. Le finestre esterne presentano tapparelle di plastica di cui, quelle al piano terra sono protette da inferriate.
- Internamente, l'abitazione è disposta come di seguito precisato.
- Piano interrato**-appartamento posto al piano interrato identificato con la **particella 172 sub. 503** di cui si riporta nella *Figura 8*, che segue, il rilievo dello stato di fatto esistente.



La tipologia distributiva degli spazi interni, la qualità e delle finiture (pavimenti, rivestimenti

serramenti) e gli impianti risalgono agli anni 60. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale esterna; i caloriferi sono in ghisa; l'appartamento è **totalmente interrato** (circa mt -3.50 rispetto a quota marciapiede), le finestre prendono aria e luce da uno stretto e angusto cavedio; il livello delle finiture risale agli anni 60 (Cfr. *relazione fotografica allegato*). La superficie lorda di pavimento dell'appartamento è di circa mq 153,61 e la superficie netta del cortiletto di arrivo della scala è di circa mq 11,50 (Cfr. *Figura 8*).

In base ai titoli edilizi (pratica edilizia depositata in data 11/03/2003 **Prot. 12503**, per *“manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne della porzione immobiliare a uso residenziale Piano **Interrato interno 1** ubicata in viale Bruno Buozzi a”* e successiva variante in data 15/02/2005 prot. 12503/03 e successiva variante in data 15/02/2005 prot. 12503/03) l'u.i. risulta a destinazione residenziale.

Tuttavia, a parere dello scrivente, tale destinazione **non è ammissibile** poiché l'appartamento è **completamente interrato** e, per quanto emerso dagli accertamenti eseguiti, è privo di vespaio aerato. Tali condizioni sono incompatibili con quanto previsto dal Regolamento d'igiene di Roma¹ all'art. 38 “... -Capo II AMBIENTI- I semisottosuoli destinati a uso di abitazione devono possedere i requisiti seguenti: b) *sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile*; c) *intercapedine ventilata e fogna larga non meno di 50 cm intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore ai 30 cm dal piano del pavimento interno*; d) *vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di 0,30 m...*”;

In proposito va segnalato che la regione Lazio con la Delibera della Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017² ha integrato lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.)³ e allo stato attuale,

¹ **Delibera 18.8.1934 n. 5261 Regolamento generale edilizio del comune di Roma.** (Testo coordinato e aggiornato)

² **Con Del. Giunta Regionale del 19.05.2017 n. 243**, è stata recepita l'Intesa, ai sensi dell'art. 8, c. 6, della l. 05.06.2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni ed i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20.10.2016. Con tale D.G.R. n. 243/2017, tra l'altro, sono state stabilite le procedure ed i tempi da seguire per l'adeguamento dei Regolamenti Edilizi Comunali. In particolare si è stabilito che: • che i Comuni del Lazio avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi allo Schema di regolamento tipo ed ai relativi allegati, entro centottanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione, avvenuta il 30.05.2017; • di prendere atto che, ai sensi dell'art. 2, c. 3, dell'Intesa, ove i Comuni non provvedano nei centottanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

³ **Il Lazio con la Delibera della Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017 ha:** - integrato lo schema di regolamento edilizio tipo (a seguito delle osservazioni pervenute dagli enti locali) e la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia; - fornito delle norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi chiarendo anche alcuni aspetti con le indicazioni contenute in alcuni atti regionali (tra cui la Circolare 45/REC); - previsto una specifica disciplina transitoria stabilendo che alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e comunque a tutti i procedimenti in corso (presentati fino all'adozione dei nuovi regolamenti edilizi comunali, e comunque non oltre 180 gg dalla pubblicazione della deliberazione) si applica la disciplina previgente. Si segnala, inoltre, che nelle norme tecniche di dettaglio è stato specificato che “nell'ambito delle disposizioni transitorie, ciascun Comune dovrà individuare, ove risulti necessario, un criterio di conversione dei parametri contenuti nella strumentazione urbanistica rispetto alle definizioni uniformi per garantire che il recepimento delle definizioni uniformi non incida sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, si segnala che il quadro delle definizioni uniformi (Allegato A) privilegia la nozione di superficie, nelle sue varie declinazioni, rispetto a 13 quella di volume; pertanto, ove il regolamento edilizio o la strumentazione urbanistica vigenti utilizzino il volume come base per il computo della

non sono ancora disponibili le nuove norme. Nella valutazione che segue si terrà quindi conto degli aspetti sopra menzionati e della ridotta salubrità, che caratterizzano i locali interrati poichè, rispetto agli ambienti fuori terra, presentano generalmente (e comprensibilmente) un maggior livello di umidità, una scarsa illuminazione ed aerazione naturale, cui si aggiungono gli effetti correlati alla presenza del “Radon”⁴ che, nella regione Lazio, presenta livelli tra 100-120 Bq/mc3.⁵ tra i più elevati d’Italia. Per limitare alla presenza di Radon nei locali interrati è necessario adottare sistemi, da valutare il caso per caso, che incrementano la ventilazione e il ricambio d’aria interna.

- **Piano terra particella 172 sub. 501:** si riporta nella *Figura 9* che segue il rilievo dello stato di fatto esistente relativo all’appartamento al piano Terra. Si premette che gli appartamenti ai piani Terra e Primo sono stati completamente ristrutturati internamente e, di fatto, uniti in unico appartamento con una scala in muratura peraltro, realizzata in difformità dai titoli edilizi. Tuttavia, entrambe le u.i. hanno mantenuto gli ingressi e parte degli impianti (elettrico, riscaldamento) autonomi e presentano a ogni piano la zona giorno e zona notte con relativi servizi e locali accessori. Pertanto, a parere dello scrivente, con l’eliminazione della porzione di ampliamento abusivo, relativo alla scala, contrassegnato con *tratteggio blu* nelle figure 9-10 che seguono, dette unità immobiliari possono avere una singola autonomia funzionale. Pertanto, ai fini della presente valutazione, saranno considerate come unità immobiliari autonome così come catastalmente individuate, ma nello stato di fatto e di consistenza in cui oggi si trovano.

L’appartamento al piano terra è stato completamente ristrutturato internamente e si presenta come un ampio bilocale costituito da ingresso principale dal cortile e giardino in comune con il piano superiore, soggiorno con camino inseriti in “*boiserie*” laccata, ripostiglio, disimpegno tra

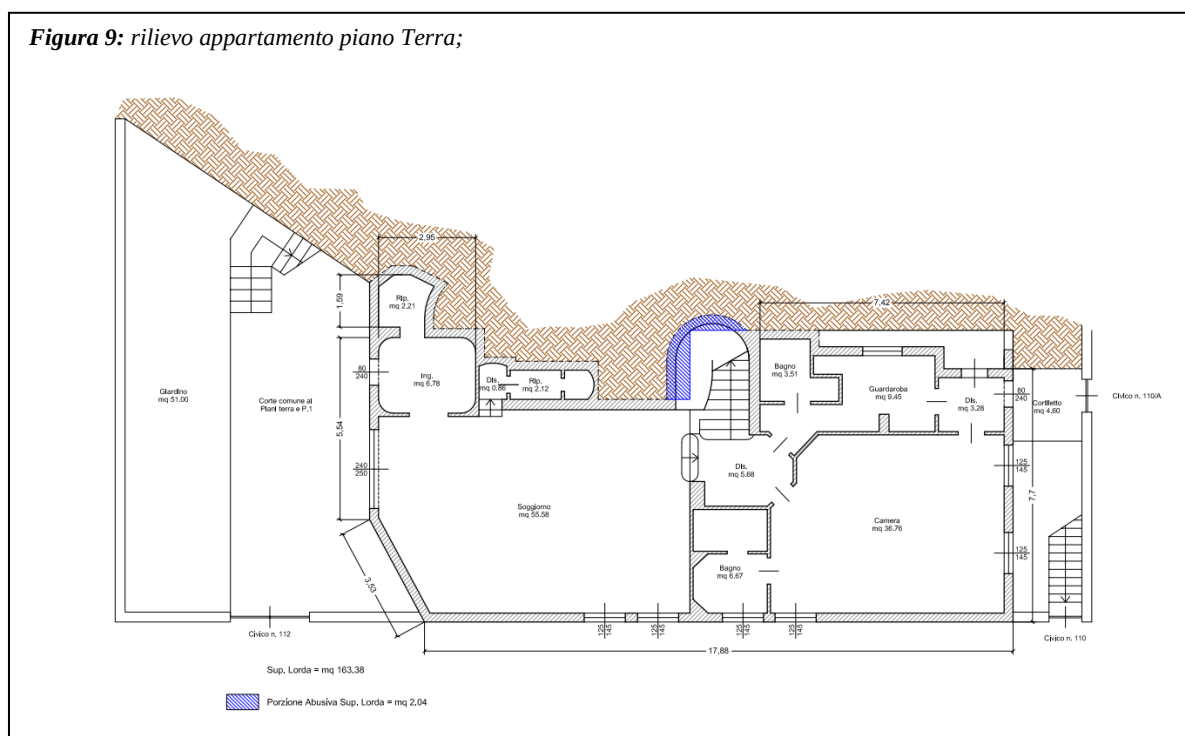
consistenza edilizie degli edifici, il Comune dovrà introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione”. I Comuni hanno 180 giorni decorrenti dalla pubblicazione della delibera (30 maggio 2017) per adeguare i propri regolamenti. Dopo l’adozione è previsto il passaggio in Provincia o alla Città Metropolitana di Roma che entro 60gg dalla data di ricevimento potranno inviare le osservazioni indicando eventuali modifiche. Decorso tale termine i Comuni adottano i regolamenti edilizi pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni. Se i Comuni non provvedano nei termini previsti, le definizioni uniformi e disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Per i Comuni terremotati è previsto che i termini dell’adeguamento decorreranno dalla cessazione dello stato di emergenza.

⁴ Il radon è un elemento chimico naturale, radioattivo, appartenente alla famiglia dei cosiddetti gas nobili o inerti. È incolore, inodore, insapore e non può essere avvertito dai sensi. Deriva dal “decadimento nucleare” del radio che a sua volta proviene dall’uranio. Questi elementi sono presenti fin dalle origini della terra, in quantità molto variabile, in tutta la crosta terrestre e quindi anche nei materiali da costruzione che da questa derivano (cementi, tufi, laterizi, pozzolane, graniti, ecc.). Non esiste luogo ove il radon non sia presente. In atmosfera si disperde rapidamente e non raggiunge quasi mai elevate concentrazioni, ma nei luoghi chiusi (case, scuole, negozi, ambienti di lavoro, ecc.) può, in taluni casi, arrivare a concentrazioni tali da rappresentare un rischio eccessivo per gli occupanti. Come unità di misura è utilizzato il: Bq/m3 (Becquerel per metro cubo) che rappresenta il numero di disintegrazioni nucleari che ogni secondo sono emesse in un metro cubo di aria. In pratica, una concentrazione di 400 Bq/m3 vuol dire che 400 nuclei di radon si stanno trasformando, ogni secondo, in ogni metro cubo di aria, emettendo radiazioni.

⁵ Bq/m3 (Becquerel per metro cubo) ossia il numero di trasformazioni nucleari che ogni secondo sono emesse in un metro cubo di aria. La misura si effettua con diverse tecniche; il metodo più diffuso ed economico, con il quale sono state fatte decine di milioni di misure in tutto il mondo, richiama i dosimetri degli addetti ai reparti di radiologia dei laboratori di analisi cliniche.

camera matrimoniale sempre con finiture con “boiserie” e bagno esclusivo, guardaroba e bagno di servizio, disimpegno e secondo ingresso dal lato distributore. La finitura dei locali è caratterizzata da un accentuato effetto scenografico, con materiali di elevata qualità (stucchi, cornici, parquet, marmi) che appaiono in contrasto con le modeste caratteristiche costruttive e i materiali economici che caratterizzano l'esterno dell'abitazione. Detto piano è collegato al piano primo da una scala in muratura rivestita in legno di rovere (Cfr. relazione fotografica Allegato26).

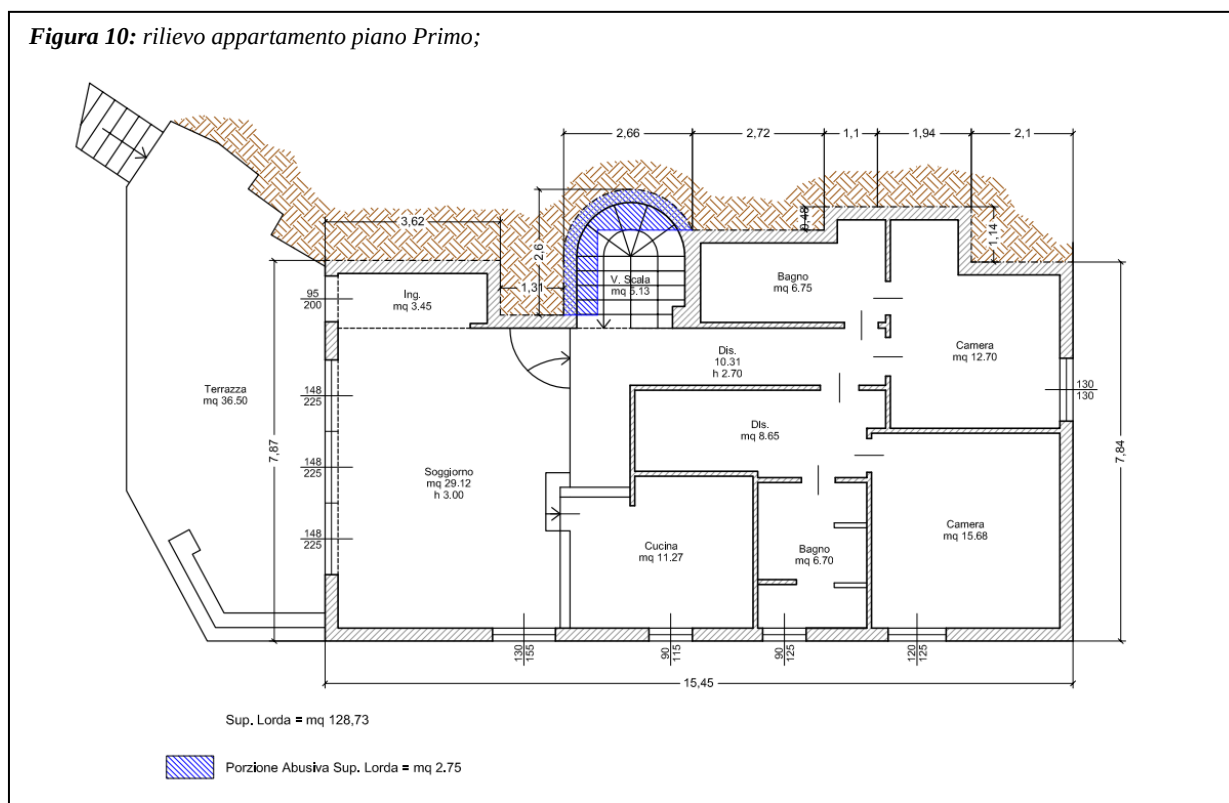
La superficie lorda di pavimento è di circa **mq 163,38** di cui, circa **mq 2,04** sono costituiti da ampliamento realizzato senza titolo e quindi abusivo (Cfr. Figura 9). All'appartamento si accede, sia dal lato ove è posto il distributore al civico n. 110 A; sia dalla via Bruno Buozzi passando per una piccola terrazza- ingresso di circa mq 4, 60; sia dal cancello pedonale al civico n. 108, passando per un cortile pavimentato. Ai fini delle presente relazione parte di detto cortile e parte della residua porzione di giardino saranno considerati di proprietà comune con la u.i. al piano primo (172 sub 502).



-Piano primo: particella 172 sub. 502: si riporta nella *Figura 10* che segue, il rilievo dello stato di fatto esistente relativo all'appartamento posto al piano primo. La superficie lorda di pavimento è di circa circa mq 128,73, di cui, circa **mq. 2,75**, sono stati realizzati senza titolo e quindi abusivi. Ai fini della

presente relazione il cortile e il giardino a piano terra saranno considerati in comune con la u.i. al piano terra (172 sub 501). L'appartamento al piano primo è stato completamente ristrutturato internamente, si presenta come un ampio trilocale con cucina separata e doppi servizi. Si accede dal cancello al civico 108 di via B. Buozzi, passando sul cortile comune e dalla scala che conduce all'ampia terrazza al piano primo. L'appartamento è composto da ampia terrazza sulla quale si apre l'ingresso principale, soggiorno con camino, cucina separata, disimpegno tra camera matrimoniale, camera singola, doppi servizi, guardaroba e vano scala di collegamento al piano terra. La finitura dei locali ha il medesimo livello di finitura del piano terra caratterizzata da un accentuato effetto scenografico, con materiali di elevata qualità (stucchi, cornici, parquet, marmi) Cfr. relazione fotografica *Allegato26*.

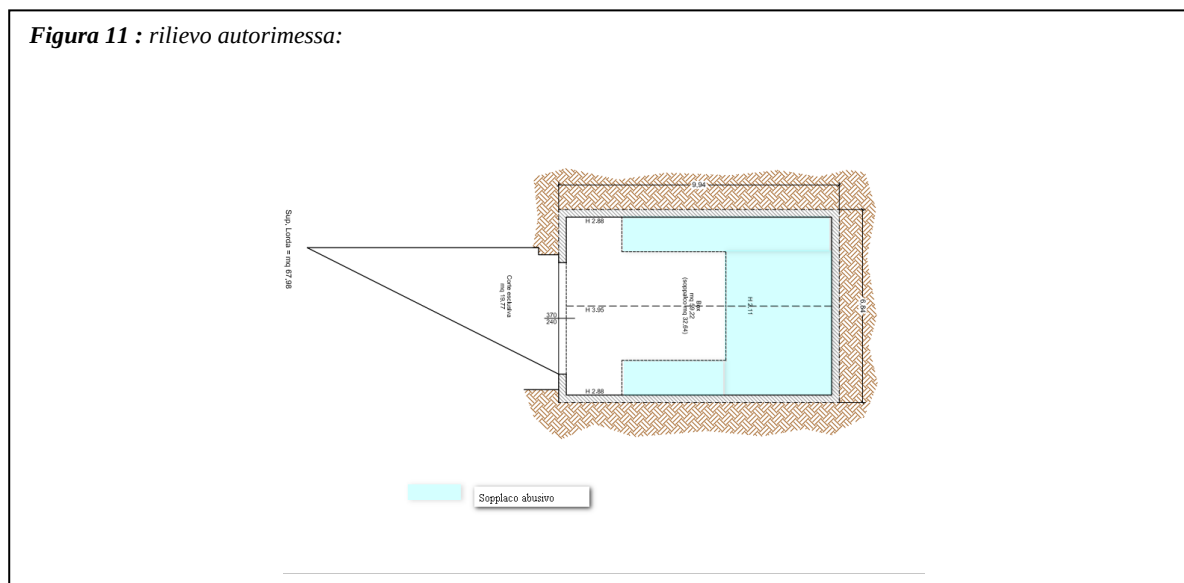
Figura 10: rilievo appartamento piano Primo;



-Piano Terra autorimessa: particella n. 172 subb. 504, detta u.i. è stata ricavata da una preesistente grotta, scavata nella roccia; il soffitto è a volto con altezza di circa mt 2,90 all'imposta, circa mt 3,95 al centro; la lunghezza di circa mt 9,40 e una larghezza di circa mt 6,30 corrispondente a una SN di circa mq 59,22. Esternamente all'autorimessa compete una piccola porzione di corte pavimentata (confinata con il distributore) avente una superficie di circa mq 19,00. Come si rileva dalla *Figura 11* che segue, parte dell'autorimessa è stata sopralcata con struttura metallica utilizzata per deposito di

materiale di circa mq 20,00.

Figura 11 : rilievo autorimessa:



1.7 Consistenza: sulla base delle misurazioni rilevabili graficamente dagli elaborati grafici di progetto, integrate da misurazioni in sito, sono state desunte le dimensioni delle varie unità immobiliari ai vari piani, conseguentemente sono state determinate le superfici complessive suddivise per destinazione d'uso i cui totali sono riportati nella tabella di cui alla *Figura 12 che segue*. Si segnala in proposito che sono possibili lievi scostamenti tra le misurazioni grafiche eseguite e la situazione esistente. Tuttavia, le eventuali differenze non incidono sul valore che sarà determinato di seguito poiché tali possibili lievi variazioni rientrerebbero nell'alea degli arrotondamenti eseguiti. Dai conteggi effettuati in base ai coefficienti correttivi in uso nel mercato sono risultate le superficie commerciali riportate nella figura di cui alla Tab. 12.

Figura 12: tabella determinazione superfici commerciali e abusive.

TABELLA CALCOLO SUPERFICI ABITAZIONE + AUTORIZZATA								
N.	Particella	Piano	Destinazione	SLP ESISTENTE mq	SLP ABUSIVA mq	SLP AUTORIZZATA mq	Coeff.	Superficie Raggiungibile mq
1	172 Sub. 501	Interrato	Abitazione	153,61		153,61	1,00	153,61
			Cortiletto	12,00		12,00	0,25	3,00
								156,61
2	172 Sub. 501	Terra	Abitazione	163,39	2,04	161,34	1,00	161,34
			Cortiletto ingresso ped.	4,60		4,60	0,25	1,15
			Con area cortilizia comune					162,49
3	172 Sub. 502	Primo	Abitazione	128,73	2,75	125,98	1,00	125,98
			terrazza	36,50		36,50	0,25	9,13
			Con area cortilizia comune			0,00	0,00	0,00
								135,105
4	172 Sub. 504	Terra	Autorimessa	67,96		67,96	1,00	67,96
			Con area cortilizia	19,00		19,00	0,15	2,85
			Soppalco (abusivo)		20,00			70,81
					24,79			

Come emerge dalla tabella di cui alla *Figura 12*, risultano realizzate in difformità dai titoli edilizi circa mq. 4,79 di superficie residenziale e circa mq 20,00 non residenziale relativa al soppalco

autorimessa (Cfr. Allegato 13).

PARTE SECONDA

(Titolarità del bene, iscrizioni e trascrizioni)

2.1 Titoli di proprietà e di provenienza anteriori al ventennio:

Il complesso immobiliare in esame è pervenuto al soggetto fallito in forza di:

- atto in data 24/09/2002, di assegnazione e cessione ai soci, rep. 104.239, racc. 9953 a rogito notaio Mauro Franco notaio in Roma trascritto a Roma uno il 09/10/2002 al n. R.P. 70313, e R.G. 106202 (Cfr. Allegato 14). Con tale atto i soci della [REDACTED] con sede in Roma viale Bruno Buozzi 110, Iscritta alla CCIAA di Roma al REA n. 286567 in data 20/03/1965, CF 02629850583 e P. IVA 01091051001, Sigg. [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante e i sigg.:

“... Sbrigoli Romano nato a Roma il 01/03/1956 titolare della quota di 24,44% di piena proprietà pari al 40% del capitale sociale;

- la signora [REDACTED] per la quota di 24,44% di piena proprietà 35,56% di nuda proprietà, 02/06/1960, pari al 60% del capitale sociale;

[REDACTED] usufruttuario della quota del valore nominale pari al 51.12% dell'utile...”⁶

hanno proceduto all'assegnazione delle dette porzioni immobiliari in misura proporzionale alla loro quota di partecipazione nella suddetta società;

- Affrancazione di Enfiteusi costituita con atto a rogito notaio Giuseppe Pampersi di Roma del 12/07/1965, Rep. 60347; affrancazione disposta con provvedimento del Pretore di Roma sezione volontaria Giurisdizione del 17/12/1983, n. 53088 in accoglimento del ricorso presentato il 07/09/1983⁷.

- Atto di c/v del 29/05/1962, per acquisto dal Sig. [REDACTED] (nato a Roma 01/02/1904) a rogito notaio Alberto Mattiangeli, n. 6582 di rep. 2441 di racc. Si segnala, per quanto occorre possa, i seguenti patti e condizioni contenuti nell'atto medesimo:

pag. 4- *“... eventuali altre costruzioni ed eventuali che gli acquirenti dovessero far sorgere sul terreno non potranno superare l'altezza di undici metri partendo da quota ventotto del piano stradale ...”* (Cfr. Allegato 14).

2.2. Iscrizioni e Trascrizioni: a seguito delle visure a carico della particella di cui al foglio 545 n.172 si sono individuati i seguenti immobili (Cfr. Allegati 15-16 17-18-19):

⁶ CFR. atto di assegnazione e cessione ai soci, rep. 104.239, racc. 9953 a rogito notaio Mauro Franco notaio in Roma trascritto a Roma 1 il 09/10/2002 al n. R.P. 70313, e R.G. 106202 pagg. 2-3.

⁷ CFR. atto di assegnazione e cessione ai soci, rep. 104.239, racc. 9953 a rogito notaio Mauro Franco notaio in Roma trascritto a Roma 1 il 09/10/2002 al n. R.P. 70313, e R.G. 106202 pagg. 5-6.

Figura 13– Immobili individuati particella Foglio 545 n. 172;



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Ispezione Ipotecaria

Data 04/01/2019 Ora 15:37:46
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente SRPMRA

Ispezione n. T124981 del 04/01/2019

Dati della richiesta
Immobile :

Comune di ROMA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana NCT - Foglio : 545 - Particella 172

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal

31/12/1997 al

24/12/2018

Immobili individuati

Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana -	Foglio 0545	Particella 00172	Subalterno 0003
Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati				
2.	Sezione urbana -	Foglio 0545	Particella 00172	Subalterno 0501
Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati				
3.	Sezione urbana -	Foglio 0545	Particella 00172	Subalterno 0502
Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati				
4.	Sezione urbana -	Foglio 0545	Particella 00172	Subalterno 0503
Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati				
5.	Sezione urbana -	Foglio 0545	Particella 00172	Subalterno 0504

Si riportano di seguito le visure telematiche eseguite alla C.C.R.R. di Roma 1, in data 03/11/2018 a carico del fallito (*Cfr. Allegato 15*) e che riguardano in dettaglio le iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione (*Cfr. Allegati 15- 16-17-18-19-20-21-22-23*).

N	Foglio	Particelle.	FORMALITA RILEVATE
1	545	172 subb. 501-502-503	1- ISCRIZIONE del 14/09/2016 - Registro Particolare 17522 Registro Generale 102578 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 2441/2016 del 08/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (<i>Cfr. Allegato 20.</i>) 2-TRASCRIZIONE del 01/10/2018 - Registro Particolare 77512 Registro Generale 111004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 37979 del 12/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (<i>Cfr. Allegato 21.</i>)
2	545	172 sub. 504	1- ISCRIZIONE del 14/09/2016 - Registro Particolare 17522 Registro Generale 102578 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 2441/2016 del 08/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (<i>Cfr. Allegato 20.</i>)
3	545	172 sub. 504	1. TRASCRIZIONE dello 09/10/2002 - Registro Particolare 70313 Registro Generale 106202 Pubblico ufficiale FRANCO MAURO Repertorio 104239/9953 del 28/12/2001 ATTO TRA VIVAI – ASSEGNAZIONE (<i>Cfr. Allegati 14 A e 14 B</i>)

			2.TRASCRIZIONE del 01/10/2018 - Registro Particolare 77512 Registro Generale 111004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 37979 del 12/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cfr. Allegato 21.)
--	--	--	---

2.3 Provvedimenti edilizi: dall'esame della documentazione messa a disposizione dal Fallimento e per quanto emerso dagli atti consultati emerge quanto segue:

- a) la costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 344, in data 14/02/1959 al n. 19169 di protocollo; successivamente sono intervenuti tutta una serie di provvedimenti, che per non appesantire troppo il testo si riportano nell'*Allegato 24*;
- b) Concessione Edilizia in sanatoria dal Comune di Roma in data 19 Aprile 1999 prot. 169.850;
- c) Concessione Edilizia in sanatoria dal Comune di Roma in data in data 17 Dicembre 1998 prot. n. 150.566;
- d) Certificati di abitabilità rilasciati in data 3 gennaio 2000 rep. nn. 727, 728, 729 anno 2000;
- e) pratica edilizia depositata in data 11/03/2003 **Prot. 12503**, per "*manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne della porzione immobiliare a uso residenziale Piano **Interrato interno 1** ubicata in viale Bruno Buozzi a*" e successiva variante in data 15/02/2005 prot. 12503/03 e successiva variante in data 15/02/2005 prot. 12503/03;
- f) pratica edilizia depositata in data 11/03/2003 **prot. 12505**, per "...manutenzione ordinaria, straordinaria ed opere interne della porzione immobiliare a uso residenziale **Piano Terra interno 2** ubicata in viale Bruno Buozzi e successive modifiche;
- g) pratica edilizia depositata in data 11/03/2003 **prot. 12506** per "...manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne della porzione immobiliare a uso residenziale **Piano primo interno 3** ubicata in viale Bruno Buozzi ai sensi della legge n. 662 del 23/12/1996 art 2 comma 60 capoverso 7 lettera "e" e successive modifiche ed integrazioni con la legge n. 137/97... ";
- h) successivamente al mese di Aprile 2003, non sono state rilasciate altre documentazioni inerenti l'abitazione in esame così come risulta dall'attestazione rilasciata dal Comune di Roma in data 28/02/2019 Prot. 30714 (Cfr. Allegato24).

2.4 Conformità Edilizia: dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi emerge che le unità immobiliari in esame **non** sono conformi ai progetti approvati così come graficamente riportato nell'allegato n. 13.

2.5 Difformità edilizie rilevate: le difformità edilizie rilevate sono riportate nell'*Allegato 13* fatto comunque salvo l'esito di un più accurato confronto tra quanto emergerà da un puntuale rilievo in sito, con gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi approvati, nell'ambito della predisposizione della domanda di sanatoria edilizia. Operazione che esula dall'incarico affidato allo scrivente perito e per questo motivo l'elenco delle difformità di seguito riportato è da considerarsi indicativo, ma non esaustivo.

2.6 Sanabilità delle difformità edilizie rilevate: nel caso di vendita d'immobili all'asta è possibile usufruire della "*finestra*" di cui agli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47 che consente di sanare le opere abusive riscontrate sull'immobile, presentando apposita istanza, ai competenti uffici comunali **entro centoventi (120) giorni** dall'emissione del decreto di trasferimento. Tuttavia, a parere dello scrivente e per quanto emerso dalla documentazione disponibile (fatto quindi salvo l'esistenza di eventuale diversa documentazione, non emersa nel corso degli accertamenti eseguiti), la Sanatoria di un'opera edilizia può essere concessa se:

- a) le ragioni del credito sono **precedenti** all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del **2003** -art.40);
- b) l'opera abusiva **è conforme** allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda doppia conformità);
- c) le opere abusive che sono parte dell'immobile non possono essere demolite e quindi vanno indennizzate senza che l'intervento crei pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Nel caso in esame si segnala quanto segue: le ragioni del credito sono **successive all'ultimo condono** edilizio (marzo 2003) quindi, a parere dello scrivente, tali opere **non possono rientrare** nella "*finestra*" per accedere al condono edilizio concessa dagli artt. 45i, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47.

Tuttavia, come sopra accennato, l'attuale normativa urbanistica consente la possibilità di accedere alla "*sanatoria per opere abusivamente eseguite*" a condizione che le stesse siano conformi allo strumento urbanistico vigente e a quello esistente all'epoca in cui sono state eseguite le opere (e in taluni casi anche quando si è alla presenza della sola conformità attuale), mediante l'applicazioni combinata di sanzioni che sono graduate: a seconda della "*qualità e quantità*" dell'abuso commesso; in relazione

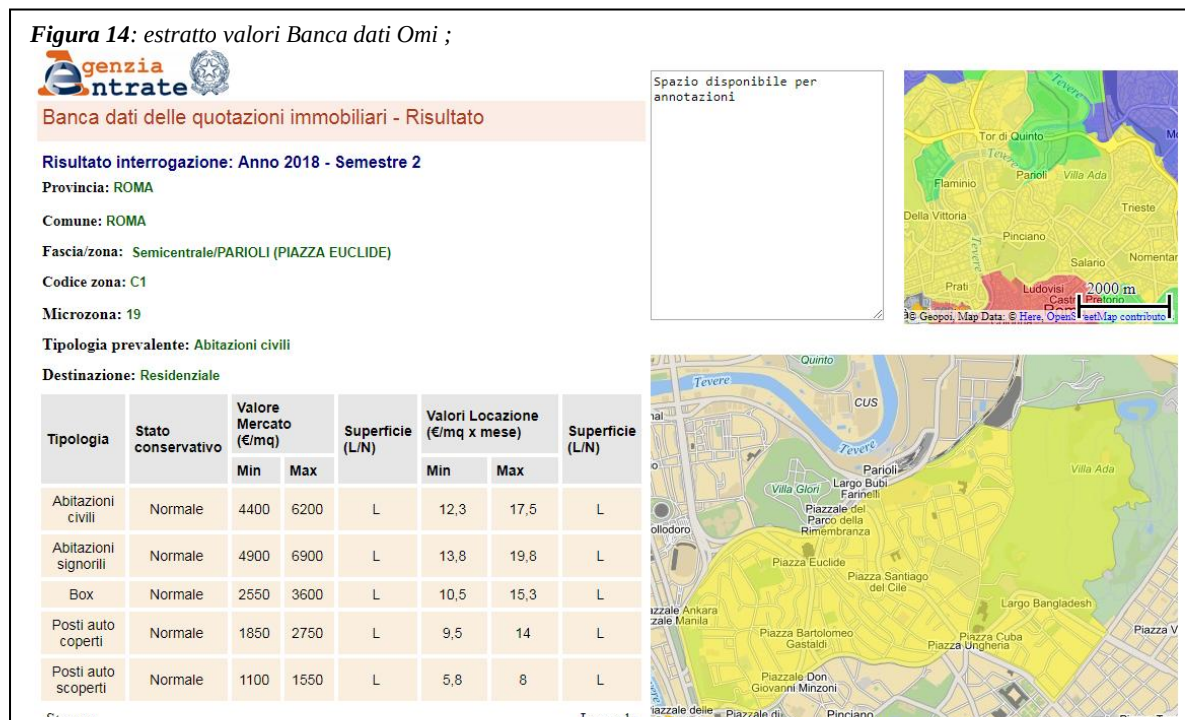
alla presenza di vincoli e delle caratteristiche del bene mediante l'istituto dell'accertamento di conformità. L'ottenimento della sanatoria edilizia, per quanto attiene al caso in esame è regolato dall'art. 36 D.P.R. 380/2001 (testo unico dell'edilizia); dalla L.R. Lazio n. 15 dell'11 agosto 2008 n. 15 art. 22; dalla Circolare esplicativa alla L. Regione Lazio 15/08 (vigilanza sull'attività edilizia), Comune di Roma Deliberazione n. 44 Dec. G.C. dell'11 aprile 2011 n. 31 Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 15 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" e, infine, dalla Delibera della G.C. del Comune di Roma in data 11 aprile 2011 n. 31.

	QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO
Normativa nazionale	DPR 380/2001, Art. 36 (L) - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (<i>comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002</i>); 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi d'intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata d'inizio attività e accertamento di conformità 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (<i>comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002</i>); 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata d'inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Normativa regione Lazio	LEGGE REGIONE LAZIO N. 15/2008, Art. 22 (Accertamento di conformità). 1. Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia d'inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta. 2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione: a) nel caso previsto dall'articolo 15, di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione; c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso. 3. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le conformità di cui al comma 1. 4. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il comune si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta s'intende rifiutata. 5. Per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta comunque salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.
Normativa comune ROMA CAPITALE	COMUNE DI Roma Deliberazione n. 44 Dec. G.C. dell'11 aprile 2011 n. 31 Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 15 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" - Criteri per la determinazione delle sanzioni-. 4. per gli interventi di categoria RC e MS, di cui all'art. 9 delle NTA del PRG, il rilascio del permesso in sanatoria o il deposito della DIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 22 comma 2 lett. c) della L.R. n. 15/2008, è subordinato alla corresponsione di una sanzione da determinarsi sulla base della Zona Territoriale Omogenea, come recepite dall'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, secondo il prospetto di seguito riportato: – Interventi di manutenzione straordinaria e Restauro o risanamento conservativo Zona Omogenea "A", "E" ed "F" del D.M. n. 1444/1968 relativi ad unità immobiliari di dimensioni fino a 200 mq. Euro 2.000,00 relativi ad unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq. Euro 3.000,00 relativi ad unità immobiliari di dimensioni superiori a 400 mq. Euro 5.000,00 Diritti d'istruttoria, oneri concessori e sanzioni ai sensi delle deliberazione dell' Assemblea Capitolina n° 44 del 4 luglio 2011 e n° 4 del 25 gennaio 2017 -C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) SANATORIA OPERA ULTIMATA Cod. Merc. 4053000 Ris. UTC B19 SANZIONE € 1000,00 -S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) / ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' D.P.R. 380/01 art.37 sanzione di cui art.22 co.2 lett.C della Legge Regione Lazio 15/2008 L. 106/2011 sostituisce la D.I.A. DELIBERA C.C. 44/2011 – Stabilito in base alla zona urbanistica ed alla categoria di Cod. Merc. 4 05 3000 U.T.C B19 intervento (minimo di € 1.000,00) € 1.000,00 minimo, in base alla perizia tecnica asseverata e relativo c.m. estimativo allegato

Dalla lettura coordinata della normativa, relativamente alla procedura per l'ottenimento della sanatoria edilizia, emerge che la determinazione della sanzione per l'esecuzione di opere abusive, nell'ambito dell'accertamento di conformità è soggetto al pagamento di una sanzione pecuniaria. La medesima delibera statuisce che il valore di mercato dell'intervento eseguito è da determinarsi con perizia giurata del professionista abilitato, con riferimento alla superficie abusivamente realizzata, sulla base del valore V, espresso in Euro/mq., desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio. Come si può rilevare dalla *Figura 17*, le quotazioni OMI cui fa riferimento la succitata Delibera Comunale, per la zona in esame, prevedono le seguenti quotazioni:

Figura 14: estratto valori Banca dati Omi ;



per le abitazioni civili di tipo normale una quotazione minima €/mq 4.400,00 e max € 6.200,00 mentre per i box va da un minimo di €/mq 2550 a un max 3600. Tenuto presente che l'ampliamento della superficie abusiva per il box è di circa **mq. 20,00** e la superficie abusiva per spazi accessori residenziali è di circa **mq 4,79**.

Appare quindi evidente, nel caso di mantenimento dello stato di fatto esistente, la notevole entità della sanzione per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria (solo per la maggior superficie relativa a residenza e autorimessa, rispetto ai titoli edilizi ottenuti dal fallito). Va pure segnalata, in questa sede, la oggettiva difficoltà nel determinare un importo definitivo per la regolarizzazione amministrativa delle opere abusive, poiché come sopra esposto, l'applicazione delle sanzioni e relativi accessori, può avvenire sulla base di un computo metrico e sulla base di una forbice di valori rilevati dall'osservatorio OMI, che appare molto ampia e di non agevole applicazione nel caso in esame, poiché le opere da sanare hanno caratteristiche particolari e finiture di pregio che possono condurre a oscillazioni molto sensibili essendo le valutazioni di merito demandate al responsabile tecnico del comune. Tali aspetti potrebbero trovare una coerente definizione solo a seguito di un'adeguata istruttoria della pratica con i competenti uffici; procedura che non è oggetto del presente incarico.

Fermo quanto sopra, tenuto conto dei valori di riferimento, allo stato attuale, appare economicamente meno gravoso, per la procedura in corso, ipotizzare il seguente percorso:

-eliminazione della superfici abusivamente ampliate, anziché procedere alla sanatoria per la maggior superficie.

-presentazione C.I.L.A.⁸ in sanatoria per opera ultimata relativamente alla diversa distribuzione spazi interni e formazione di aperture,

A tal proposito va comunque precisato che, questa seconda ipotesi, per quanto i valori siano più contenuti, risente comunque dell'alea d'indeterminatezza sopra esposta poiché, come nella prima ipotesi, l'applicazione delle sanzioni e relativi accessori, può avvenire solo e unicamente a seguito di un'adeguata istruttoria della pratica e un coerente confronto con i funzionari che, a vari livelli, sono preposti all'esame della tale tipologia di pratiche ai quali la normativa consente una sensibile alea di valutazione discrezionale.

La regolarizzazione edilizia mediante il ripristino dei parametri di cui ai titoli edilizi originari, presuppone l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria che autorizzi le opere eseguite in diffinitività. Tenuto conto che le opere di modifica delle tramezze interne sono inquadrabili nella categoria di Manutenzione straordinaria eseguite e tenuto conto di quanto previsto dalla Deliberazione n. 44 Dec. G.C. dell'11 aprile 2011 del Comune di Roma per gli interventi di categoria RC e MS (manutenzione straordinaria), di cui all'art. 9 delle NTA del PRG⁹, il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 2 lett. c) della L.R. n. 15/2008, è subordinato alla corresponsione di una sanzione da determinarsi sulla base della Zona Territoriale Omogenea, come recepite dall'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, secondo il prospetto di seguito riportato:

⁸ DPR 380/2001 **Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata.**

(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione d'inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale s'intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. omis.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

La CILA (comunicazione d'inizio lavori asseverata), è utilizzata per interventi di **manutenzione straordinaria**, quelle opere necessarie alla sostituzione e/o al rinnovamento di parti non strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che **non alterino la volumetria complessiva** degli edifici e **non comportino modifiche delle destinazioni di uso**. I lavori edilizi possono partire subito, il giorno stesso in cui viene presentata al Comune la pratica urbanistica.

⁹ NTA PRG COMUNE DI ROMA **Art.9.** Categorie di intervento urbanistico e edilizio 1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate: RECUPERO EDILIZIO a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia NUOVA COSTRUZIONE e) Demolizione e ricostruzione f) Ampliamento g) Nuova edificazione TRASFORMAZIONI URBANISTICHE h) Ristrutturazione urbanistica i) Nuovo impianto urbanistico, secondo le definizioni e specificazioni che seguono. 2. Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. 3. Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi di manutenzione straordinaria e Restauro o risanamento conservativo Zona Omogenea “**A**”, “E” e “F” del D.M. n. 1444/1968 relativi a unità immobiliari di **dimensioni fino a 200 mq. Euro 2.000,00**; relativi a unità immobiliari di dimensioni oltre i 200 mq. e fino a 400 mq. Euro 3.000,00 relativi a unità immobiliari di dimensioni superiori a 400 mq. Euro 5.000,00.

2.7 Oneri per regolarizzazione catastale, urbanistica-edilizia, messa in pristino :

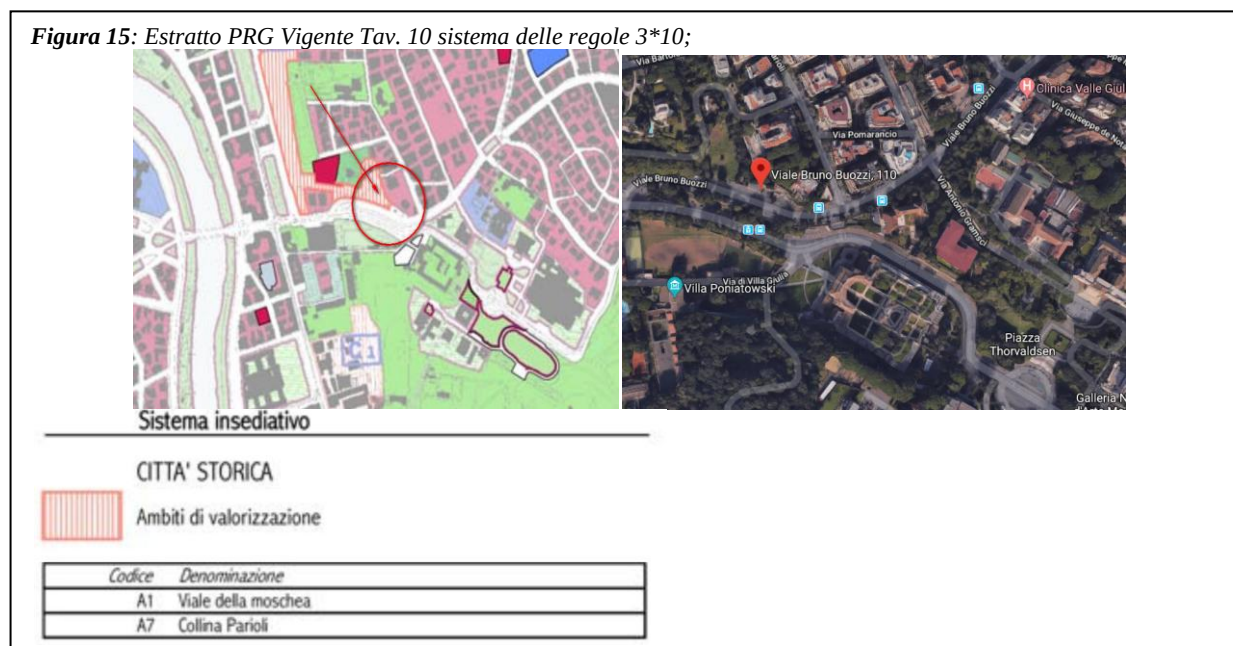
Il PRG del Comune di Roma (Tav. 10 sistema delle regole) inquadra l'area ove insiste l'abitazione in esame in zona “ *A/ 7 Città Storica Collina Parioli*”.

Le NTA del PRG all'art. Art.24. Capo 2° Città storica Norme generali 4b) prevede:

- **Art. 6.** In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”. Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, **da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43** e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante “Schede degli Ambiti di valorizzazione”;

-**Art. 9.** Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, **MS**, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;

Figura 15: Estratto PRG Vigente Tav. 10 sistema delle regole 3*10;



Rapporto di Valutazione

Arch. Mario Serpelloni, Via Fermignano n. 110 - 00132 Roma (RM) e-mail serpelloni@libero.it PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it

2.8 Stima costi per regolarizzazione:

a) si riporta nella *Figura 14* che segue la stima degli oneri necessari per regolarizzazione catastale al netto di IVA e oneri accessori di legge:

Figura 16– Stima oneri regolarizzazione catastale;

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE che riguarda tutti i lotti							
N.	Particella	Piano	DESCRIZIONE ATTIVITA'	STIMA COSTI	STIMA ANTICIPI		Totale
1	172	Terra	Rilievo esternali e perimetro lotto	€ 600,00			
			Regolarizzazione inserimento in mappa del fabbricato	€ 1.200,00	€ 150,00		
				€ 1.800,00	€ 150,00		€ 1.950,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE UNITA'IMMOBILIARI							
2	172 Sub. 503	Interrato	Rilievo	€ 450,00	€ 50,00		
			Regolarizzazione scheda catastale DOCFA	€ 550,00	€ 0,00		1050,00
3	172 Sub. 501	Terra	Rilievo	€ 450,00	€ 50,00		
			Regolarizzazione scheda catastale DOCFA	€ 550,00	€ 0,00		1050,00
4	172 Sub. 502	Primo	Rilievo	€ 450,00	€ 50,00		
			Regolarizzazione scheda catastale DOCFA	€ 550,00	€ 0,00		1050,00
				€ 3.000,00	€ 150,00		€ 3.150,00

b) Si riporta nella *Figura 15*, che segue, la stima degli oneri necessari per regolarizzazione Urbanistica edilizia al netto di IVA e oneri accessori di legge:

Figura 17– Stima oneri regolarizzazione urbanistica edilizia.

STIMA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA							
N.	Particella	Piano	DESCRIZIONE ATTIVITA'	STIMA COSTI	STIMA ANTICIPI per Bolli e varie	Stima sanzioni e diritti di segreteria	TOTALE
1	172 Sub. 503	Interrato	Predisposizione domanda di sanatoria per opere interne con relativo elaborato grafico; produzione di certificazioni e relazioni connesse; anticipi e versamento oblazione per sanzione	€ 2.500,00	€ 100,00	€ 3.000,00	€ 5.600,00
2	172 Sub. 501	Terra	Predisposizione domanda di sanatoria per opere interne con relativo elaborato grafico; produzione di certificazioni e relazioni connesse; anticipi e versamento oblazione per sanzione	€ 2.500,00	€ 100,00	€ 3.000,00	€ 5.600,00
3	172 Sub. 502	Primo	Predisposizione domanda di sanatoria per opere interne con relativo elaborato grafico; produzione di certificazioni e relazioni connesse	€ 2.500,00	€ 50,00	€ 3.000,00	€ 5.550,00
				€ 7.500,00	€ 250,00	€ 9.000,00	€ 16.750,00

c) Si riporta nella *Tabella 18*, che segue, la stima degli oneri necessari per ripristino dei luoghi mediante eliminazione delle opere abusive che hanno generato maggiori superfici al netto di IVA e oneri accessori di legge:

ONERI PER ELIMINAZIONE MAGGIORI SUPERFICIE ABUSIVE						
N.	Particella	Piano	DESCRIZIONE ATTIVITA'	Criterio di misurazione	STIMA COSTO	
3	172 Sub. 501	Terra	Chiusura con muratura tratto di parete vano scala, circa mt *3,00 spessore cm 25, e porta di accesso al ripostiglio, in modo da ricondurre tali porzioni solo a intercapedine di protezione dall'umidità proveniente dalla parete di roccia. La parete del vano scala, dal lato verso il disbrigo, dovrà essere rifinita con intonaco al civile stucco, cornici e battiscopa delle qualità e caratteristiche come esistenti.	A corpo	€ 4.500,00	
			Opere di modifica impianti elettrici, idraulici al fine di rendere autonomi l'unità immobiliare al piano terra rispetto all'unità immobiliare al piano primo.	A corpo	€ 4.000,00	€ 8.500,00
2	172 Sub. 502	Primo	Chiusura con muratura tratto di parete vano scala, circa mt *3,00 spessore cm 25, in modo da ricondurre tali porzioni solo a intercapedine di protezione dall'umidità proveniente dalla parete di roccia. La parete del vano scala, dal lato verso il disbrigo, dovrà essere rifinita con intonaco al civile stucco, cornici e battiscopa delle qualità e caratteristiche come esistenti.	A corpo	€ 4.000,00	
			Opere di modifica impianti elettrici, idraulici al fine di rendere autonomi l'unità immobiliare al piano terra rispetto all'unità immobiliare al piano primo.	A corpo	€ 4.000,00	€ 8.000,00
4	172 Sub. 504	Terra	Demolizione struttura soppalco carico e smaltimento all e discariche il material edi risulta	A corpo	€ 2.500,00	€ 2.500,00
					€ 19.000,00	

19:

RIPARTIZIONE ONERI ACARICO SINGOLE U.I.				
Quota Per tipo mappale	particella	particella	particella	particella
	173 sub 503	173 sub 501	173 sub 502	173 sub 504
1/4	€ 487,50	€ 487,50	€ 487,50	€ 487,50
Catasto	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ 2.500,00
Urbanistica	€ 4.850,00	€ 4.850,00	€ 5.850,00	
Edilizie		€ 8.500,00	€ 8.000,00	
	€ 6.387,50	€ 14.887,50	€ 15.387,50	€ 2.987,50
			€ 39.650,00	

volta, che trattasi di valore indicativo per quanto meglio sopra esposto.

L'assegnatario dovrà quindi provvedere, a proprie cure e spese, alla regolarizzazione qualunque sia l'effettivo costo poiché di tali difformità se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile di seguito effettuata.

PARTE TERZA

3.1 Ricerca Valore Di Mercato: la scienza estimativa porta a esprimere un giudizio di valore di un determinato bene nel mercato. Il mercato ne fisserà il prezzo.

Tale distinzione appare fondamentale nel caso in esame, tenuto conto che parte delle u.i. poste all'interno del complesso condominiale sono già state oggetto di compravendita per le quali il prezzo si è quindi già formato.

3.2 Utilizzo della Valutazione: l'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del "probabile valore in libero mercato" delle unità immobiliari in esame.

3.3 Basi del Valore: il più probabile valore di mercato, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1), è il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2).

3.4 Assunzioni Limitative: nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in esame già sopra descritte.

3.5 Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use): il miglior e più conveniente uso, del bene in esame è quello di abitazione così come ora esistente.

3.6 Condizioni relative all'individuazione dei Valori: il criterio di valutazione secondo il procedimento MCA si basa sui valori desumibili dagli atti di compravendita che si riferiscono a beni immobili, inseribili nel medesimo segmento di mercato, verificatesi nel recente periodo. Tuttavia, contrariamente a quanto avviene nei paesi in cui tale procedimento si è formato, in Italia non esiste ancora una Banca dati Ufficiale da cui rilevare i valori riportati nei contratti di compravendita concernente una determinata zona, i prezzi che si sono formati, le effettive superfici di cui è composto l'immobile (elementi, essenziali per individuare la *"superficie commerciale di riferimento"*). Va inoltre considerato il fatto che i dati riportati negli atti di c/v si riferiscono a un periodo che a volte è antecedente anche di molti mesi a volte anni rispetto alla data in cui si è formato il contratto, prezzo, per cui non riflettono la reale situazione di mercato nel momento in cui viene svolta la stima. Infine, ma non per ultimo, si deve tenere anche conto della propensione ancora oggi generalizzata di non dichiarare sempre in atto il reale prezzo concordato tra le parti, in particolare nelle transazioni tra privati com'è stato chiaramente dimostrato con la recente crisi immobiliare che ha fatto emergere

quotazioni immobiliari gonfiate rispetto ai reali valori. Tutti elementi che determinano notevoli difficoltà nell'individuare i prezzi (riferiti a un parametro €/mq/€/mc) realmente scambiati.

Tuttavia, a parere dello scrivente, è possibile risolvere la stima sulla base delle offerte rilevabili dal mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche simili a quanto in esame e inseribili nel medesimo "segmento di mercato". La scelta di tale criterio (d'individuazione dei valori di riferimento) è giustificata, sia dal fatto che le Agenzie immobiliari, in particolare quelle strutturate in Franchising, tendenzialmente non assumono incarichi per immobili il cui valore non è sostanzialmente in linea con il mercato e con i reali valori di mercato poiché rischierebbero di sprecare, inutilmente tempo e denaro, sia dal fatto che nessun soggetto, **in condizioni ordinarie**, non offrirà una somma maggiore **del prezzo cui il medesimo è offerto in vendita;** in condizioni normali, un soggetto seriamente interessato all'acquisto formulerà una proposta cercando di ottenere una riduzione rispetto al prezzo proposto. Riduzione che è generalmente contenuta all'interno di una percentuale sufficientemente conosciuta e misurabile dal mercato. Dall'altro, un venditore seriamente interessato a vendere, in condizioni di libero mercato (che ha già ottenuto la valutazione di massima proposta dall'Agenzia al momento del conferimento dell'incarico), sarà disponibile a cedere il proprio bene con un marginale di sconto rispetto al prezzo inizialmente proposto, contenuto all'interno di un'alea sommariamente già definita, oltre la quale rinuncerà alla vendita.

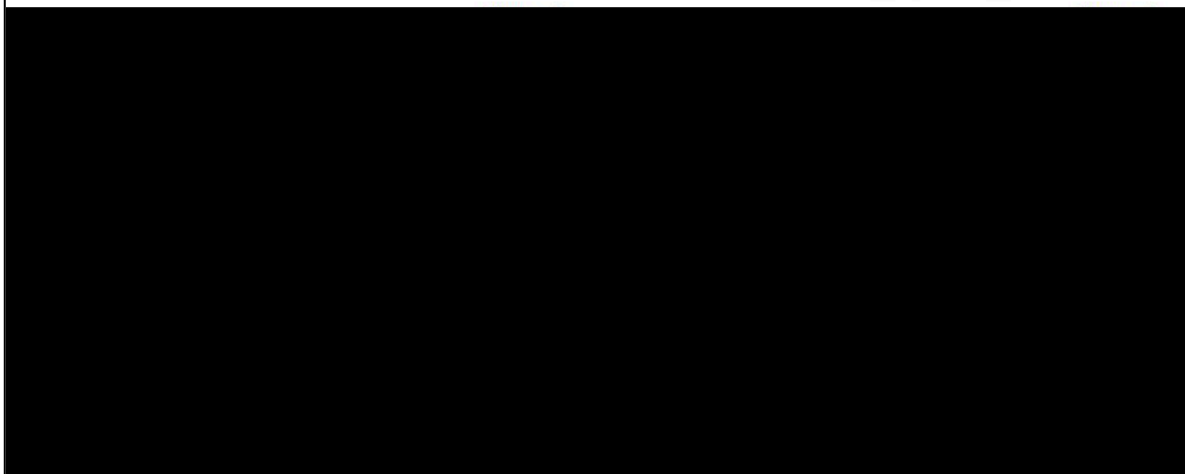
Figura 20: sconto sui prezzi e tempi di vendita;

Sconto sui prezzi e tempi di vendita <https://www.bancaditalia.it/dotAsset/6fd27a87-4c58-4ca4-86f7-7c6a9b8522f6>

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta **dal 2 gennaio all'1 febbraio 2019** presso 1.476 agenzie, nel quarto trimestre del 2018 è rimasto negativo, e stabile rispetto ai tre mesi precedenti, il saldo fra la quota di operatori che segnalano un aumento dei prezzi di vendita e quella di quanti ne indicano una diminuzione. **Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore si è invece ridotto, così come i tempi di vendita, che si sono riportati sui livelli medi nell'ultimo biennio.**

Fra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere è aumentata, rispetto al terzo trimestre, la mancanza di proposte di acquisto, attribuita al livello delle quotazioni, ritenuto troppo alto. A fronte di una complessiva attenuazione della domanda, è proseguita la ricomposizione delle transazioni verso immobili relativamente più efficienti dal punto di vista energetico.

La quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari e il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano elevati. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste nel complesso stabili e favorevoli su tutti gli orizzonti.



Dopo avere selezionato alcuni beni immobili comparabili per ubicazione, finiture e stato di manutenzione, sarà possibile individuare il probabile punto d'incontro, tra domanda e offerta di ogni singolo bene applicando ai prezzi individuati, un coefficiente di riduzione che tenga conto del **marginale medio di trattativa**, che per il periodo in esame, gli osservatori immobiliari stimano indicativamente nel **10,50%** (Cfr. Figura 20) del prezzo inizialmente proposto¹⁰. Suddividendo il valore così individuato per la superficie commerciale del bene offerto, si perverrà al probabile valore €/mq. di ogni singolo bene esaminato.

Al valore €/mq così individuato saranno applicati gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle eventuali significative differenze tra i vari beni assunti a riferimento e il bene in esame quali ad esempio: vetustà, manutenzione e conservazione, livello di finitura, ubicazione, ecc.

In tal modo è possibile determinare, in modo realistico e concreto, il probabile valore di mercato del bene in esame riferito al parametro €/mq nel periodo assunto a riferimento.

3.7 Caratteri della domanda e dell'offerta:

i caratteri tra la domanda e l'offerta riguardano principalmente soggetti privati.

3.8 Fase del mercato immobiliare:

Secondo il sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Banca D'Italia¹¹, le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve periodo.

3.9 Epoca di Riferimento: valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè Aprile 2019.

¹⁰ Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è ridotto, al **10,5** per cento (Cfr. Figura 20 particolare fig. 2), riflettendo la maggiore quota (oltre un quinto, dal 13,8 per cento del trimestre precedente) di agenzie che riportano uno sconto medio inferiore al 5 per cento. I tempi di vendita, dopo il forte aumento segnato nello scorso trimestre (a 8,2 mesi), si sono riportati su livelli in linea con quelli prevalenti dall'inizio del 2017 (a 7,2 mesi; tav. 8 e fig. 2); la diminuzione è più accentuata nelle aree non urbane. 1 Il testo è stato curato da Giordano Zevi; l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Anna Maria Stellati per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi: <http://www.bancaditalia.it/publicazioni/sondaggio-abitazioni/metodologia.pdf> http://www.bancaditalia.it/publicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/04/quest_IV_trim_2018.pdf http://www.bancaditalia.it/publicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/04/app_stat_IV_trim_2018.zip La domanda si attenua lievemente, migliora la qualità energetica degli immobili S

¹¹ Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia è stato avviato nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa e prosegue, a partire dall'edizione di ottobre 2010, anche con la cooperazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate¹. Dall'edizione di aprile 2016 le interviste sono condotte dal gruppo CLAS S.p.A. L'obiettivo del sondaggio è quello di ottenere le valutazioni degli agenti immobiliari sull'andamento del mercato immobiliare sia per quanto attiene le compravendite di immobili residenziali, sia per quanto riguarda il mercato degli affitti. Il sondaggio, unico nel panorama italiano per diffusione territoriale e per tipologia di informazione raccolta, viene svolto presso un panel di circa 1.300 - 1.400 agenti immobiliari che vengono intervistati trimestralmente. L'andamento dei principali indicatori risultanti dal sondaggio è riportato nelle tavole statistiche allegate al rapporto trimestrale. <https://www.bancaditalia.it/statistiche/basi-dati/bird/index.htm>

3.10 Ricerca comparabili: a seguito di un'attenta ricerca telematica presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio (RM) e limitrofi, sono stati individuati alcuni *immobili comparabili* che per localizzarne epoca di costruzione; caratteristiche costruttive; finiture e destinazione d'uso possono inserirsi nel segmento di mercato ricercato e le cui principali caratteristiche sono sinteticamente riportate nell'*Allegato 27*. L'indagine eseguita con i criteri sopra enunciati ha permesso d'individuare immobili in numero sufficiente a supportare adeguatamente la valutazione, aventi caratteristiche di ubicazione finiture e manutenzione simili al bene in esame, il cui prezzo è risultato ricorrente e contenuto entro un'alea del 5%. All'esito di tali accertamenti per si è prevenuto a un valore medio di circa €/mq 4.000,00 così come sinteticamente riassunto nella *Figura 21* che segue.

Figura 21: Valori individuati rispetto al ns sabjet;

RIEPILOGO VALORI INDIVIDUATI IN ZONA					
par	ZONA		DESC.	Piano	Prezzo€/mq
1	Via Bruno Buozzi		Triocale	T	€ 3.991,21
2	Via Bruno Buozzi		Quadrilocale	2°	€ 4.008,32
3	Via Bruno Buozzi		Triocale	4°	€ 4.234,14
4	Via Antonio Micheli trav. Via B. Buc		Quadrilocale	2°	€ 3.980,25
				Valore €/mq	€ 4.053,48
				Arrotondato a	€ 4.050,00

3.11 Stima: sulla base dei comparabili sopra individuati si stima quindi, il più probabile valore di mercato del bene in esame, dedotti gli oneri relativi alla regolarizzazione, come segue:

Figura 22: stima;

STIMA							
	ZONA	Superficie commerciale	Coefficiente di ragguaglio	Prezzo€/mq	TOTALE	ONERI SANATORIA	VAOLRE SINGOLE U.I.
	ABITAZIONE- Piano interrato: 173 Sub 503	156,61	0,6	€ 4.050,00	€ 380.562,30	€ 6.387,50	€ 374.174,80
	ABITAZIONE Piano Terra: 173 sub 1;	162,49	1	€ 4.050,00	€ 658.084,50	€ 14.887,50	€ 643.197,00
	ABITAZIONE Piano Primo 173 sub 2;	135,105	1	€ 4.050,00	€ 547.175,25	€ 15.387,50	€ 531.787,75
	AUTORIMESSA 173 sub 4	70,81	0,4	€ 4.050,00	€ 114.712,20	€ 2.987,50	€ 111.724,70
						€ 39.650,00	€ 1.660.884,25
			TOTALE	€ 1.700.534,25			
	Oneri per regolarizzazione castale sanatoria e dilizia e opere murarie (cap. 2,3)		TOTALE	€ 39.650,00			
				Valore complessivo abitazione via B. Buozzi			€ 1.660.884,25

PARTE QUARTA

(Conclusioni)

Complessivamente si stimano le unità immobiliari in esame, dedotti gli oneri per la regolarizzazione catastale, urbanistica e edilizia nella somma arrotondata di circa € 1.660.000,00.

La quota spettante al fallimento è di 600/1000 che corrisponde a $(€ 1.660.000,00 \times 600/1000) =$ arrotondati **€ 664.000,00 (€ seicentosessantaquattromila)**.

Lo scrivente ritiene di avere adeguatamente risposto al quesito posto e di avere fornito la relativa documentazione. Resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti/ integrazioni che dovessero rendersi necessarie o utili per illustrare quanto sopra esposto.

Roma li, 11/04/2019

Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni



**ALLEGATI CHE FORMANO PARTE INTEGRANTEE INSCINDIBILE
DELLA PRESENTE RELAZIONE:**

- 1) incarico;
- 2) estratto di mappa N.C.T.
- 3) visura ai terreni part. 172
- 4) visura storica particella sub 501;
- 5) visura storica particella sub 502;
- 6) visura storica particella 503;
- 7) visura storica particella 504;
- 8) certificato di morte [REDACTED]
- 9) planimetria sub 501;
- 10) planimetria sub 502;
- 11) planimetria sub 503;
- 12) planimetria sub 504;
- 13) n. 4 tav. rilievo stato di fatto; n.4 tav. sovrapposizione opere abusive;
- 14) Atto di assegnazione ai soci 24/09/2002; nota trascrizione atto; Atto di acquisto fondo 29/05/1962 ; nota trascrizione atto;
- 15) elenco formalità con codice fiscale;
- 16) Formalità particella sub 501;
- 17) Formalità particella sub 502;
- 18) Formalità particella sub 503;
- 19) Formalità particella sub 504;
- 20) Iscrizione dell'14-09-2016;
- 21) iscrizione del 14-09-2009;
- 22) elenco u.i. Particella 172;
- 23) visura società dante causa;
- 24) titolo edilizio originario;
- 25) comunicazione Municipio di Roma 28/02/2019;
- 26) relazione fotografica;
- 27) tabella comparabili;

Roma li, 11/04/2019

Arch. Mario Serpelloni

