TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	**409/2014**
A carico di	**Arcobaleno Immobiliare S.r.l.**
G.D.	**Dott.ssa Caterina Bordo**
Curatore	**Avv. Marina Belloni**

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Stima del ripostiglio n. 7 e formazione dei lotti relativi alle unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà della Arcobaleno Immobiliare S.r.l.

1. Premessa 2
1.1. Stima del ripostiglio n. 7 4
1.2. Attestazione della conformità catastale e descrizione degli illeciti edilizi relativi alle unità immobiliari a destinazione residenziale 4
1.3. Formazione dei lotti 5
2. Stima del ripostiglio n. 7 6
2.1 Oggetto della stima e dati catastali 6
2.2 Descrizione dell'immobile 6
2.3 Situazione urbanistico-edilizia 7
2.4 Consistenza 7
2.5 Stima dell'immobile 8
3. Conformità catastale e descrizione degli illeciti edilizi relativi alle unità immobiliari a destinazione residenziale 9
4. Formazione dei lotti 17
Elenco Allegati 23

1. Premessa

In data 02.05.2018 il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri è stato nominato quale consulente tecnico incaricato di redigere la stima e ricostruire, nel dettaglio, la situazione urbanistico-edilizia dei beni immobili di proprietà della Società fallita Arcobaleno Immobiliare S.r.l. siti in Roma, via del Casale Paoloni 95, costituiti da:

- un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale composto da uffici posti al piano terra del fabbricato A, un capannone costituito da vani adibiti a celle frigorifere (fabbricato B), un capannone adibito a magazzino con annesso ufficio (fabbricato C) e la corte di pertinenza dei fabbricati.
- cinque appartamenti a destinazione residenziale, quattro ripostigli e una cantina posti ai piani primo, secondo, terzo e seminterrato del fabbricato A.
- un'unità immobiliare a destinazione residenziale edificata in aderenza al fabbricato C.
- una tettoia (fabbricato D) con annessa corte esclusiva.
- terreni distinti nel N.C.T. al foglio 1043 particelle 85 – 87 - 107 – 108 - 109.

In data 01.10.2018 il sottoscritto, in espletamento all'incarico ricevuto, ha redatto una relazione di stima dei beni immobili di proprietà della Arcobaleno Immobiliare S.r.l., esprimendosi in merito alla conformità catastale ed urbanistica degli stessi.

Con provvedimento in data 22.02.2019 il G.D. ha autorizzato l'integrazione della nomina del sottoscritto al fine di effettuare i necessari aggiornamenti catastali, redigere la dichiarazione di conformità catastale, individuare gli abusi edilizi indicandone l'eventuale sanabilità, richiedere il rilascio del certificato di destinazione

urbanistica storico e attuale dei terreni e redigere gli attestati di prestazione energetica o una dichiarazione sull'impossibilità di depositare gli APE.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha redatto una relazione integrativa relativa alla regolarità urbanistica e catastale dei beni immobili di proprietà della Arcobaleno Immobiliare S.r.l. siti in Roma, via del Casale Paoloni 95.

Con provvedimento in data 28.09.2021 il G.D. ha autorizzato l'integrazione della nomina del sottoscritto per i seguenti adempimenti:

- ✓ Individuare n. 5 lotti assegnando, anche in base alla documentazione reperita presso il Comune di Roma, i ripostigli n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4, il ripostiglio al momento denominato A e la cantina agli appartamenti int. 1, int. 2, int. 4, int. 5 ed int. 6 secondo la migliore suddivisione;
- ✓ Relativamente al ripostiglio A allo stato non censito:
  - stima;
  - redazione e deposito in Catasto della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi;
  - dichiarazione di conformità tra lo stato di fatto del ripostiglio e la relativa planimetria catastale;
  - indicazione della situazione urbanistico edilizia con individuazione temporale, laddove possibile (pre o post atto di conferimento del 26.11.1996 in favore della società in bonis), di abusi esistenti e con l'indicazione se i medesimi siano sanabili con l'eventuale rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria di cui alle domande già depositate.

La presente relazione è redatta in esecuzione dell'integrazione di incarico ricevuto in data 28.09.2021 per svolgere i seguenti adempimenti:

1.1. Stima del ripostiglio n. 7

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata rilevata la presenza di un ripostiglio al piano terzo del fabbricato A non censito in Catasto.

Nella relazione di stima dei beni immobili di proprietà della Società fallita redatta dal sottoscritto in data 01.10.2018 è stata evidenziata la presenza del ripostiglio, indicato con l'identificativo provvisorio "ripostiglio A", ma non ne è stata effettuata la stima.

Nella presente relazione saranno descritti gli adempimenti espletati per l'accatastamento del ripostiglio (identificato a seguito dell'accatastamento con il n. 7) e per il deposito in catasto della relativa planimetria conforme allo stato dei luoghi e sarà effettuata la stima del valore di mercato dell'immobile.

1.2. Attestazione della conformità catastale e descrizione degli illeciti edilizi relativi alle unità immobiliari a destinazione residenziale

Nella relazione integrativa redatta dal sottoscritto in data 27.05.2019 sono stati descritti gli adempimenti espletati per l'aggiornamento catastale degli immobili di proprietà della società fallita, è stata dichiarata la conformità catastale degli immobili, con la sola eccezione del ripostiglio n. 7 non ancora accatastato, ed è stata individuata, laddove possibile, l'epoca a cui risalgono gli illeciti edilizi riscontrati.

Con la presente relazione sarà dichiarata la conformità catastale del ripostiglio n. 7.

Per quanto riguarda le rimanenti unità immobiliari, fa fede l'attestazione di conformità

catastale redatta dal sottoscritto in data 14.05.2019, che si riporta integralmente nella presente relazione.

Nella presente relazione saranno inoltre indicati gli illeciti edilizi relativi alle unità immobiliari a destinazione residenziale poste nel fabbricato A, le relative domande di condono e pratiche edilizie presentate presso gli uffici competenti e la sanabilità o meno degli abusi. Tali indicazioni sostituiscono quelle riportate nella relazione redatta in data 27.05.2019 per quanto riguarda le sole unità immobiliari ad uso residenziale poste nel fabbricato A (appartamenti interni 1, 2, 4, 5 e 6, ripostigli n. 1, 2, 3, 4 e 7, cantina).

Tutte le valutazioni, riportate nella presente relazione, sono riferite a quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati nel 2018.

1.3. Formazione dei lotti

Nella presente relazione saranno individuati i lotti da porre in vendita relativamente alle unità immobiliari ad uso residenziale poste nel fabbricato A. Ogni lotto sarà formato da più unità immobiliari associate secondo la suddivisione già tracciata nelle domande di condono presentate presso gli uffici competenti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2. Stima del ripostiglio n. 7

2.1 Oggetto della stima e dati catastali

Forma oggetto della presente stima la seguente unità immobiliare sita in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, facente parte del fabbricato A:

Ripostiglio n. 7 posto al piano terzo del fabbricato A, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 503, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3 [ALLEGATO N. 1].

Confini: vano scala condominiale, ripostiglio sub 6, abitazione sub 5, salvo altri.

Poiché l'immobile non era censito in catasto, in data 12.10.2021 il sottoscritto ha provveduto all'accatastamento presentando all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio – Servizi Catastali, la pratica DOCFA Protocollo n. RM0363300.

Allo stato attuale la planimetria e i dati catastali dell'unità immobiliare sono conformi allo stato di fatto [ALLEGATO N. 2].

2.2 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati denominati A, B, C e D, oltre che da diverse tettoie e dai terreni circostanti.

Nello specifico, l'immobile oggetto di stima è posto al piano sottotetto del fabbricato A, costituito da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Il fabbricato ha struttura

di tipo misto, con muri portanti perimetrali in blocchetti di tufo, pilastri e travi centrali in c.a. e solai in c.a..

Il fabbricato si compone di una cantina al piano seminterrato, un'unità immobiliare ad uso uffici al piano terra, tre appartamenti posti ai piani primo e secondo, due unità immobiliari a destinazione residenziale e cinque ripostigli al piano terzo.

Il **ripostiglio n. 7**, di forma rettangolare, ha superficie interna pari a circa 6,50 mq e altezza media pari a 1,70 m. È ubicato tra il ripostiglio n. 1 e l'appartamento int. 5.

2.3 Situazione urbanistico-edilizia

Il ripostiglio n. 7 è conforme al locale identificato come locale cassoni nel progetto di sanatoria edilizia del fabbricato sito in Comune di Roma, via Casal Paoloni 95, contenuto nel fascicolo dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma n. 115441 del 07.07.1998 e a quanto descritto in merito alle superfici non residenziali in comune al piano terzo nella perizia giurata in data 15.01.1994 dal Geom. Giuseppe Procaccini, assunta al protocollo n. 2481 del 17.01.1994 dalla Ripatizione XV del Comune di Roma.

Pertanto, non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

2.4 Consistenza

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno

spessore massimo di 25 cm.

In analogia a quanto fatto per i restanti ripostigli ubicati nel fabbricato, la superficie commerciale del ripostiglio n. 7 è stata determinata utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari al 20%, per tener conto dell'altezza interna utile variabile:

Ripostiglio n. 7 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 503				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	8,00	0,20	1,60	**mq 2,00**

2.5 Stima dell'immobile

In conformità alla metodologia di stima utilizzata per le unità immobiliari del medesimo fabbricato, la stima è stata effettuata utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato sono stati assunti dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, con riferimento alla zona dell'Agro Romano Z17 – Torre Gaia.

Il listino BIR riporta, per le abitazioni di II fascia, una quotazione riferita al primo semestre 2021 pari a €/mq 1.650,00. Tale quotazione è invariata rispetto a quella riportata nel listino BIR del I semestre 2018, utilizzata per la stima delle restanti unità immobiliari effettuata in data 01.10.2018.

Il valore di mercato del ripostiglio così calcolato è pari a:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Quotazione (€/mq)	V_M
Ripostiglio n. 7	2,00	1.650,00	3.300,00 €

In analogia a quanto fatto per la stima delle unità immobiliari a destinazione residenziale del fabbricato A, al valore così ottenuto, si applica un coefficiente

decrementativo, per tener conto delle spese necessarie alla definizione delle pratiche edilizie per la regolarizzazione dell'immobile, di eventuali conguagli che l'Ufficio Condono potrebbe richiedere per la consegna della concessione edilizia in sanatoria e per aumentare l'appetibilità dell'immobile sul mercato. Poiché per la regolarizzazione del ripostiglio n. 7 potrebbero essere richiesti maggiori oneri rispetto agli altri ripostigli, si ritiene congruo applicare un coefficiente decrementativo pari al 20%:

Immobile	V_M	Coeff.	V_M	in c.t.
Ripostiglio n. 7	3.300,00 €	-20%	2.640,00 €	2.500,00 €

Pertanto, il valore di mercato del ripostiglio n. 7 è pari a € 2.500,00.

3. Attestazione della conformità catastale e descrizione degli illeciti edilizi relativi alle unità immobiliari a destinazione residenziale

A seguito degli aggiornamenti catastali presentati dal sottoscritto, le planimetrie e i dati catastali degli immobili a destinazione residenziale distinti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 503 sono conformi allo stato di fatto [ALLEGATO N. 3 e N. 4].

Si riporta di seguito, per ogni singola unità immobiliare, l'indicazione degli illeciti edilizi riscontrati, delle eventuali domande di condono e pratiche edilizie presentate presso gli uffici competenti, della sanabilità o meno degli abusi e l'individuazione temporale (laddove possibile) degli illeciti.

- APPARTAMENTO INT. 1 (particella 1883 sub 2)

L'appartamento è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59338/87 (protocollo X Circoscrizione n. 9666) avente ad

oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 1, cantina PS1 e ripostiglio n. 1) di superficie utile abitabile pari a mq 116,32 e superficie non residenziale pari a mq 121,40. Nella domanda è indicato che **le opere sono state ultimate nel 1972.** La prima fotografia aerea disponibile presso gli archivi SARA NISTRI per il periodo successivo all'epoca in cui, ai sensi della legge 47/85, dovevano essere ultimate le opere (01.10.1983) è del 07.01.1984 [ALLEGATO N. 5]. Dalla fotografia emerge la preesistenza a tale data del fabbricato A in cui è ubicato l'immobile.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59338/87 relativamente alle superfici ed alle destinazioni d'uso per le quali è stata richiesta la sanatoria. La distribuzione interna dell'immobile differisce da quanto riportato nella planimetria allegata alla domanda di sanatoria per una diversa distribuzione degli spazi interni. **Trattandosi di opere interne, non è possibile indicare l'epoca in cui è stato commesso l'abuso, ma si tratta comunque di abusi sanabili.**

Per sanare gli abusi riscontrati sarà necessario sollecitare il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (per il quale risultano pagati oblazione ed oneri concessori, a meno di eventuali conguagli che l'ufficio potrà richiedere per diritti di segreteria, interessi, bolli per la consegna della concessione edilizia in sanatoria) e presentare una CILA in sanatoria con la corretta rappresentazione della distribuzione dei tramezzi interni all'unità immobiliare.

- **APPARTAMENTO INT. 2 (particella 1883 sub 3)**

L'appartamento è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso, in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59337/87 (protocollo X Circoscrizione n. 9665) avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 2, e ripostiglio n. 2) di superficie utile abitabile pari a mq 130,24 e superficie non residenziale pari a mq 69,84. Nella domanda è indicato che **le opere sono state ultimate nel 1972.** La prima fotografia aerea disponibile presso gli archivi SARA NISTRI per il periodo successivo all'epoca in cui, ai sensi della legge 47/85, dovevano essere ultimate le opere (01.10.1983) è del 07.01.1984. Dalla fotografia emerge la preesistenza a tale data del fabbricato A in cui è ubicato l'immobile.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

In data 15.05.2008 la Arcobaleno Immobiliare S.r.l. ha presentato la DIA prot. 42065/2008 per un intervento di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno dell'appartamento int. 2. Nello specifico gli interventi descritti consistono nella modifica delle tramezzature interne e degli impianti. All'interno del fascicolo relativo alla suddetta DIA non è stata trovata la dichiarazione di fine lavori.

Lo stato attuale dell'immobile non è conforme a quello rappresentato nella planimetria allegata alla DIA per alcune lievi variazioni interne.

Trattandosi di opere interne, **non è possibile indicare l'epoca in cui è stato commesso l'abuso, ma si tratta comunque di abusi sanabili.**

Per sanare gli abusi riscontrati sarà necessario sollecitare il rilascio della concessione

edilizia in sanatoria (per la quale risultano pagati oblazione ed oneri concessori, a meno di eventuali conguagli che l'ufficio potrà richiedere per diritti di segreteria, interessi, bolli per la consegna della concessione edilizia in sanatoria) e presentare una CILA in sanatoria con la corretta rappresentazione della distribuzione dei tramezzi interni all'unità immobiliare.

- APPARTAMENTO INT. 4 (particella 1883 sub 4)

L'appartamento è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59339/87 (protocollo X Circoscrizione n. 9668) avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 3 e 4) di superficie utile abitabile pari a mq 305,26 e superficie non residenziale pari a mq 122,79. Nella domanda è indicato che **le opere sono state ultimate nel 1972.** La prima fotografia aerea disponibile presso gli archivi SARA NISTRI per il periodo successivo all'epoca in cui, ai sensi della legge 47/85, dovevano essere ultimate le opere (01.10.1983) è del 07.01.1984. Dalla fotografia emerge la preesistenza a tale data del fabbricato A in cui è ubicato l'immobile.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di sanatoria prot. 59339/87, pertanto **l'abuso verrà sanato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

- APPARTAMENTO INT. 5 (particella 1883 sub 5)

L'appartamento è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59339/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 3 e 4).

Come meglio specificato in relazione all'appartamento int. 4, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di sanatoria prot. 59339/87 relativamente alle superfici ed alle destinazioni d'uso per le quali è stata depositata la richiesta. La distribuzione interna dell'immobile differisce da quanto riportato nella planimetria allegata alla domanda di sanatoria per una diversa distribuzione degli spazi interni. **Trattandosi di opere interne, non è possibile indicare l'epoca in cui è stato commesso l'abuso, ma si tratta comunque di abusi sanabili.**

Per sanare gli abusi riscontrati sarà necessario sollecitare il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (per la quale risultano pagati oblazione ed oneri concessori, a meno di eventuali conguagli che l'ufficio potrà richiedere per diritti di segreteria, interessi, bolli per la consegna della concessione edilizia in sanatoria) e presentare una CILA in sanatoria con la corretta rappresentazione della distribuzione dei tramezzi interni all'unità immobiliare.

- APPARTAMENTO INT. 6 (particella 1883 sub 8)

L'appartamento è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59339/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 3 e 4).

Come meglio specificato in relazione all'appartamento int. 4, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio del condono**.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59339/87. Pertanto, **per sanare gli abusi riscontrati sarà necessario sollecitare il rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

- RIPOSTIGLIO N. 1 (particella 1883 sub 6)

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59338/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 1, cantina PS1 e ripostiglio n. 1).

Come meglio specificato in relazione all'appartamento int. 1, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato attuale del ripostiglio è conforme a quanto riportato nella relativa domanda di

condono, pertanto **l'abuso verrà sanato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

- **RIPOSTIGLIO N. 2 (particella 1883 sub 7)**

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59337/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 2, e ripostiglio n. 2).

Come meglio specificato in relazione all'appartamento int. 2, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato attuale del ripostiglio è conforme a quanto riportato nella relativa domanda di condono, pertanto **l'abuso verrà sanato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

- **RIPOSTIGLIO N. 3 (particella 1883 sub 9)**

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59339/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 3 e 4).

Come meglio specificato in relazione all'appartamento int. 4, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato attuale del ripostiglio è conforme a quanto riportato nella relativa domanda di concessione edilizia in sanatoria, pertanto **l'abuso verrà sanato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

- **RIPOSTIGLIO N. 4 (particella 1883 sub 10)**

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59339/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 3 e 4).

Come meglio specificato in relazione all'appartamento int. 4, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato attuale del ripostiglio è conforme a quanto riportato nella relativa domanda di concessione edilizia in sanatoria, pertanto **l'abuso verrà sanato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

- **RIPOSTIGLIO N. 7 (particella 1883 sub 503)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per sanare l'abuso in data 28.03.1986 sono state presentate presso la X Circoscrizione le domande di sanatoria prot. 59337/87 (a nome di [redacted]), prot. 59338/87 (a nome di [redacted]), prot. 59339/87 e prot. 59340/87 (entrambe a nome di [redacted]). Il ripostiglio n. 7 è conforme al locale identificato come locale cassoni nel progetto contenuto nel fascicolo dell'Ufficio

Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma n. 115441 del 07.07.1998 ed a quanto descritto in merito alle superfici non residenziali in comune al piano terzo nella perizia giurata in data 15.01.1994 dal Geom. Giuseppe Procaccini, assunta al protocollo n. 2481 del 17.01.1994 dalla Ripatizione XV del Comune di Roma.

Pertanto, **non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

- **CANTINA (particella 1883 sub 11)**

La cantina è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato presso la X Circoscrizione la domanda di sanatoria prot. 59338/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 1, cantina PS1 e ripostiglio n. 1) di superficie utile abitabile pari a mq 116,32 e superficie non residenziale pari a mq 121,40.

Come specificato sopra, la **data dichiarata dell'abuso è il 1972**. Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria**.

Lo stato attuale della cantina è conforme a quanto riportato nella relativa domanda di concessione edilizia in sanatoria, pertanto **l'abuso verrà sanato con il rilascio del condono.**

4. Formazione dei lotti

LOTTO 1

- ✓ **Appartamento** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni

95, piano primo interno 1. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo.

Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 2, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1 interno 1.

Confini: distacco su corte privata, appartamento interno 2, vano scala condominiale, salvo altri.

- ✓ **Ripostiglio** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 1.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 6, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 6,40, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 1.

  Confini: vano scala condominiale, ripostiglio n. 2, ripostiglio n. 7, salvo altri.

- ✓ **Cantina** sita in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano seminterrato.

  Identificata nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 11, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 7, consistenza mq 71, superficie catastale totale mq 88, rendita catastale € 209,01, via del Casale Paoloni 95, piano S1.

  Confini: area condominiale, terrapieno, distacco su corte privata, salvo altri.

Valore libero: € 210.000,00

Valore occupato: € 172.200,00

LOTTO 2

- ✓ **Appartamento** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano primo interno 2. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere una delle quali dotata di cabina armadio, due bagni e un ripostiglio, oltre balcone e terrazzo.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 3, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 163, totale escluse aree scoperte mq 153, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1 interno 2.

  Confini: distacco su corte privata, vano scala condominiale, appartamento interno 1, salvo altri.

- ✓ **Ripostiglio** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 2.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 7, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 6,40, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 2.

  Confini: area condominiale, appartamento int. 6, ripostiglio n. 1, salvo altri.

Valore libero: € 209.000,00

Valore occupato: € 168.464,00

LOTTO 3

- ✓ **Appartamento** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni

95, piano secondo interno 4. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, disimpegno, quattro camere, tre bagni ed un ripostiglio, oltre balcone perimetrale su quattro lati.

Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub sub 4, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale totale mq 280, totale escluse aree scoperte mq 265, rendita catastale € 1.022,58, via del Casale Paoloni 95, piano 2 interno 4.

Confini: distacco su corte privata su quattro lati, salvo altri.

- ✓ **Ripostiglio** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 4.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 10, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 9, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 4.

  Confini: vano scala condominiale, area condominiale, ripostiglio n. 3, salvo altri.

Valore libero: € 328.000,00

Valore occupato: € 262.336,00

LOTTO 4

- ✓ **Appartamento** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 5. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub

sub 5, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale € 253,06, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 5.

Confini: vano scala condominiale, ripostiglio n. 7, distacco su corte privata, salvo altri.

- ✓ **Ripostiglio** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 7.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 503, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 7, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 11,21, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 7.

  Confini: vano scala condominiale, ripostiglio n. 1, appartamento int. 5, salvo altri.

Valore: € 48.500,00

LOTTO 5

- ✓ **Appartamento** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 6. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, bagno, camera.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub sub 8, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 51, rendita catastale € 180,76, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 6.

  Confini: area condominiale, ripostiglio n. 2, ripostiglio n. 3, salvo altri.

- ✓ **Ripostiglio** sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, piano terzo interno 3.

  Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 9, zona censuaria 6, categoria C/2 classe 3, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 7, rendita catastale € 9,61, via del Casale Paoloni 95, piano 3 interno 3.

  Confini: area condominiale, ripostiglio n. 4, appartamento int. 6, salvo altri.

Valore: € 36.000,00

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 22 pagine e n. 5 allegati.

Roma, 05.11.2021

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Visura catastale ripostiglio n. 7
ALLEGATO N. 2	Planimetria catastale ripostiglio n. 7
ALLEGATO N. 3	Dichiarazione di conformità catastale u.i. foglio 1043 particella 1883 sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
ALLEGATO N. 4	Dichiarazione di conformità catastale u.i. foglio 1043 particella 1883 sub 503
ALLEGATO N. 5	Fotografia aerea del 07.01.1984

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	**409/2014**
A carico di	**Arcobaleno Immobiliare S.r.l.**
G.D.	**Dott.ssa Caterina Bordo**
Curatore	**Avv. Marina Belloni**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 1

VISURA CATASTALE RIPOSTIGLIO N. 7

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/10/2021 - Ora: 16.46.01 Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T336057 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2021

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice: H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1043 Particella: 1883 Sub.: 503**

INTESTATO

1	ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA	05199021006*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 12/10/2021

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		**1043**	**1883**	**503**	**6**		**C/2**	**3**	**7 m²**	**Totale: 6 m²**	**Euro 11,21**	(ALTRE) del 11/10/2021 protocollo n. RM0363300 in atti dal 12/10/2021 RICAVATO SU AREA COMUNE INTERNA (n. 3873.1/2021)

Indirizzo	VIA DEL CASALE PAOLONI n. 95 piano: 3 interno: 7;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1043 - Particella 1883

Situazione degli intestati dal 11/10/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA	05199021006	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 11/10/2021 protocollo n. RM0363300 in atti dal 12/10/2021 Registrazione: RICAVATO SU AREA COMUNE INTERNA (n. 3873.1/2021)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	**409/2014**
A carico di	**Arcobaleno Immobiliare S.r.l.**
G.D.	**Dott.ssa Caterina Bordo**
Curatore	**Avv. Marina Belloni**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 2

PLANIMETRIA CATASTALE RIPOSTIGLIO N. 7

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0363300del 12/10/2021

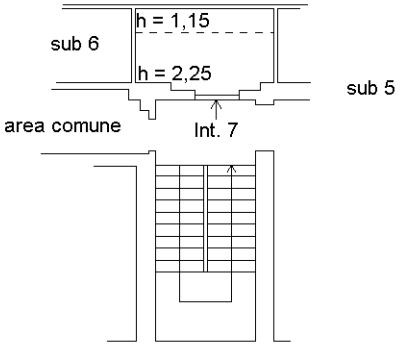
Comune di Roma

Via Del Casale Paoloni civ. 95

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gratteri Paolo
Foglio: 1043	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 1883	
Subalterno: 503	Prov. Roma N. 18795

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

RIPOSTIGLIO INT. 7
P3





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1043 - Particella: 1883 - Subalterno: 503 >
VIA DEL CASALE PAOLONI n. 95 piano: 3 interno: 7;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	409/2014
A carico di	Arcobaleno Immobiliare S.r.l.
G.D.	Dott.ssa Caterina Bordo
Curatore	Avv. Marina Belloni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 4

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ CATASTALE U.I. FOGLIO 1043 PARTICELLA 1883 SUB 503

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ CATASTALE

(Redatta ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge del 27 febbraio 1985 n. 52, come modificato dall'articolo 19 comma 14 della Legge 30 luglio 2010 n. 122)

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri nato a Locri (RC) il 23/06/1969, con studio in Roma, via Lima 15, C.F. GRTPLA69H23D976F, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A18795, abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, in riferimento all'unità immobiliare di proprietà della società Arcobaleno Immobiliare S.r.l., con sede in Roma, in Via del Casale Paoloni 95, codice fiscale 05199021006, ubicata nel Comune di Roma, con accesso da via del Casale Paoloni 95, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 503

ATTESTA

la conformità dei dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si allega:

- visura storica per immobile al 19/10/2021;
- planimetria catastale al 15/10/2021.

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e delle sanzioni previste dal D.lgs. 196/03 (Codice per la protezione dei dati personali).

Roma, 20/10/2021

Il Tecnico

Ing. Paolo Gratteri



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/10/2021 - Ora: 16.46.01 Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T336057 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2021

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice: H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1043 Particella: 1883 Sub.: 503**

INTESTATO

1	ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA	05199021006*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 12/10/2021

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		**1043**	**1883**	**503**	**6**		**C/2**	**3**	**7 m²**	**Totale: 6 m²**	**Euro 11,21**	(ALTRE) del 11/10/2021 protocollo n. RM0363300 in atti dal 12/10/2021 RICAVATO SU AREA COMUNE INTERNA (n. 3873.1/2021)

Indirizzo	VIA DEL CASALE PAOLONI n. 95 piano: 3 interno: 7;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1043 - Particella 1883

Situazione degli intestati dal 11/10/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA	05199021006	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 11/10/2021 protocollo n. RM0363300 in atti dal 12/10/2021 Registrazione: RICAVATO SU AREA COMUNE INTERNA (n. 3873.1/2021)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0363300del 12/10/2021

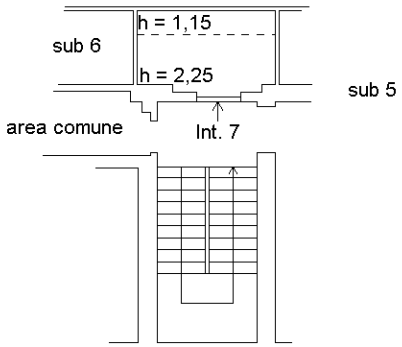
Comune di Roma

Via Del Casale Paoloni civ. 95

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gratteri Paolo
Foglio: 1043	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 1883	
Subalterno: 503	Prov. Roma N. 18795

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

RIPOSTIGLIO INT. 7
P3





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1043 - Particella: 1883 - Subalterno: 503 >
VIA DEL CASALE PAOLONI n. 95 piano: 3 interno: 7;

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	**409/2014**
A carico di	**Arcobaleno Immobiliare S.r.l.**
G.D.	**Dott.ssa Caterina Bordo**
Curatore	**Avv. Marina Belloni**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 5

FOTOGRAFIA AEREA DEL 07.01.1984



S.A.R.A. - NISTRI ® S.r.l.
Via Oderisi da Gubbio 101 - 00146 Roma
Tel. 06 / 55.65.708 - 55.93.643 - fax 55.82.603

COMUNE DI ROMA

Si dichiara che il presente ingrandimento fotografico è stato tratto dalla aerofotografia N° 051A strisciata N° 17 eseguita il 07-01-1984, conservata nel nostro archivio e autorizzata a scopo di studio dallo S.M.A.M. con concessione N° 493 del 17/09/1984

S.A.R.A. - NISTRI ® S.r.l.