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

Relazione sulla regolarità urbanistica e catastale dei beni immobili di proprietà della Arcobaleno Immobiliare S.r.l. siti in Roma, via del Casale Paoloni 95.

Premessa 2

1. Aggiornamento catastale 5

2. Individuazione temporale degli illeciti edilizi 7

3. Attestazione di prestazione energetica 21

Elenco Allegati 22

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.

  Il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 1043 particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 graffate tra loro (si specifica che a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto i nuovi identificativi catastali del compendio suindicato sono i seguenti: foglio 1043 particella 354 sub 502, particella 611 sub 503 e particella 1883 sub 502 graffate tra loro).
- cinque appartamenti a destinazione residenziale, quattro ripostigli e una cantina posti ai piani primo, secondo, terzo e seminterrato del fabbricato A, distinti nel N.C.E.U. al foglio 1043 particella 1883 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 8 (gli appartamenti), sub 6, sub 7, sub 9, sub 10 (i ripostigli) e sub 11 (la cantina).
- un'unità immobiliare a destinazione residenziale edificata in aderenza al fabbricato C, distinta nel N.C.E.U. al foglio 1043 particella 611 sub 502.
- una tettoia (fabbricato D) con annessa corte esclusiva distinta nel N.C.E.U. al

foglio 1043 particella 1882 sub 1.

– terreni distinti nel N.C.T. al foglio 1043 particella 85, particella 87, particella 107, particella 108, particella 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.

Relativamente alla conformità catastale degli immobili, dalle ricerche effettuate dallo scrivente è emerso che:

- nelle visure catastali i terreni censiti al foglio 1043 particelle 85, 87, 107 e 108 risultavano erroneamente intestati a [redacted] anziché ad Arcobaleno Immobiliare S.r.l.;

- il codice fiscale della Arcobaleno Immobiliare S.r.l. riportato sulle visure catastali delle altre unità immobiliari era errato;

- le planimetrie catastali di alcune unità immobiliari non erano conformi allo stato di fatto degli immobili.

Relativamente alla regolarità urbanistica è emerso che tutte le unità immobiliari sono state edificate in assenza di idoneo titolo edilizio e, successivamente, sono state presentate delle domande di condono e/o delle pratiche edilizie. Alcuni degli illeciti riscontrati sono sanabili, mentre per alcuni immobili sono stati riscontrati abusi non sanabili.

Con provvedimento in data 22.02.2019 il G.D. ha autorizzato l'integrazione della nomina del sottoscritto per i seguenti adempimenti:

- ✓ rilievo dello stato di fatto attuale di tutti i fabbricati oggetto della procedura, redazione e deposito in Catasto delle relative planimetrie catastali aggiornate e conformi allo stato dei luoghi;
- ✓ all'esito della presentazione delle suddette planimetrie, successiva dichiarazione di conformità tra lo stato di fatto dei fabbricati e delle relative planimetrie catastali;
- ✓ volture catastali dei terreni dal Sig. [redacted] alla Arcobaleno Immobiliare s.r.l. sulla base dell'atto di conferimento del 26.11.1996 a mezzo notaio in Frascati Dott. Michele Giuliano rep. N. 85.599;
- ✓ rettifica del codice fiscale della Arcobaleno Immobiliare nella banca dati del catasto;
- ✓ individuazione temporale, laddove possibile (pre o post atto di conferimento del 26.11.1996), degli abusi con l'indicazione se i medesimi siano sanabili con l'eventuale rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria di cui alle domande già depositate;
- ✓ richiesta e rilascio del certificato di destinazione urbanistica storico e attuale dal quale cioè risulti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura, sia alla data del conferimento alla medesima società (26 novembre 1996) sia alla data di rilascio del certificato medesimo;
- ✓ attestazioni di prestazione energetica (o dichiarazione dalla quale si evinca l'esclusione ovvero l'impossibilità a depositare l'attestato) con riferimento a tutti gli immobili.

La presente relazione è redatta per descrivere gli adempimenti espletati per l'aggiornamento catastale ed individuare, laddove possibile, l'epoca a cui risalgono gli illeciti edilizi riscontrati.

In data 18.03.2019, 21.03.2019 e 11.04.2019 il sottoscritto ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica attuale e storico alla data del 26.11.1996 dei terreni di proprietà della fallita.

I certificati di destinazione urbanistica sono stati rilasciati dal Comune di Roma in data 13.05.2019 con prot. n. 82702 e 82711 i certificati di destinazione urbanistica attuale e prot. n. 82714 il certificato di destinazione urbanistica alla data del 26.11.1996 [ALLEGATO N. 1 e N. 2].

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Aggiornamento catastale

In data 12.04.2019 il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio l'istanza prot. 167972 per la rettifica del codice fiscale della Arcobaleno Immobiliare S.r.l. riportato nelle visure degli immobili distinti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1882 sub 1, particella 611 sub 502 e particella 1883 sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 501. La rettifica del codice fiscale è stata registrata agli atti del catasto in data 30.04.2019.

In data 12.04.2019 il sottoscritto ha presentato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio – Servizi Catastali, la domanda di voltura prot. 167890 della piena proprietà dei terreni distinti nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043

particelle 85, 87, 107 e 108 alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., in virtù dell'Atto di Costituzione di Società in data 26.11.1996. La voltura è stata registrata in atti in data 12.04.2019.

Il sottoscritto, durante il sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare di proprietà della società fallita, ha effettuato il rilievo di tutti gli immobili, individuando per alcuni di essi la presenza di difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti. Nello specifico, è stata riscontrata:

- la diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile posto al piano terra del fabbricato A e per il fabbricato B e la presenza di alcune tettoie edificate in aderenza ai fabbricati B e C non rappresentate nella planimetria catastale delle particelle 1883 sub 501, 611 sub 501 e 354 sub 501 graffate tra loro (ora particelle 1883 sub 502, 611 sub 503 e 354 sub 502 graffate tra loro);
- la diversa distribuzione interna per gli appartamenti int. 1, int. 2, int. 4 ed int. 5, distinti in catasto con la particella 1883 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5;
- la diversa distribuzione interna per l'unità immobiliare a destinazione abitativa distinta in catasto con la particella 611 sub 502;
- l'errata rappresentazione grafica per il fabbricato D, distinto in catasto con la particella 1882 sub 1 e rappresentato nella planimetria catastale come una tettoia aperta mentre, di fatto, è un capannone chiuso sui quattro lati perimetrali.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili suelencati mediante procedura DOCFA.

In data 03.05.2019 il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dell'estratto di mappa catastale mediante procedura PREGEO.

A seguito degli aggiornamenti catastali presentati dal sottoscritto, le planimetrie e i dati catastali degli immobili sono conformi allo stato di fatto [ALLEGATO N. 3].

Allo stato attuale gli immobili sono così censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma:

- foglio 1043 particella 354 sub 502, particella 611 sub 503 e particella 1883 sub 502 graffate tra loro;

- foglio 1043 particella 1883 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11;

- foglio 1043 particella 611 sub 502;

- foglio 1043 particella 1882 sub 1;

a al N.C.T. del Comune di Roma come segue:

- foglio 1043 particella 85, particella 87, particella 107, particella 108, particella 109.

2. Individuazione temporale degli illeciti edilizi

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.

Per identificare se gli abusi siano stati commessi prima o dopo l'atto di conferimento in data 26.11.1996, il sottoscritto ha acquisito dall'archivio della SARA NISTRI, un'azienda privata che dal 1921 esegue rilievi aerofotogrammetrici sulla Provincia di Roma con certificazione della data, la fotografia aerea dell'area in cui sono ubicati gli

immobili alla data del 27.01.1997 [ALLEGATO N. 4], prima data successiva all'atto di conferimento in cui è stato effettuato un rilievo aerofotogrammetrico.

- PIANO TERRA FABBRICATO A (particella 1883 sub 502)

Il fabbricato A è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Per sanare il piano terra del fabbricato, in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato la domanda di sanatoria prot. 59340/87 (protocollo X Circoscrizione n. 9667) avente ad oggetto la realizzazione di due unità immobiliari (piano terra del fabbricato A e fabbricato B) destinate ad attività industriale o artigianale per una superficie complessiva di mq 597,48. Nella domanda è indicato che **i fabbricati sono stati ultimati 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 ubicata l'unità immobiliare.

In data 31.10.1991 il Sig. [redacted] ha richiesto la rettifica in sostituzione della domanda di condono prot. 59340/87 con la domanda prot. 62619/91, al fine di correggere alcuni errori contenuti nei modelli presentati con la prima istanza. Nello specifico, con la domanda prot. 62619/91 è stato richiesto il condono per una superficie di 517,46 mq destinata ad attività industriale o artigianale e una superficie di mq 171,92 destinata ad attività commerciale.

Con comunicazione prot. 8123 in data 25.01.2005 l'Ufficio Vincoli dell'USCE ha richiesto al Sig. [redacted] di integrare la documentazione prodotta con l'invio di planimetrie, relazione tecnica e stralcio del foglio catastale al fine di procedere all'iter

istruttorio della pratica. Allo stato attuale la pratica è sospesa.

Dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Condono è emerso che la documentazione presentata non consente la prosecuzione dell'iter istruttorio e che, comunque, potranno essere accettati esclusivamente i primi modelli R e D inviati entro i termini previsti dalla legge 47/1985 e, pertanto, la richiesta di condono per una superficie complessiva destinata ad attività industriale o artigianale pari a mq 597,48.

Lo stato di fatto del piano terra del fabbricato A è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59340/87 relativamente alle superfici per le quali è stata richiesta la sanatoria (mq 242,40). 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.**

Pertanto, per sanare gli abusi riscontrati sarà necessario presentare la documentazione integrativa richiesta per procedere all'iter istruttorio della domanda di condono (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 interna dell'unità immobiliare. Si specifica che **la destinazione d'uso assentibile per il piano terra del fabbricato A è artigianale/industriale**.

- **FABBRICATO B (particella 354 sub 502)**

Il fabbricato B è stato edificato in assenza di titolo edilizio. Come specificato per il

piano terra del fabbricato A, per regolarizzare l'edificazione senza titolo legittimante del fabbricato B e del piano terra del fabbricato A in data 28.03.1986 [redacted] ha presentato la domanda di sanatoria prot. 59340/87 (protocollo X Circoscrizione n. 9667) avente ad oggetto la realizzazione di due unità immobiliari destinate ad attività industriale o artigianale per una superficie complessiva di mq 597,48. La data dichiarata dell'abuso è il 1972.

La superficie del fabbricato B sanabile in virtù della domanda di condono prot. 59340/87 è pari a mq 355,08.

In data 10.12.2004 la Arcobaleno Immobiliare S.r.l. ha presentato la domanda di sanatoria prot. 555195/04 per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato B per mq 90,00. Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003. Poiché non sono state ravvisate cause ostative al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, la superficie del fabbricato B sanabile è pari a mq 355,08 + mq 90,00 = mq 445,08.

La superficie utile attuale rilevata dal sottoscritto è conforme a quella sanabile. Pertanto, l'abuso è sanabile. Dovrà essere presentato all'ufficio condono un progetto a rettifica di quello precedentemente depositato in cui sia rappresentato lo stato di fatto del fabbricato.

- FABBRICATO C (particella 611 sub 503)

Il capannone 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. 56598/87 (protocollo X Circoscrizione n. 36687) avente ad oggetto

la realizzazione di un immobile destinato ad attività commerciale di superficie pari a mq 136,44. Nella domanda è indicato che **il fabbricato è stato ultimato nel 1983**.

Dalla fotografia aerea reperita presso gli archivi SARA NISTRI ed eseguita in data 07.01.1984, emerge che a tale data il fabbricato C, contrariamente a quanto dichiarato nella domanda di condono, non era stato ancora edificato. Pertanto, poiché il fabbricato C non è stato edificato entro i termini previsti dalla legge 47/1985, la domanda di condono non potrà essere accettata. **L'abuso non è sanabile** e il fabbricato dovrà essere demolito.

Non è possibile individuare l'epoca in cui è stato realizzato l'abuso, ma dalla fotografia aerea eseguita in data 27.01.1997 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge la preesistenza a tale data del fabbricato C. Pertanto **l'abuso è stato realizzato nel periodo compreso tra il 07.01.1984 e il 27.01.1997**.

- TETTOIE

Le tettoie edificate in epoche diverse a ridosso del fabbricato B e quella edificata tra i fabbricati B e C sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo.

Per la **tettoia realizzata sul lato corto del fabbricato B** è stata presentata in data 10.12.2004 la domanda di condono 555200/04 del 10.12.2004 per una superficie pari a mq 80,00. **Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio del condono**.

Per le **altre tettoie** non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria, pertanto gli **abusi non sono sanabili**.

Dalla fotografia aerea eseguita in data 27.01.1997 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data era stata edificata esclusivamente una tettoia a

ridosso del lato lungo del fabbricato B.

L'abuso consistente nell'edificazione della tettoia sul lato lungo del fabbricato B è stato realizzato in data antecedente il 27.01.1997, gli altri abusi in epoca successiva.

- **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. 3) 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. 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. 59337/87 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. 4) 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. 1 e 2) 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 dellla 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. 1 e 2).

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. 1 e 2).

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. 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. 1 e 2).

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 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. 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. 1 e 2).

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 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. 59338/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 1, cantina PS1 e ripostiglio n. 3).

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 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. 59337/87 avente ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 2, e ripostiglio n. 4).

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 concessione edilizia in sanatoria, pertanto **l'abuso verrà sanato con il 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. 3) 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.**

- UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA (particella 611 sub 502)

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 10.12.2004 la Arcobaleno Immobiliare S.r.l. ha presentato la domanda di sanatoria prot. 555219/04 avente ad oggetto la realizzazione di un'abitazione di mq 38,78 e mc 96,95. Nella domanda è indicato che **le opere sono state ultimate il 30.03.2003**.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito.

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 [ALLEGATO N. 6] e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data l'abitazione distinta in catasto con la particella 611 sub 502 era stata edificata ed **è pertanto presumibile che la domanda di concessione edilizia in sanatoria 555219/04 possa essere accolta**.

Dalla fotografia aerea eseguita in data 27.01.1997 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data l'abitazione non era stata edificata, pertanto, **l'abuso è stato realizzato successivamente alla stipula dell'atto di conferimento degli immobili in data 26.11.1996**.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è conforme a quanto riportato nella domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 555219/04 relativamente alle superfici per le quali è stata richiesta la sanatoria, mentre 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 del condono edilizio (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.

- **FABBRICATO D (particella 1882 sub 1)**

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare l'abuso in data 10.12.2004 la Arcobaleno Immobiliare S.r.l. ha presentato la domanda di sanatoria prot. 555179/04 avente ad oggetto la realizzazione di una tettoia di mq 297,00. Nella domanda è indicato che **le opere sono state ultimate il 30.03.2003.**

Allo stato attuale la pratica è ferma.

La prima fotografia aerea disponibile presso gli archivi SARA NISTRI per il periodo successivo all'epoca in cui, ai sensi della legge 326/2003, dovevano essere ultimate le opere (31.03.2003) è del 04.11.2003. Dalla fotografia emerge la preesistenza a tale data del fabbricato D.

Lo stato di fatto del fabbricato D è difforme a quanto riportato nella domanda di sanatoria prot. 555179/04. Difatti nella domanda di condono è indicata la realizzazione di una tettoia di mq 297,00, mentre nella realtà la tettoia è stata tamponata lateralmente ottenendo un capannone di superficie pari a mq 271,00. Inoltre poiché la tettoia è aggettante rispetto alle tamponature laterali, la superficie coperta totale è pari a mq 347,00.

L'abuso non è sanabile, sarà necessario demolire il capannone e ricostruire la tettoia così come da progetto allegato alla domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Non è possibile individuare l'epoca in cui è stato realizzato l'abuso, ma poiché dalla fotografia aerea eseguita in data 27.01.1997 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data la tettoia non era stata edificata, **l'abuso è stato realizzato successivamente alla stipula dell'atto di conferimento degli immobili in data 26.11.1996**.

3. Attestazione di prestazione energetica

Il sottoscritto non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in quanto non è stato possibile reperire i libretti di impianto che, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., devono essere obbligatoriamente

allegati all'APE.

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. 6 allegati.

Roma, 27.05.2019

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Certificati di destinazione urbanistica attuale
ALLEGATO N. 2	Certificato di destinazione urbanistica al 26.11.1996
ALLEGATO N. 3	Dichiarazione di conformità catastale, estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
ALLEGATO N. 4	Fotografia aerea del 27.01.1997
ALLEGATO N. 5	Fotografia aerea del 07.01.1984
ALLEGATO N. 6	Fotografia aerea del 04.11.2003