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 di stima dei beni immobili di proprietà della Società fallita Arcobaleno Immobiliare S.r.l. siti in Comune di Roma, via del Casale Paoloni 95.

Premessa 2
1. Oggetto della stima e dati catastali 4
2. Descrizione degli immobili oggetto della stima 11
3. Titolarità e provenienza 17
4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 18
5. Stato di occupazione degli immobili 21
6. Inquadramento urbanistico-territoriale e regolarità edilizia 22
7. Regolarità edilizia 23
   7.1 Domande di condono 24
   7.2 Pratiche edilizie 38
   7.3 Valutazioni sulla regolarità edilizia degli immobili 39
8. Consistenza degli immobili 44
9. Criterio di stima dei beni immobili 48
10. Stima del valore di mercato dei beni immobili 50
11. Conclusioni 57
Elenco Allegati 58

Premessa

In data 20.04.2018 il Curatore del fallimento in epigrafe, Avv. Marina Belloni, ha presentato al G.D. al fallimento Dott. Giuseppe Garri istanza di nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in sostituzione del già nominato Arch. Gustavo Grassi, in qualità di perito 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, e precisamente:

- cantina al piano seminterrato;
- uffici, magazzini ed accessori posti al piano terra;
- app.to al 1° piano interno 1 di vani 7,5;
- app.to al 1° piano interno 2 di vani 8,5;
- app.to al 2° piano interno 4 di vani 12;
- ripostiglio al 3° piano interno 1 di mq.4;
- ripostiglio al 3° piano interno 2 di mq.4;
- ripostiglio al 3° piano interno 3 di mq.6;
- ripostiglio al 3° piano interno 4 di mq.7;
- app.to al 3° piano interno 5 di vani 3,5;
- app.to al 3° piano interno 6 di vani 2,5;
- app.to al piano terra di vani 1,5;
- capannone composto da quattro locali adibiti a celle frigorifere;
- capannone adibito a cella frigorifera con annessi ufficio e magazzino;

- corte esclusiva destinata a viabilità e parcheggi;
- tettoia con annessa corte esclusiva;
- terreni pertinenziali ai fabbricato di cui sopra.

Con provvedimento in data 02.05.2018, depositato in Cancelleria in data 09.05.2018, il Dott. Claudio Tedeschi del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato in sostituzione del Giudice Giuseppe Garri per questa sola istanza, ha autorizzato la nomina del sottoscritto quale ausiliario della Curatela.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando l'istanza del Curatore ed acquisendo l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili.

In data 25.05.2018 lo scrivente si è recato presso lo studio del destituito CTU Arch. Gassi per ricevere la documentazione consegnata dalla Curatrice al precedente consulente tecnico in data 07.07.2014 ed ulteriori documenti [ALLEGATO N. 1].

In data 31.05.2018 lo scrivente ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma richiesta di accesso agli atti di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto dell'incarico depositate presso il Dipartimento P.A.U.. In data 21.06.2018 il Dipartimento P.A.U. ha informato il sottoscritto che, dalle ricerche effettuate tramite protocollo informatico del Dipartimento, è emerso che per gli immobili in oggetto non risulta depositata alcuna pratica edilizia presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma [ALLEGATO N. 2].

In data 31.05.2018 lo scrivente ha presentato al Municipio VII del Comune di Roma domanda di accesso agli atti di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto dell'incarico depositate presso il Municipio.

In data 01.06.2018 il sottoscritto ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, U.O. Piano Regolatore – PRG la richiesta di attestazione di esistenza/inesistenza di gravami di usi civici sui terreni oggetto di stima.

In data 05.06.2018 e 18.06.2015 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche di condono inerenti gli immobili oggetto di stima.

In data 12 e 13 giugno 2018 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in Comune di Roma, via del Casale Paoloni 95, presso gli immobili oggetto di stima, al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare. In tale occasione, sono state scattate alcune fotografie [ALLEGATO N. 3] per documentare al G.D. ed al Curatore la situazione attuale dei luoghi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima e dati catastali

Forma oggetto della presente stima il complesso immobiliare sito in Comune di Roma, località Vermicino, via del Casale Paoloni 95, composto da tre fabbricati (fabbricato A, B e C) ed un tettoia (fabbricato D), e precisamente [ALLEGATI N. 4 e 5]:

A) **Compendio immobiliare a destinazione industriale/commerciale** costituito da:

- magazzini, uffici ed accessori posti al piano terra del fabbricato A;
- capannone composto di quattro locali adibiti a celle frigorifere oltre ad una tettoia adiacente al capannone stesso, costituenti l'intero fabbricato B;

- capannone adibito a cella frigorifera con annessi ufficio e magazzino, costituenti l'intero fabbricato C;
- corte esclusiva destinata a viabilità e parcheggi.

Il tutto è censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro, zona censuaria 6, categoria D/8, rendita catastale € 12.294,00, via del Casale Paoloni 95, piano T.

Confini: terreni distinti in catasto con le particelle 84, 87, 108, salvo altri.

B) Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato A e precisamente:

- **Appartamento int. 1** posto al piano primo del fabbricato A, distinto al 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 136, rendita catastale € 639,12, via del Casale Paoloni 95, piano 1.

  Confini: distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro su tre lati, appartamento interno 2, salvo altri.
- **Appartamento int. 2** posto al piano primo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 3, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 162, totale escluse aree scoperte mq 152, rendita catastale € 724,33, via del Casale Paoloni 95, piano 1.

Confini: distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro su tre lati, appartamento interno 1, salvo altri.

- **Appartamento int. 4** posto al piano secondo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 4, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale totale mq 261, totale escluse aree scoperte mq 245, rendita catastale € 1.022,58, via del Casale Paoloni 95, piano 2.

  Confini: distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro su quattro lati, salvo altri.

- **Appartamento int. 5** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 sub 5, zona censuaria 6, categoria A/2 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 67, totale escluse aree scoperte mq 67, rendita catastale € 253,06, via del Casale Paoloni 95, piano 3.

  Confini: vano scala condominiale, distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro su più lati, salvo altri.

- **Appartamento int. 6** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1883 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.

Confini: vano scala condominiale, distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro su più lati, ripostiglio n. 2, salvo altri.

- **Ripostiglio n. 1** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al 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.

  Confini: vano scala condominiale, distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro, ripostiglio n. 2, salvo altri.

- **Ripostiglio n. 2** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al 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.

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

- **Ripostiglio n. 3** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al 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.

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

- **Ripostiglio n. 4** posto al piano terzo del fabbricato A, distinto al 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.

  Confini: vano scala condominiale su due lati, ripostiglio n. 3, salvo altri.

- **Cantina** posta al piano seminterrato del fabbricato A, distinta al 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: vano scala condominiale, distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501 tutte graffate tra loro, salvo altri.

C) **Unità immobiliare a destinazione abitativa** posta al piano terra, costruita in aderenza al fabbricato C, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 611 sub 502, zona censuaria 6, categoria A/4 classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 33, totale escluse aree scoperte mq 33, rendita catastale € 170,43, via del Casale Paoloni 95, piano T.

Confini: fabbricato C (particella 611 sub 501), distacco su corte esclusiva particella 354 sub 501, particella 611 sub 501 e particella 1883 sub 501

tutte graffate tra loro su tre lati, salvo altri.

D) **Tettoia con annessa corte esclusiva**, distinta al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1043 particella 1882 sub 1, zona censuaria 6, categoria C/7 classe 1, consistenza 297 mq, superficie catastale totale mq 772, rendita catastale € 644,23, via del Casale Paoloni 95, piano T.

Confini: via del Casale Paoloni, particella 747 e particella 267, salvo altri.

E) **Terreni pertinenziali** ai fabbricati di cui sopra, e precisamente:

- **Terreno**, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 **particella 85**, qualità vigneto classe 2, superficie 01 are 50 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 4,46 e agrario € 1,55.

  Confini: particella 82, fosso, particella 107, salvo altri.

- **Terreno**, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 **particella 87**, qualità vigneto classe 2, superficie 25 are 20 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 74,98 e agrario € 26,03.

  Confini: particella 1883, via del Casale Paoloni, particella 108, salvo altri.

- **Terreno**, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 **particella 107**, qualità seminativo classe 3, superficie 04 are 50 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 4,07 e agrario € 1,74.

  Confini: particella 85, fosso, particella 109, salvo altri.

- **Terreno**, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 **particella 108**, qualità vigneto classe 2, superficie 25 are 90 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 77,07 e agrario € 26,75.

Confini: particella 87, via del Casale Paoloni, particella 1882, salvo altri.

- **Terreno**, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1043 **particella 109**, qualità vigneto classe 2, superficie 08 are 00 ca, deduz. < A5, reddito dominicale € 23,80 e agrario € 8,26.

  Confini: particella 112, fosso, particella 107, salvo altri.

Si precisa che l'area su cui insistono i fabbricati di cui alle lettere A), B), e C) è identificata al catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1043 con le particelle 354 (ente urbano di superficie 03 are 83 ca), 611 (ente urbano di superficie 03 are 46 ca) e 1883 (ente urbano di superficie 31 are 71 ca). L'area su cui insiste la tettoia di cui alla lettera D) è individuata al catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1043 con la particella 1882 (ente urbano di superficie 40 are 20 ca).

Gli immobili di cui alle lettere A), B), C) e D) sono catastalmente intestati ad Arcobaleno Immobiliare S.r.l., ma con l'indicazione dell'errato codice fiscale n. 09921450582 anziché il corretto 05199021006.

I terreni di cui alla lettera E), fatta eccezione per la particella 109, sono erroneamente intestati in catasto a [redacted]

Durante il sopralluogo è stata verificata la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali in atti [ALLEGATO N. 6].

Nello specifico, è stata riscontrata:

- una diversa distribuzione interna dell'immobile posto al piano terra del fabbricato A;
- la presenza di alcune tettoie abusivamente edificate in aderenza ai fabbricati B

e C non rappresentate nella planimetria catastale;

- una diversa sagoma per il fabbricato B;
- il fabbricato D, che nella planimetria catastale è rappresentato come una tettoia, è di fatto un magazzino dotato di tamponature laterali e suddiviso in due locali;
- alcune lievi modifiche interne negli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 5.

Pertanto, lo scrivente ha redatto le planimetrie dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo [ALLEGATO N. 7].

2. Descrizione degli immobili oggetto della stima

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a sud-est di Roma, in località Vermicino, a meno di 1 km di distanza dal confine con il Comune di Frascati.

L'accesso alla proprietà avviene dal civico 95 di via del Casale Paoloni, attraverso un cancello arretrato rispetto alla strada da cui parte un vialetto asfaltato che conduce al piazzale, anch'esso asfaltato, in cui sono ubicati i fabbricati.

L'intero complesso immobiliare è costituito da quattro fabbricati denominati A, B, C e D, oltre che da diverse tettoie e dai terreni circostanti.

Il fabbricato A, ubicato a circa 100 m dal cancello d'ingresso su via del Casale Paoloni, è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato. 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., ed è suddiviso in diverse unità immobiliari. Nello specifico, il piano terra è occupato da un'unità immobiliare destinata ad uffici, al piano primo sono ubicati due appartamenti a destinazione residenziale, un terzo appartamento occupa per intero il

piano secondo, al piano terzo sono ubicate due unità immobiliari a destinazione residenziale e quattro ripostigli e al piano seminterrato è ubicata una cantina.

Gli uffici posti al piano terra del fabbricato A costituiscono, insieme ai fabbricati B e C, alle tettoie ed al terreno circostante, un **compendio a destinazione commerciale e artigianale/industriale**.

Gli uffici al piano terra dell'edificio A hanno superficie utile pari a circa mq 240,00 e sono composti da otto vani destinati ad ufficio oltre ai servizi e ad un locale destinato ad archivio. Le finiture sono di tipo medio, con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e un controsoffitto in pannelli 60x60. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e la climatizzazione avviene per mezzo di condizionatori. Lo stato di conservazione è discreto.

Il fabbricato B, ubicato a sud del fabbricato A, è stato realizzato parte in muratura di mattoni e cemento e parte in pannelli sandwich. La copertura, in buone condizioni, è in eternit, con un aggetto di circa due metri verso il lato meridionale. Il fabbricato B è composto da tre celle frigorifere, di cui le due più piccole hanno struttura in muratura e quella di dimensioni maggiori in pannelli sandwich, oltre a diverse tettoie. Nello specifico, una tettoia in pannelli sandwich, di superficie pari a circa 255,00 mq, si sviluppa dal prospetto sud-orientale del fabbricato ed un'altra in lamiera grecata, di superficie pari a circa 90,00 mq, si sviluppa lungo parte del prospetto che si affaccia sul fabbricato A. Una ulteriore tettoia in lamiera grecata di superficie pari a 217,00 mq copre il distacco tra i fabbricati B e C.

Il fabbricato C è costituito da un capannone destinato a magazzino e da un piccolo

ufficio. Ha tamponature laterali e copertura in pannelli sandwich. Si sottolinea che la copertura del capannone è "imbarcata", presentando una evidente deformazione verso il basso.

La corte di pertinenza esclusiva del compendio a destinazione commerciale e artigianale/industriale è costituita da un piazzale asfaltato che circonda i tre fabbricati.

L'**appartamento int. 1** è posto al piano primo del fabbricato A ed è dotato di tripla esposizione. Dalla porta d'ingresso sul vano scala si accede al soggiorno comunicante con un'ampia cucina. Un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte, composta da tre camere, un ripostiglio e due bagni. Le stanze esposte a sud-ovest affacciano su un terrazzo di superficie pari a circa 30,00 mq, attrezzato con tende parasole, quelle esposte a nord-est su un balcone.

Le finiture dell'immobile sono di buon livello. Il pavimento è in gres in tutte le stanze, con l'eccezione di una camera da letto dove è in parquet, il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura è in materiale ceramico.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne tamburate.

L'appartamento è dotato di climatizzatori muti-split. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da due caldaie a gas. I termosifoni sono in alluminio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, anche se in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcune macchie di umidità nei bagni.

Sempre al piano primo dell'edificio A è ubicato l'**appartamento int. 2**, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, due bagni e tre camere, di cui due di

superficie superiore a 14,00 mq. Una delle due camere di superficie maggiore è dotata di cabina armadio. La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 132,00 mq.

L'appartamento ha tripla esposizione ed è dotato di un balcone di superficie pari a circa 10,00 mq e di un terrazzo di circa 36,00 mq attrezzato con tende parasole.

I bagni sono dotati uno di doccia e l'altro di vasca idromassaggio. L'appartamento è molto gradevole ed è dotato di una distribuzione interna funzionale e di finiture di ottima qualità.

Il pavimento è in gres nei bagni, in mattonelle di ceramica 20x20 nella lavanderia ed in parquet nelle altre stanze. Il rivestimento nei bagni è in ceramica.

Tra le pareti ed il soffitto sono presenti delle cornici in stucco, scollate in alcuni punti.

Le finestre sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile è dotato di climatizzatori multi-split e riscaldamento autonomo. Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono tutti sottotraccia.

L'appartamento è stato oggetto di una recente ristrutturazione ed il suo stato di conservazione è molto buono.

L'**appartamento int. 4** occupa interamente il piano secondo della palazzina A. L'appartamento, di dimensioni elevate, è ben suddiviso in una zona giorno e una zona notte.

Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno su cui affacciano tutti gli ambienti che compongono la zona giorno, ovvero, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e studio. La zona notte è composta da quattro camere, due bagni ed un ripostiglio.

L'appartamento è servito da un balcone perimetrale che lo circonda su tutti i lati.

Il bagno ubicato nella zona giorno è dotato esclusivamente di wc e lavabo. I due bagni della zona notte sono invece completamente attrezzati e uno è equipaggiato con vasca idromassaggio, l'altro con doccia.

La disposizione degli ambienti è funzionale e le finiture sono di buona qualità.

I pavimenti sono in parquet nel corridoio e nelle camere da letto e in gres negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti sono tutti sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo. L'appartamento è inoltre fornito di climatizzatori.

L'impianto di illuminazione del soggiorno è realizzato con un controsoffitto con faretti integrati.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

Il piano sottotetto del fabbricato A è composto da due mansarde a destinazione residenziale e diversi ripostigli.

Nello specifico, salendo dalla scala condominiale, sulla destra del pianerottolo di piano è ubicato l'**appartamento int. 5**. Dalla porta di ingresso si accede ad una stanza di forma pressoché quadrata, caratterizzata da una superficie pari a circa 25,00 mq ed altezza variabile da m 2,40 a m 1,30. La stanza è dotata di caminetto e le pareti sono rivestite in listoni di legno. L'appartamento è composto, inoltre, da una cucina, un bagno e da una seconda stanza di superficie pari a circa 15,00 mq. L'altezza interna di questi ambienti varia da 2,45 m a 1,35 m.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e l'illuminazione avviene per mezzo di

finestre con apertura a vasistas ubicate sulla parte alta delle pareti. Lo stato di conservazione è mediocre.

Salendo dalla scala condominiale, sulla sinistra del pianerottolo di piano è ubicata un'area condominiale da cui si accede a quattro ripostigli e all'**appartamento int. 6**. L'appartamento è mansardato, con altezze interne variabili da 2,45 m a 0,90 m, ed è composto da ingresso, cucina, bagno e camera. Le finiture sono del tipo medio, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione è mediocre.

Il **ripostiglio n. 1**, di forma rettangolare, ha superficie interna pari a circa 4,00 mq e altezza media pari a 1,60 m.

Il **ripostiglio n. 2** è anch'esso di forma rettangolare, superficie interna pari a circa 4,00 mq e altezza media pari a 1,60 m.

Il **ripostiglio n. 3** ha forma rettangolare, superficie interna pari a circa 6,00 mq e altezza media pari a 1,50 m.

Il **ripostiglio n. 4** ha forma rettangolare, superficie interna pari a circa 8,00 mq e altezza media pari a 1,50 m.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato la presenza di un ulteriore ripostiglio ubicato al piano sottotetto della palazzina A, denominato **ripostiglio A**, di forma rettangolare, superficie interna pari a circa 6,50 mq e altezza media pari a 1,70 m.

Al piano seminterrato del fabbricato A è ubicata una cantina di circa 70,00 mq con pareti e pavimento al grezzo.

L'**unità immobiliare a destinazione abitativa,** edificata in aderenza al fabbricato C, allo

stato attuale è adibita a spogliatoio con servizio igienico e docce. È realizzata con tamponature laterali e copertura in pannelli sandwich e si compone di un vano attrezzato come spogliatoio e dotato di docce e di un piccolo bagno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi sono in alluminio con apertura a vasistas.

Il **fabbricato D**, accatastato come tettoia, è in realtà un capannone realizzato con tamponature laterali e copertura in pannelli sandwich. La copertura è a due falde ed ha altezza massima pari a m 5,16 e minima pari a m 4,40. La superficie utile complessiva è pari a circa 260,00 mq. Il capannone è suddiviso in due locali magazzino ed è circondato da una corte esclusiva di superficie pari a circa 4.800,00 mq in parte asfaltata ed in parte a verde.

I **terreni** di proprietà della società fallita sono ubicati in prossimità dei fabbricati, di cui costituiscono di fatto pertinenza, e sono in parte asfaltati e in parte a verde. Nello specifico, i terreni identificati in catasto con le **particelle 85, 107 e 109** sono asfaltati e costituiscono, insieme alla corte esclusiva di pertinenza del complesso a destinazione commerciale e artigianale/industriale, il piazzale a servizio del complesso immobiliare.

Il terreno identificato nel N.C.T. con la **particella 87** è in parte occupato da un bel giardino a servizio delle unità abitative del fabbricato A ed in parte coltivato a vigneto, così come il terreno **particella 108**.

3. Titolarità e provenienza

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 22.02.2018 a far stato al giorno 21.02.2018 [ALLEGATO N. 8], i beni oggetto della

presente perizia sono di piena ed esclusiva proprietà della Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- gli immobili di cui alle lettere A), B), C) ed E) dell'elenco riportato al paragrafo 2. della presente relazione (fatta eccezione per la particella 109), sono pervenuti alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in forza di conferimento in occasione dell'atto costitutivo della medesima Arcobaleno Immobiliare S.r.l., avvenuto in data 26.11.1996 numero 85599/17836 di repertorio Notaio Michele Giuliano di Frascati (RM), registrato a Frascati il 12.12.1996 al n. 794 serie IV e trascritto a Roma 1 il giorno 08.03.1997 ai nn. 14600/9117.
- la particella 110 (su cui successivamente è stata edificata la tettoia -ora capannone- di cui alla lettera D), nonché la particella 109, sono pervenute alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l. con atto di compravendita in data 27.04.2000 a rogito del Notaio Paolo Palmieri di Genzano (RM) n. rep. 105176, registrato ad Albano Laziale in data 16.05.2000 al n. 710 serie IV e trascritto a Roma 1 il 04.05.2000 ai nn. 34749/22833.

4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 22.02.2018 a far stato al giorno 21.02.2018 i beni elencati al paragrafo 2. della presente relazione non sono gravati da formalità pregiudizievoli fatta eccezione per quanto segue:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Roma 1 il giorno 01.07.2004 ai numeri 71079/17837 per € 976.000,00 a garanzia di un mutuo di originari €

488.000,00 rimborsabile in anni 10, concesso dalla Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa a responsabilità Limitata, con sede in Arezzo, C.F. 00367210515, con atto in data 24.06.2004 numero 16734/7012 di repertorio notaio Maurizio D'Errico di Frascati, registrato a Frascati il 30.06.2004 al n. 360 serie 1T, gravante sugli immobili di cui alle lettere A), B), C) e D), nonché particella 109;

- **ipoteca volontaria** iscritta a Roma 1 il 28.05.2010 ai numeri 66279/15165, concessa dalla Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in qualità di terzo datore di ipoteca, per € 4.000.000,00 a garanzia di un mutuo di originari € 2.000.000,00 rimborsabile in anni 7 (prorogato fino al 2020), concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Anagni – Società Cooperativa, con sede in Anagni (FR), C.F. 00088800602 [redacted] con atto in data 19.05.2010 numero 8424/3913 di repertorio notaio Paola di Rosa di Anagni, registrato a Frosinone il 16.06.2016 al n. 4245 serie 1T e successivo atto modificativo in data 12.03.2012 numero 9736/4845 di repertorio notaio Paola di Rosa, registrato a Frosinone il 19.03.2012 al n. 1475 serie 1T e annotato in data 04.05.2012 al numero 6262, gravante sugli immobili di cui alle lettere A), B), C) e D), nonché particella 109;
- **ipoteca volontaria** iscritta a Roma 1 il 15.03.2012 ai numeri 27695/3532, concessa dalla Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in qualità di terzo datore di ipoteca, per € 2.000.000,00 a garanzia di un mutuo di originari € 1.000.000,00

rimborsabile in anni 10, concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Anagni – Società Cooperativa, con sede in Anagni (FR), C.F. 00088800602 [redacted] con atto in data 12.03.2012 numero 9735/4844 di repertorio notaio Paola di Rosa di Anagni, registrato a Frosinone il 14.03.2012 al n. 1422 serie 1T, gravante sugli immobili di cui alle lettere A), B), C) e D), nonché particella 109;

- **locazione** della durata di anni 12 a decorrere dal giorno 01.04.2013, trascritta a Roma 1 il 30.04.2013 ai numeri 42631/32111 a favore del signor [redacted] di cui all'atto in data 23.04.2013 n. 81892/26296 di repertorio notaio Maurizio Tufani di Frascati, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio 1043 p.lla 1883 sub 4;
- **locazione** della durata di anni 12 a decorrere dal giorno 01.04.2013, trascritta a Roma 1 il 30.04.2013 ai numeri 42632/32112 a favore del signor [redacted] di cui all'atto in data 23.04.2013 n. 81893/26297 di repertorio notaio Maurizio Tufani di Frascati, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio 1043 p.lla 1883 sub 2;
- **locazione** della durata di anni 12 a decorrere dal giorno 01.04.2013, trascritta a Roma 1 il 30.04.2013 ai numeri 42634/32114 a favore della signora [redacted] di cui all'atto in data 23.04.2013 n. 81894/26298 di repertorio notaio Maurizio Tufani di Frascati, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio 1043 p.lla 1883 sub 3;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Roma 1 il giorno 08.08.2013 ai numeri 82011/11948 per € 800.000,00 a favore di [redacted] in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 06.08.2013 rgn. 110520, gravante sugli immobili di cui alle lettere A), B), C) e D), nonché particella 109;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Roma 1 il giorno 05.06.2014 ai numeri 63323/7857 per € 431.130,40 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A., con sede in Jesi (AN), C.F. 00078240421, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 29.01.2014 rgn. 1631/2014, gravante sugli immobili di cui alle lettere A), B), C) e D), nonché particella 109;
- **sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale Civile di Roma il 21.05.2014 N.R.G. 417, trascritta a Roma 1 il 26.06.2014 ai nn. 69583/46282 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Arcobaleno Immobiliare S.r.l..

5. Stato di occupazione degli immobili

L'appartamento int. 1, distinto in catasto al foglio 1043 con la particella 1883 sub 2, è concesso in locazione al Sig. [redacted] in virtù di contratto di locazione della durata di anni 12 a decorrere dal 01.04.2013, rep. 81893/26297 in notaio Maurizio Tufani di Frascati. Il canone di locazione è stabilito in € 563,00 mensili.

L'appartamento int. 2, distinto in catasto al foglio 1043 con la particella 1883 sub 3, è concesso in locazione alla Sig.ra [redacted] in virtù di contratto di locazione della durata di anni 12 a decorrere dal 01.04.2013, rep. 81894/26298 in notaio Maurizio

Tufani di Frascati. Il canone di locazione è stabilito in € 525,00 mensili.

L'appartamento int. 4, distinto in catasto al foglio 1043 con la particella 1883 sub 4, è concesso in locazione al Sig. [redacted] in virtù di contratto di locazione della durata di anni 12 a decorrere dal 01.04.2013, rep. 81892/26296 in notaio Maurizio Tufani di Frascati. Il canone di locazione è stabilito in € 912,00 mensili.

Gli altri immobili sono liberi.

6. Inquadramento urbanistico-territoriale e regolarità edilizia

Nelle tavole di zonizzazione del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato dal C.C. con Deliberazione n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul BUR del Lazio il 14.03.2008, l'immobile in esame ricade:

- Sistemi e Regole: nel Sistema Ambientale dell'Agro Romano – aree agricole.
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta per la qualità: ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle NTA sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g); ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c) e 142 comma 1 lett. m) del D.lgt n. 42 del 22.01.2004.

L'immobile secondo le Mappe di Vincolo risulta soggetto a: limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice di Navigazione) dell'aeroporto di Roma Ciampino, prot. 0122581/ENAC/prot. del 19.11.2014.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) del Lazio, adottato con DGR 556 del

25.07.2007, modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007, l'area in esame è censita:

- nella tavola A – Sistema del Paesaggio Agrario: paesaggio agrario di valore;
- nella tavola B – Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

  L'area è sottoposta ai seguenti vincoli archeologici/paesistici:

  1. Vincolo "Comprensorio Colli Tuscolani" di cui al D.M. 07/09/1962.
  2. Vincolo D.M. 22.05.1985.

Gli immobili ricadono all'interno del Piano Territoriale Paesistico n. 15/11 "Pendici dei Castelli", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale Lazio n. 74 del 10.10.2001.

Gli immobili non sono gravati da usi civici, come indicato nella comunicazione inviata al sottoscritto dal Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma in data 15.06.2018 [ALLEGATO N. 9].

7. Regolarità edilizia

Per verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di stima il sottoscritto ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma e presso il Municipio Roma VII per prendere visione di tutte le domande di condono e le pratiche edilizie presentate per gli immobili in questione.

Lo scrivente ha presentato inoltre una richiesta di accesso agli atti di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili eventualmente depositate presso il Dipartimento P.A.U..

In data 21.06.2018 il Dipartimento P.A.U. ha informato il sottoscritto che per gli

immobili in oggetto non risulta depositata alcuna pratica edilizia presso lo stesso Dipartimento.

Inoltre, il sottoscritto, per accertare la preesistenza degli immobili alle date indicate nelle varie domande di condono, ha acquisito dall'archivio della SARA NISTRI, un'azienda privata che dal 1921 esegue rilievi aerofotogrammetrici sulla Provincia di Roma con certificazione della data, le fotografie aeree dell'area in cui sono ubicati gli immobili alla data del 07.01.1984 [ALLEGATO N. 10] e del 04.11.2003 [ALLEGATO N. 11]. I voli eseguite in queste date sono quelli immediatamente successivi alle date ultime, fissate dalle rispettive leggi 47/85 e L. 326/03, per l'esecuzione degli abusi per cui si poteva richiedere la concessione edilizia in sanatoria.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto è emerso quanto dettagliato di seguito.

7.1 Domande di condono

L'intero complesso immobiliare ubicato in via del Casale Paoloni 95 è stato edificato, a partire dalla fine degli anni settanta, senza alcun titolo edilizio. Per regolarizzare gli abusi sono state presentate le seguenti domande di sanatoria:

- **Domanda di sanatoria prot. 59340/87** [ALLEGATO N. 12]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9667) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di immobili (PT fabbricato A e fabbricato B) aventi le seguenti destinazioni d'uso e superficie:

- attività industriale o artigianale mq 597,48.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di

abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 2.987.400 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 995.800), 07.08.1986 (Lire 1.029.000) e 31.12.1986 (Lire 1.070.500).

In data 31.10.1991 il Sig. [redacted] ha richiesto la rettifica in sostituzione della domanda prot. 59340/87 (prot. X Circoscrizione n. 9667) con la domanda prot. 62619/91, al fine di correggere alcuni errori contenuti nei modelli presentati con la prima istanza. Nello specifico, il richiedente ha dichiarato che tali errori riguardano la destinazione d'uso e le superfici dei locali, la tipologia di abuso dichiarata e, di conseguenza, il calcolo dell'oblazione.

Nella domanda di condono prot. 62619/91 le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono le seguenti:

- attività industriale o artigianale mq 517,46
- attività commerciale mq 171,92.

La differenza tra l'oblazione determinata in funzione di queste superfici, pari a Lire 6.418.795, e quella versata nel 1986 è stata pagata, insieme agli interessi maturati, con un versamento di Lire 5.347.143 in data 30.10.1991.

Nel progetto allegato alla domanda di condono 56598/87 la superficie utile del piano terra del fabbricato A è indicata pari a mq 242,40, di cui mq 171,92 a destinazione commerciale e mq 70,48 a destinazione artigianale.

In data 25.05.1992 il Sig. [redacted] ha chiesto, con comunicazione prot. 36229, la riunione di tutte le domande presentate per gli immobili in via del Casale Paoloni 95 (prot. 59340/87, prot. 56598/87, prot. 59339/87, prot. 59338/87 e prot. 59337/87)

in un'unica domanda.

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 destinata ad attività industriale o artigianale pari a mq 597,48 e volume totale pari a mc 3.000. Pertanto, poiché la superficie del piano terra del fabbricato A è pari a mq 242,40, la superficie eventualmente assentibile per il fabbricato B è pari a mq 597,48 – mq 242,40 = mq 355,08.

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 dei fabbricati A e B.

- **Domanda di sanatoria prot. 56598/87** [ALLEGATO N. 13]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 30.12.1986 (prot. X Circoscrizione 36687) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di immobili

(fabbricato C) con le seguenti destinazione d'uso e superficie:

- attività commerciale mq 136,44

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1983. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 1.362.012 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 31.03.1986 (Lire 454.000 a titolo di prima rata dell'oblazione) e 31.07.1989 (Lire 1.142.590 a titolo di seconda e terza rata dell'oblazione ed interessi).

In data 31.10.1991 il Sig. [redacted] ha richiesto la rettifica in sostituzione della domanda prot. 56598/87 con la domanda prot. 62619/91, al fine di correggere alcuni errori contenuti nei modelli presentati con la prima istanza. Nello specifico, il richiedente ha dichiarato che tali errori riguardano la destinazione d'uso e le superfici dei locali, la tipologia di abuso dichiarata e, di conseguenza, il calcolo dell'oblazione.

Nella domanda di condono prot. 62619/91 le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono le seguenti:

- attività industriale o artigianale mq 309,22

La differenza tra l'oblazione determinata in funzione di queste superfici e quella versata nel 1986, comprensiva degli interessi maturati, è stata determinata in L. 4.639.662. Nel fascicolo è presente l'attestazione del pagamento effettuato in data 30.10.1991.

Con comunicazione prot. 222734 in data 28.07.1999 l'USCE del Comune di Roma ha informato il Sig. [redacted] della denuncia fuori i termini temporali prescritti dalla Legge 47/85 dell'abuso di cui al protocollo 62619/91. In risposta a tale

comunicazione il Sig. [redacted] ha precisato che la pratica prot. 62619/91 costituisce la rettifica della precedente pratica prot. 56598/87, presentata al fine di correggere alcuni errori contenuti nella prima pratica presentata, e che pertanto non può essere considerata fuori termine.

Allo stato attuale la pratica è sospesa. Dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Condono è emerso che comunque sono 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 destinata ad attività commerciale pari a mq 136,44 e volume totale pari a mc 462,80.

Dalla fotografia aerea reperita presso gli archivi SARA NISTRI ed eseguita in data 07.01.1984, emerge che a tale data il fabbricato C non era ancora stato edificato, contrariamente a quanto dichiarato nella domanda di condono e, pertanto, la domanda di condono non potrà essere accettata ed il fabbricato C dovrà essere demolito.

- **Domanda di sanatoria prot. 59337/87** [ALLEGATO N. 14]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9665) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un immobile ad uso residenziale (appartamento int. 2 e ripostiglio n. 4) avente le seguenti superfici:

- superficie utile abitabile mq 130,24
- superficie non residenziale mq 69,84

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 1.832.100 e alla

domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 627.400), 07.08.1986 (Lire 648.400) e 31.12.1986 (Lire 675.000).

Con comunicazione in data 30.01.2003 prot. 14485 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Sig.ra [redacted] ai fini del rilascio della concessione di cui alla domanda di condono prot. 59337/87, copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione, il pagamento della somma dovuta a titolo di oneri concessori, pari ad € 186,62, e delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria, pari ad € 101,43, oltre alla seguente documentazione integrativa:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene;
- ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- documentazione fotografica dell'abuso.

Tale documentazione è stata inviata dalla richiedente, unitamente all'attestazione di pagamento in data 19.05.2003 di € 186,62 a titolo di oneri concessori, € 523,96 a titolo di diritti di segreteria ed € 51,65 per il rilascio del Nulla Osta.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio del condono.

- **Domanda di sanatoria prot. 59338/87** [ALLEGATO N. 15]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9665) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di unità immobiliari ad uso residenziale (appartamento int. 1, cantina PS1 e ripostiglio n. 3) avente le seguenti superfici:

- superficie utile abitabile mq 116,32
- superficie non residenziale mq 121,40

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 2.087.400 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 695.800), 07.08.1986 (Lire 719.000) e 31.12.1986 (Lire 748.000).

Con comunicazione in data 30.01.2003 prot. 14491 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto al Sig. [redacted], ai fini del rilascio della concessione di cui alla domanda di condono prot. 59338/87, copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione, il pagamento della somma dovuta a titolo di oneri concessori, pari ad € 166,67, e delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria, pari ad € 74,51, oltre alla seguente documentazione integrativa:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene;
- ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- documentazione fotografica dell'abuso.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente, unitamente all'attestazione di pagamento in data 19.05.2003 di € 166,67 a titolo di oneri concessori, € 272,86 a titolo di diritti di segreteria ed € 51,65 per il rilascio del Nulla Osta.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio del condono.

- **Domanda di sanatoria prot. 59339/87** [ALLEGATO N. 16]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da

[redacted] presso la X Circoscrizione in data 28.03.1986 (prot. X Circoscrizione 9665) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un immobile ad uso residenziale (appartamento int. 4, appartamento int. 5, appartamento int. 6 e ripostigli n. 1 e 2) avente le seguenti superfici:

- superficie utile abitabile mq 305,26
- superficie non residenziale mq 122,79

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate nel 1972 e la tipologia di abuso indicata è la 2. L'oblazione autodeterminata è pari a Lire 4.933.950 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 26.03.1986 (Lire 1.644.650), 07.08.1986 (Lire 1.700.000) e 31.12.1986 (Lire 1.768.000).

Con comunicazione in data 30.01.2003 prot. 14489 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto al Sig. [redacted] ai fini del rilascio della concessione di cui alla domanda di condono prot. 59338/87, copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione, il pagamento della somma dovuta a titolo di oneri concessori, pari ad € 405,08, e delle somme dovute a titolo di diritti di segreteria, pari ad € 139,35, oltre alla seguente documentazione integrativa:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla proprietà del bene;
- ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- documentazione fotografica dell'abuso.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente, unitamente all'attestazione di pagamento in data 19.05.2003 di € 405,08 a titolo di oneri concessori, € 1.032,91 a titolo di diritti di segreteria ed € 51,65 per il rilascio del Nulla Osta.

Allo stato attuale la pratica è ferma, in attesa di sollecito. Non dovrebbero esservi cause ostative al rilascio del condono.

- **Domanda di sanatoria prot. 58495/87** [ALLEGATO N. 17]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 31.12.1986 (prot. X Circoscrizione 36688) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un campo da tennis privato. Dalla fotografia aerea eseguita in data 07.01.1984 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data il campo da tennis era effettivamente presente.

Poiché allo stato attuale il campo da tennis è stato rimosso, dovrà essere inviata una comunicazione all'USCE per chiedere la rinuncia alla domanda di condono.

- **Domanda di sanatoria prot. 57812/87** [ALLEGATO N. 18]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 da [redacted] presso la X Circoscrizione in data 29.03.1986 (prot. X Circoscrizione 10443) ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un immobile destinato a studio professionale di mq 66,06 e volume mc 198,18.

Alla domanda sono allegati esclusivamente i modelli 47/85-R e 47/85-D, senza alcuna rappresentazione grafica o fotografica dell'abuso. Nel modello 47/85-D è indicato che l'abuso rappresenta una variazione alla concessione n. 2277 del 14.12.1971 e variazione n. 1554 del 02.10.1974 e che il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato ed è ad uso misto, con la presenza di 12 abitazioni.

Per quanto sopra esposto, non è comprensibile a quale immobile si riferisce la domanda di condono prot. 57812/87.

- **Domanda di sanatoria prot. 555219/04** [ALLEGATO N. 19]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di un'abitazione (p.lla 611 sub 502) di mq 38,78 e mc 96,95.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia di abuso indicata è la 1. L'oblazione autodeterminata è pari a € 4.265,80 e l'anticipazione degli oneri concessori ad € 6.902,84. Alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 10.12.2004 pari ad € 1.163,40 quale prima rata dell'oblazione, € 2.070,85 quale prima rata degli oneri concessori ed € 387,80 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 24.04.2009 prot. 80349 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555219/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;

- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140727. Tra la documentazione integrativa inviata sono presenti le attestazioni di pagamento della seconda e terza rata dell'oblazione (pari ad € 1.089,00 ciascuna) e della seconda e terza rata degli oneri concessori (pari ad € 2.416,00 ciascuna).

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

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 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 condono 555219/04 possa essere accolta.

- **Domanda di sanatoria prot. 555195/04** [ALLEGATO N. 20]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto l'ampliamento di un capannone commerciale (fabbricato B), in via del Casale Paoloni 95, per mq 90,00 e mc 450,00.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia di abuso indicata è la 1. L'oblazione autodeterminata è pari a € 14.850,00 e l'anticipazione degli oneri concessori ad € 16.020,00. Alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 09.12.2004 pari ad € 4.050,00 quale prima rata dell'oblazione, € 4.806,00 quale prima rata degli oneri concessori ed € 1.350,00 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 24.04.2009 prot. 80337 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555195/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140612. Dalla documentazione fotografica allegata si desume che l'ampliamento è stato realizzato con panelli prefabbricati (probabilmente pannelli sandwich).

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data l'ampliamento era stato effettivamente edificato.

Attualmente i pannelli di tamponatura laterale sono stati rimossi ed è rimasta in opera esclusivamente la tettoia di copertura.

Allo stato attuale la pratica è ferma.

- **Domanda di sanatoria prot. 555200/04** [ALLEGATO N. 21]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da

Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto la realizzazione, in via del Casale Paoloni 95, di una tettoia di mq 80,00.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia di abuso indicata è la 6. L'oblazione autodeterminata è pari a € 567,60 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 09.12.2004 pari ad € 516,00 a titolo di oblazione ed € 51,60 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 19.03.2009 prot. 28538 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555200/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140739.

Dalla fotografia aerea eseguita in data 04.11.2003 e reperita presso gli archivi SARA NISTRI emerge che a tale data la tettoia era stato edificata.

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

Attualmente la tettoia è stata ampliata per una superficie pari a circa mq 85,00 senza alcun titolo edilizio. Pertanto, la porzione di tettoia realizzata senza richiedere alcun titolo dovrà essere rimossa.

- **Domanda di sanatoria prot. 555179/04** [ALLEGATO N. 22]

La domanda di sanatoria, presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l. in data 10.12.2004 ha ad oggetto la realizzazione di una tettoia (fabbricato D), in via del Casale Paoloni 95, per mq 297,00.

Nella domanda è indicato che le opere sono state ultimate il 30.03.2003 e la tipologia di abuso indicata è la 6. L'oblazione autodeterminata è pari a € 567,60 e alla domanda sono allegate le attestazioni dei pagamenti effettuati in data 09.12.2004 pari ad € 516,00 a titolo di oblazione ed € 51,60 quale incremento del 10% dell'oblazione.

Con comunicazione in data 19.03.2009 prot. 28526 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ha chiesto alla Arcobaleno Immobiliare S.r.l., al fine di procedere all'istruttoria della domanda di condono 555179/04 l'invio della seguente documentazione:

- visura storica catastale e planimetrica;
- documentazione fotografica dell'abuso;
- stato dei lavori al 01.10.1983 – 31.12.1993;
- descrizione delle opere;
- denuncia ICI relativa all'anno 2003;
- denuncia TARSU-AMA relativa all'anno 2003;
- attestazioni di pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Tale documentazione è stata inviata dal richiedente in data 13.07.2009 e registrata dall'UCE con il numero di protocollo 140604.

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.

7.2 Pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Municipio Roma VII del Comune di Roma è emerso che per gli immobili oggetto di stima sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **DIA prot. 45671/00** [ALLEGATO N. 23]

La DIA, presentata in data 01.08.2000 da [redacted], ha ad oggetto la realizzazione della recinzione del terreno distinto in catasto con le particelle 109 e 1882 (già particella 110) costituita da un muretto in blocchetti di tufo di altezza variabile e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica e di un cancello in ferro. Lo stato attuale della recinzione è conforme a quanto indicato nella DIA.

- **DIA prot. 42065/08** [ALLEGATO N. 24]

La DIA, presentata in data 15.05.2008 da Arcobaleno Immobiliare S.r.l., ha ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno dell'appartamento int. 2 (sub 3). 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 è conforme a quello rappresentato nella planimetria allegata alla DIA, a meno di alcune lievi variazioni interne.

Pertanto, per regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile sarà necessario incaricare un tecnico abilitato della presentazione di una CILA in sanatoria.

7.3 Valutazioni sulla regolarità edilizia degli immobili

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili e le domande di condono presentate nel corso degli anni è possibile dedurre quanto dettagliato di seguito per i singoli immobili.

- Compendio immobiliare a destinazione industriale, artigianale e commerciale

Lo stato di fatto del complesso immobiliare a destinazione commerciale/artigianale costituito dagli uffici al piano terra del fabbricato A e dai capannoni indicati come Fabbricato B e Fabbricato C non è conforme alle domande di condono per esso presentate.

Per quanto riguarda gli uffici al piano terra del fabbricato A, lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59340/87 relativamente alle superfici 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. Pertanto, 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. Si specifica che la destinazione d'uso assentibile per il piano terra del fabbricato A è artigianale/industriale.

Per quanto riguarda il fabbricato B, la superficie sanabile in virtù delle domande prot. 59340/87 e prot. 555195/04 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, per il fabbricato B dovrà essere presentato all'ufficio condono un progetto a rettifica di quello precedentemente depositato in cui sia rappresentato lo stato di fatto del fabbricato.

Per quanto riguarda le tettoie edificate a ridosso del fabbricato B, l'unica per la quale è stata presentata domanda di condono è quella realizzata sul prospetto sud-orientale del fabbricato B e la superficie dichiarata nella domanda 555200/04 è pari a mq 80,00. Pertanto, l'ulteriore porzione di tettoia realizzata, per una superficie di mq 85,00, dovrà essere demolita, così come dovranno essere demolite tutte le tettoie edificate a ridosso del fabbricato B e nel distacco tra i due fabbricati individuati come B e C per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia né richiesta di condono. Il costo necessario alla demolizione delle tettoie è stimato dal sottoscritto in € 6.000,00.

Per quanto riguarda il fabbricato C, poiché lo stesso non è stato edificato entro i termini previsti dalla legge 47/1985, dovrà essere demolito. Il costo della demolizione

è stimato dal sottoscritto in € 35.000,00.

- Appartamento int. 1

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 ed anche a quella allegata alla DIA presentata presso la X Circoscrizione del Comune di Roma 42065/08 per una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, 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.

- Appartamento int. 2

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. Pertanto, 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.

- Appartamento int. 4

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59339/87 relativamente a superficie, destinazione d'uso e distribuzione interna degli spazi. Pertanto, occorre 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).

- Appartamento int. 5

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59339/87 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. Pertanto, 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.

- Appartamento int. 6

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme a quanto riportato nella domanda di condono

prot. 59339/87 relativamente alle superfici ed alle destinazioni d'uso per le quali è stata richiesta la sanatoria. È 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).

- Ripostigli n. 1, 2, 3 e 4

Lo stato di fatto dei ripostigli è conforme a quanto riportato nelle relative domande di condono.

- Ripostiglio A

Il ripostiglio A è conforme al locale identificato nel progetto allegato alle domande di condono come locale cassoni.

- Cantina PS1 fabbricato A

Lo stato di fatto della cantina è conforme a quanto riportato nella domanda di condono prot. 59338/87.

- Unità immobiliare a destinazione abitativa

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare è conforme a quanto riportato nella domanda di condono 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. Pertanto, 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.

- Tettoia 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. Per sanare l'abuso sarà necessario demolire il capannone e ricostruire la tettoia così come da progetto allegato alla domanda di condono. Il costo necessario alla demolizione del capannone e ricostruzione della tettoia è stimato dal sottoscritto in € 55.000,00.

8. Consistenza degli immobili

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili 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.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero, alla superficie delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio. Nello specifico, la superficie delle

pertinenze è stata computata in misura:

- del 25% per la cantina al piano S1;
- del 20% per i ripostigli al piano sottotetto, per tener conto dell'altezza interna utile variabile;
- del 25% per i balconi e le terrazze;
- del 35% per le tettoie;
- del 2% per le aree esterne di pertinenza delle unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati.

La superficie degli appartamenti al piano sottotetto è stata computata nella misura del 50%, per tener conto dell'altezza variabile. La superficie dell'immobile a destinazione residenziale, che di fatto è uno spogliatoio, è stata computata in misura del 40% considerando l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile che non ha le finiture di un'abitazione.

La superficie commerciale degli immobili abusivi, che dovranno essere demoliti, è stata computata pari a zero, quella degli immobili che dovranno essere demoliti e ricostruiti in conformità al progetto allegato alla domanda di condono è stata computata pari alla superficie dichiarata nella domanda di sanatoria.

La superficie commerciale degli immobili computata seguendo le indicazioni sopra riportate è la seguente:

Complesso immobiliare a destinazione commerciale/industriale part.lla 354 sub 501, part.lla 611 sub 501, part.lla 1883 sub 501				N.C.E.U.
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
UFFICI FABBRICATO A	310,72	1,00	310,72	
FABBRICATO B	468,80	1,00	468,80	
TETTOIA FABBRICATO B	80,00	0,35	28,00	
FABBRICATO C	0,00	1,00	0,00	
AREA SCOPERTA	3040,48	0,02	60,81	
SUP. TOTALE			868,33	**868,00**

Appartamento int. 1 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 2				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	137,50	1,00	137,50	
Terrazzo/balcone	45,22	0,25	11,31	
SUP. TOTALE			148,81	**149,00**

Appartamento int. 2 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 3				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	152,36	1,00	152,36	
Terrazzo/balcone	47,33	0,25	11,83	
SUP. TOTALE			164,19	**164,00**
Appartamento int. 4 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 4				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	246,19	1,00	246,19	
Terrazzo/balcone	100,40	0,25	25,10	
SUP. TOTALE			271,29	**271,00**

Appartamento int. 5 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 5				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	66,55	0,50	33,28	**33,00**

Appartamento int. 6 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 8				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Appartamento	50,18	0,50	25,09	**25,00**

Ripostiglio n. 1 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 6				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	4,52	0,20	0,90	**1,00**

Ripostiglio n. 2 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 7				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	5,21	0,20	1,04	**1,00**

Ripostiglio n. 3 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 9				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	7,30	0,20	1,46	**1,00**

Ripostiglio n. 4 N.C.E.U. part.lla 1883 sub 10				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Ripostiglio	8,81	0,20	1,76	**2,00**

Cantina N.C.E.U. part.lla 1883 sub 11				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Cantina	89,70	0,25	22,43	**22,00**

Abitazione N.C.E.U. part.lla 611 sub 502				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Abitazione	36,50	0,40	14,60	**15,00**

FABBRICATO D N.C.E.U. part.lla 1882 sub 1				
	Sup. lorda misurata (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	in c.t.
Tettoia	297,00	0,35	103,95	
Area esterna	3723,00	0,02	74,46	
SUP. TOTALE			178,41	**178,00**

La superficie dei terreni agricoli è data dalla consistenza territoriale della particella inscritta nel Catasto Terreni:

Terreno	Consistenza	
	are	ca
Particella 85	1	50
Particella 87	25	20
Particella 107	4	50
Particella 108	25	90
Particella 109	8	0

9. Criterio di stima dei beni immobili

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standars Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi" (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il *confronto di mercato*, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo *finanziario* e quello *dei costi*.

Il metodo finanziario, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in

forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere o la data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche.

Per gli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4, per i quali sono in essere i contratti di locazione meglio descritti al paragrafo 5. della presente relazione, al fine di aumentare l'accuratezza della stima, il valore di stima ottenuto con il metodo del confronto di mercato verrà mediato con quello ottenuto con il metodo di capitalizzazione dei redditi. Inoltre, per tali appartamenti, su richiesta del Curatore, verrà effettuata la stima nella doppia ipotesi di immobili liberi ed immobili occupati in virtù di contratto di locazione.

10. Stima del valore di mercato dei beni immobili

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

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione industriale/artigianale, la quotazione indicata dal BIR per locali/complessi per attività terziarie e industriali è pari ad €/mq

1.000,00. Al valore ottenuto applicando le quotazioni BIR deve essere sottratto il costo necessario per le demolizioni e ricostruzioni indicate al paragrafo 7.3 della relazione.

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione residenziale, il BIR riporta per le abitazioni di II fascia una quotazione riferita al primo semestre 2018 pari a €/mq 1.650,00. Nel caso in esame, si ritiene di dover utilizzare le quotazioni relative ad immobili di II fascia perché gli appartamenti, sebbene dotati di finiture di buon livello, sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare a destinazione industriale/artigianale che ne riduce il valore commerciale.

Per l'appartamento int. 2 si ritiene di utilizzare un coefficiente incrementativo del 10% per tener conto delle ottime finiture dell'immobile.

Il valore di mercato degli immobili così calcolato è pari a:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Quotazione (€/mq)	V	a detrarre costi demolizione - costruzione	Coeff. Incrementativo	V_M metodo comparativo
Complesso a destinazione industriale, artigianale	868,00	1.000,00	€ 868.000,00	-€ 41.000,00		€ 827.000,00
Appartamento int. 1	149,00	1.650,00	€ 245.850,00			€ 245.850,00
Appartamento int. 2	164,00	1.650,00	€ 270.600,00		10,00%	€ 297.660,00
Appartamento int. 4	271,00	1.650,00	€ 447.150,00			€ 447.150,00
Appartamento int. 5	33,00	1.650,00	€ 54.450,00			€ 54.450,00
Appartamento int. 6	25,00	1.650,00	€ 41.250,00			€ 41.250,00
Ripostiglio n. 1	1,00	1.650,00	€ 1.650,00			€ 1.650,00
Ripostiglio n. 2	1,00	1.650,00	€ 1.650,00			€ 1.650,00
Ripostiglio n. 3	1,00	1.650,00	€ 1.650,00			€ 1.650,00
Ripostiglio n. 4	2,00	1.650,00	€ 3.300,00			€ 3.300,00
Cantina	22,00	1.650,00	€ 36.300,00			€ 36.300,00
Abitazione/spogliatoio	15,00	1.650,00	€ 24.750,00			€ 24.750,00
Tettoia Fabbricato D	178,00	1.000,00	€ 178.000,00	-€ 55.000,00		€ 123.000,00

Per quanto riguarda gli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4, nell'ambito del

procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, il metodo più adatto per valutare il più probabile valore di mercato, è comunemente definito "*della capitalizzazione diretta".* Tale metodo converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V_m = R / r_c$$

dove:

V_m è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

r_c è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito netto si riferisce al canone lordo di affitto, depurato da tutte le spese secondo la formula:

$$R = C_{al} - [Q + q + A + Imp + S_{amm}]$$

nella quale:

C_{al} è il canone annuo lordo di affitto;

Q sono le spese legate a manutenzione, assicurazioni e servizi (4%)

q è la quota corrispondente a prevedibili periodi di sfitto e di inesigibilità (2%)

A ammortamento (1,50%)

Imp spese legate alle imposte (20%)

S_{amm} è la quota corrispondente alle spese amministrative (1,80%).

Il canone annuo lordo di affitto è stato computato con il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie commerciale degli appartamenti per il valore locativo

unitario riportato dal BIR per abitazioni di II fascia, pari a 5€/mq x mese.

Il canone annuo lordo di affitto considerato ai fini della stima è pertanto pari a:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore locativo unitario (€/mq x mese)	Cal (€/anno)
Appartamento int. 1	149,00	4,5	8.046,00
Appartamento int. 2	164,00	4,5	8.856,00
Appartamento int. 4	271,00	4,5	14.634,00

Poiché le detrazioni ammontano complessivamente al 29,30%, si ottiene che il reddito netto è pari a:

Immobile	Cal (€/anno)	Detrazioni (29,30 %) €/anno	R (€/annO)
Appartamento int. 1	8.046,00	2.357,48	€ 5.688,52
Appartamento int. 2	8.856,00	2.594,81	€ 6.261,19
Appartamento int. 4	14.634,00	4.287,76	€ 10.346,24

Il "*saggio di capitalizzazione*" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione. L'esperienza permette di riferire che dove esistono buone aspettative di reddito i saggi dovrebbero aggirarsi tra l'1,00% ed il 2,00%, nelle zone dove tali aspettative sono discrete dovrebbero collocarsi intorno al 2,00/3,00%, nelle zone con modeste aspettative i saggi si aggirano tra il 3,00% ed il 4,00%. La legge sull'equo canone n. 392/1978 prevede una redditività del 3,75%.

Secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari, edito da Tecnoborsa nel 2011, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il *saggio di capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato,

come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone ed il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel mercato degli affitti, il secondo nel mercato delle compravendite.

Prendendo a riferimento i dati del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma si hanno i seguenti valori riferiti alle abitazioni di II fascia:

Compravendita	€/m^2	1.650,00
Valori locativi	€/m^2/mese	4,50.

Pertanto, il saggio di capitalizzazione è pari a:

r_c = (€/m^2/mese 4,5 × 12 mesi) ÷ €/m^2 1.650,00 = 0,0327 = 3,27%.

Per quanto sopra esposto, il valore degli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4 ottenuto mediante l'applicazione del metodo di capitalizzazione dei redditi è pari a:

Immobile	R (€/anno)	rc	V = R/rc
Appartamento int. 1	5.688,52	3,27%	€ 173.960,92
Appartamento int. 2	6.261,19	3,27%	€ 191.473,76
Appartamento int. 4	10.346,24	3,27%	€ 316.398,72

Il valore di mercato degli appartamenti suindicati, computato come media dei valori ottenuti dall'applicazione del metodo del confronto e di quello di capitalizzazione dei redditi, è pertanto pari a:

Immobile	V_M metodo comparativo	V_M metodo reddituale	V_M
Appartamento int. 1	€ 245.850,00	€ 173.960,92	€ 209.905,46
Appartamento int. 2	€ 297.660,00	€ 191.473,76	€ 244.566,88
Appartamento int. 4	€ 447.150,00	€ 316.398,72	€ 381.774,36

Al valore di mercato degli immobili ottenuto seguendo le indicazioni sopra riportate, si ritiene congruo applicare un coefficiente decrementativo del 15% per tener conto delle spese necessarie per gli aggiornamenti catastali, per la presentazione di eventuali

pratiche edilizie per la regolarizzazione degli immobili e di eventuali conguagli che l'Ufficio Condono potrebbe richiedere per la consegna delle concessioni edilizie in sanatoria e per aumentare l'appetibilità degli immobili sul mercato.

Pertanto, il valore di mercato degli immobili è pari a:

Immobile	V_M	Coeff.	V_M	in c.t.
Complesso a destinazione industriale, artigianale e commerciale	€ 827.000,00	-15,00%	€ 702.950,00	€ 703.000,00
Appartamento int. 1	€ 209.905,46	-15,00%	€ 178.419,64	€ 178.000,00
Appartamento int. 2	€ 244.566,88	-15,00%	€ 207.881,85	€ 208.000,00
Appartamento int. 4	€ 381.774,36	-15,00%	€ 324.508,20	€ 325.000,00
Appartamento int. 5	€ 54.450,00	-15,00%	€ 46.282,50	€ 46.000,00
Appartamento int. 6	€ 41.250,00	-15,00%	€ 35.062,50	€ 35.000,00
Ripostiglio n. 1	€ 1.650,00	-15,00%	€ 1.402,50	€ 1.000,00
Ripostiglio n. 2	€ 1.650,00	-15,00%	€ 1.402,50	€ 1.000,00
Ripostiglio n. 3	€ 1.650,00	-15,00%	€ 1.402,50	€ 1.000,00
Ripostiglio n. 4	€ 3.300,00	-15,00%	€ 2.805,00	€ 3.000,00
Cantina	€ 36.300,00	-15,00%	€ 30.855,00	€ 31.000,00
Abitazione/spogliatoio	€ 24.750,00	-15,00%	€ 21.037,50	€ 21.000,00
Tettoia Fabbricato D	€ 123.000,00	-15,00%	€ 104.550,00	€ 105.000,00
TOTALE				€ 1.658.000,00

Si specifica che il valore di mercato degli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4 indicato nella tabella sopra riportata si riferisce ad appartamenti liberi.

Per stimare il valore di mercato degli appartamenti occupati in virtù di contratti di locazione della durata di anni 12 a decorrere dal 01.04.2013, al valore sopraindicato devono essere sottratti i canoni di locazione percepibili fino alla naturale scadenza dei contratti.

Il canone di locazione indicato nei contratti di locazione è pari a:

- appartamento int. 1 €/mese 563,00
- appartamento int. 2 €/mese 525,00

- appartamento int. 4 €/mese 912,00

Ad oggi mancano 6 anni e 6 mesi alla naturale scadenza dei contratti di locazione. Ipotizzando che la vendita degli immobili non avverrà prima di sei mesi, per determinare il valore di mercato degli immobili occupati, al valore di mercato determinato nell'ipotesi di immobili liberi, devono essere sottratti i canoni di locazione indicati dai consulenti tecnici del Tribunale che dovrebbero essere percepiti per 6 anni.

Pertanto, il valore degli appartamenti nell'ipotesi di immobili occupati in virtù di contratto di locazione è il seguente:

Immobile	$V_{M\ libero}$	Canone locazione (€/mese)	Mesi alla scadenza del contratto	$V_{M\ occupato}$
Appartamento int. 1	€ 178.000,00	525,00	72	€ 140.200,00
Appartamento int. 2	€ 208.000,00	563,00	72	€ 167.464,00
Appartamento int. 4	€ 325.000,00	912,00	72	€ 259.336,00

Il valore di mercato dei terreni è computato applicando il metodo di stima sintetico-comparativo ed utilizzando quali quotazioni unitarie i valori agricoli medi della Provincia di Roma relativi all'anno 2015, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

Terreno	Consistenza		Classe	Valori agricoli medi (€/ha)	V_M
	are	ca			
Particella 85	1	50	vigneto	62.500,00	€ 937,50
Particella 87	25	20	vigneto	62.500,00	€ 15.750,00
Particella 107	4	50	seminativo	48.000,00	€ 2.160,00
Particella 108	25	90	vigneto	62.500,00	€ 16.187,50
Particella 109	8	00	vigneto	62.500,00	€ 500,00
TOTALE					**€ 35.535,00 in c.t. € 35.000,00**

11. Conclusioni

Il valore di mercato degli immobili di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Roma, via del Casale Paoloni 95, **è pari a complessivi € 1.693.000,00** così suddivisi:

Immobile	V_M
Complesso a destinazione industriale, artigianale e commerciale	€ 703.000,00
Appartamento int. 1	€ 178.000,00
Appartamento int. 2	€ 208.000,00
Appartamento int. 4	€ 325.000,00
Appartamento int. 5	€ 46.000,00
Appartamento int. 6	€ 35.000,00
Ripostiglio n. 1	€ 1.000,00
Ripostiglio n. 2	€ 1.000,00
Ripostiglio n. 3	€ 1.000,00
Ripostiglio n. 4	€ 3.000,00
Cantina	€ 31.000,00
Abitazione/spogliatoio	€ 21.000,00
Tettoia Fabbricato D	€ 105.000,00
Terreni	€ 35.000,00

Il valore degli appartamenti int. 1, int. 2 ed int. 4 suindicati si riferisce ad immobili liberi. Nell'ipotesi di immobili occupati in virtù di contratto di locazione fino al 31.03.2025 il valore degli appartamenti è il seguente:

Immobile	$V_{M\ occupato}$
Appartamento int. 1	€ 140.200,00
Appartamento int. 2	€ 167.464,00
Appartamento int. 4	€ 259.336,00

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 57 pagine e n. 24 allegati.

Roma, 01.10.2018 IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Verbale di riconsegna della documentazione del Fallimento
ALLEGATO N. 2	Nota Dipartimento P.A.U. del 21.06.2018
ALLEGATO N. 3	Documentazione fotografica
ALLEGATO N. 4	Visure catastali
ALLEGATO N. 5	Estratto di Mappa catastale
ALLEGATO N. 6	Planimetrie catastali
ALLEGATO N. 7	Planimetrie stato di fatto
ALLEGATO N. 8	Certificato notarile
ALLEGATO N. 9	Nota Dipartimento P.A.U. del 15.06.2018
ALLEGATO N. 10	Fotografia aerea del 07.01.1984
ALLEGATO N. 11	Fotografia aerea del 04.11.2003
ALLEGATO N. 12	Domanda di sanatoria prot. 59340/87
ALLEGATO N. 13	Domanda di sanatoria prot. 56598/87
ALLEGATO N. 14	Domanda di sanatoria prot. 59337/87
ALLEGATO N. 15	Domanda di sanatoria prot. 59338/87
ALLEGATO N. 16	Domanda di sanatoria prot. 59339/87
ALLEGATO N. 17	Domanda di sanatoria prot. 58495/87
ALLEGATO N. 18	Domanda di sanatoria prot. 57812/87
ALLEGATO N. 19	Domanda di sanatoria prot. 555219/04
ALLEGATO N. 20	Domanda di sanatoria prot. 555195/04
ALLEGATO N. 21	Domanda di sanatoria prot. 555200/04
ALLEGATO N. 22	Domanda di sanatoria prot. 555179/04
ALLEGATO N. 23	DIA prot. 45671/00
ALLEGATO N. 24	DIA prot. 42065/08