TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

PROCEDURA: fallimento n. 161/2021

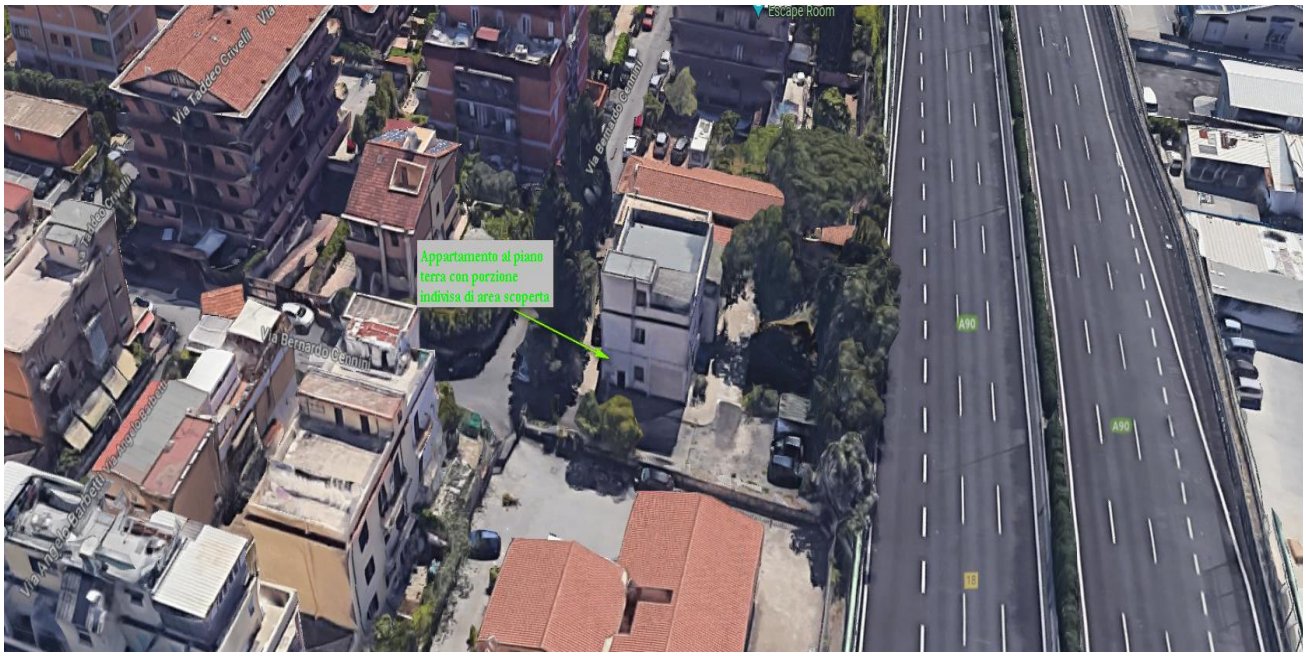
COMUNITA' CAPODARCO DI ROMA ONLUS

LOTTO N. 3 B

Appartamento trilocale con area scoperta di uso comune, situata al piano terra di una piccola palazzina, sita in **Roma via Bernardo Cennini n. 24,** di proprietà del Fallimento Comunità Capodarco Onlus con sede in Roma.

Commissario Giudiziario: Dott.ssa Franca Cieli

Commissario Giudiziario: Prof. Avv.to Leo Piccininni



Roma lì, 06/11/2023

IL PERITO
Arch. Mario Serpelloni

INDICE

PREMESSE: INCARICO	**pag.**	**04**
1) DESCRIZIONE U.I.	**pag.**	**05**
1.1 Descrizione sommaria del Compendio in esame	pag.	05
1.2 Identificativi catastali	pag.	06
1.3 Descrizione Catastale	pag.	06
1.4 Precedenti riferimenti catastali	pag.	06
1.5 Confini	pag.	08
1.6 Intestazione catastale	pag.	08
1.7 Conformità catastale	pag.	08
1.8 Parti comuni	pag.	08
2) DESCRIZIONE DELLA ZONA	**pag.**	**09**
2.1 Descrizione del quartiere	pag.	09
2.2 Caratteristiche dell'edificio in cui è posta l'U.I. in esame	pag.	11
2.3 Descrizione della unità immobiliare	pag.	13
2.4 Consistenza dell'appartamento	pag.	14
2.5 Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)	pag.	17
3) DUE DILIGENCE	**pag.**	**18**
3.1 Titoli di proprietà e di provenienza	pag.	18
3.2 Iscrizioni e trascrizioni	pag.	20
3.3 Esistenza di pesi e oneri di altro tipo	pag.	21
3.4 Possesso	pag.	21
3.5 Situazione urbanistica vigente	pag.	21
3.6 Vincoli	pag.	22
3.7 Provvedimenti edilizi	pag.	23
3.8 Conformità edilizia	pag.	26
3.9 Difformità rilevate	pag.	28
3.10 Sanabilità delle difformità rilevate	pag,	28
3.11 Finestra per sanatoria edilizia	pag.	29
3.12 Formazione Lotti	pag.	29
3.13 Divisibilità dei lotti	pag.	29
3.14 Oneri gravanti a carico dell'acquirente	pag.	29
4) CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA	**pag.**	**29**
4.1 Ricerca Valore di Mercato	pag.	29
4.2 Utilizzo della valutazione	pag.	30
4.3 Basi del valore	pag.	30
4.4 Assunzioni limitative	pag.	30
4.5 Verifica del migliore e più conveniente uso (Hbu-Highest and best use)	pag.	30
4.6 Situazione di mercato	pag.	30
4.7 Caratteri della domanda e dell'offerta	pag.	30
4.8 Fase del mercato immobiliare	pag.	30
4.9 Epoca di riferimento	pag.	30
4.10 Ricerca beni comparabili	pag.	31
Elenco allegati	**pag.**	**33**

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

PREMESSE

-INCARICO-

nell'ambito del fallimento iscritto n. 161/2021 al Tribunale di Roma, sezione Fallimentare al n.ro 50/2018, lo scrivente perito Architetto Mario Serpelloni (C.F. SRPMRA59L03B157E, con studio in Roma, Via Fermignano n.110, Roma CAP 00132 (RM), sede legale Via Borgosatollo n.1, 25010 San Zeno Naviglio (BS), tel. 06-92959149, PEC m.serpelloni@archiworldpec.it, e-mail: serpelloni@libero.it) è stato indicato come perito estimatore dai Commissari Giudiziali: Dott.ssa Franca Cieli e Prof. Avv. Leo Piccininni, con istanza in data 04/02/2020 al G.D. Dott.ssa Francesca Vitale e confermato con provvedimento in data 05/02/2020 che si allega *(Cfr. Allegato 1)*.

La presente relazione riguarderà i seguenti aspetti:

"… effettuare ricerche e indagini presso gli Uffici del Catasto competente, con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa al fine di verificare tra l'altro la conformità catastale degli stessi immobili;

-effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione, come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;

-verificare la conformità dei locali alle vigenti normative antincendio;

-esprimere un parere in merito alla congruità della stima del valore dei beni immobili resa dalla Yard Credit Asset Management s.r.l. prodotta dalla Comunità Capodarco Roma Onlus in allegato al piano concordatario …"

di cui il presente **LOTTO 3 B è parte.**

2)- ONERI ESPESE RELATIVE AL BENE IN ESAME –

Si precisa che sono a totale carico dell'assegnatario tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile in esame indicati nella relazione e quelli che dovessero emergere a seguito di un'adeguata istruttoria per la regolarizzazione dell'immobile, nulla escluso, poiché se n'è tenuto ampiamente conto nella stima di seguito effettuata.

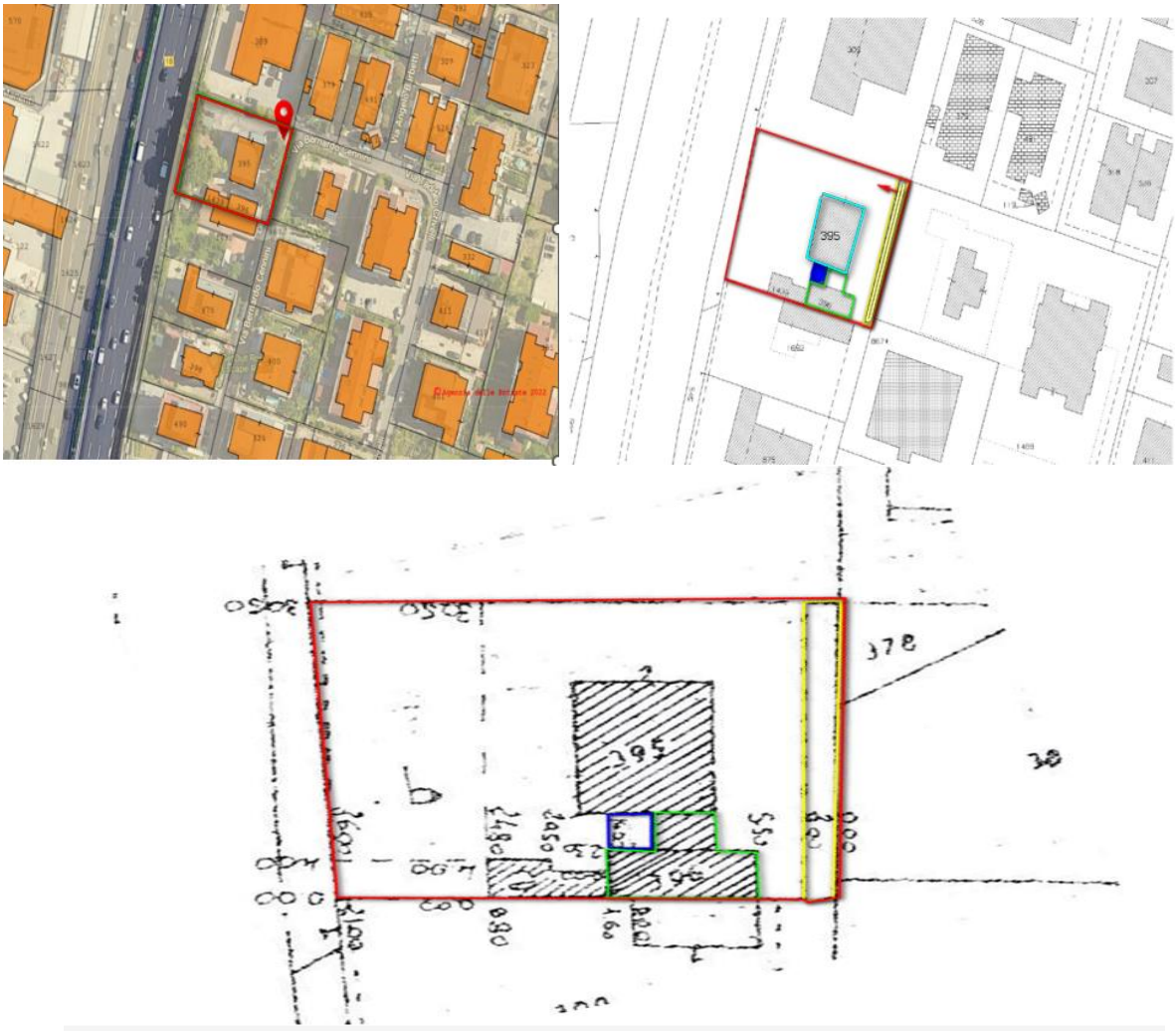
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1) DESCRIZIONE U.I.

1.1 -Descrizione sommaria del compendio in esame-

Trattasi di u.i. adiba ad appartamento che occupa il piano terra di un vecchio edificio in muratura, (quest'ultimo) disposto su due piani fuori terra, sito in Comune di Roma, quartiere Giardinetti, in via Bernardo Cennini al civico n. 24 *(Cfr. Figura 1)*. Al lotto si accede direttamente dalla Via Bernardo Cennini all'altezza del civico n. 24, passando per un ampio cancello pedonale e carraio. Il lotto è pianeggiante e ha una superficie complessiva di circa **mq 1.045.**

Figura 1: particella 395 *ortofoto della zona con sovrapposta mappa NCT. Con linea azzurra è contornata la porzione al P.T. di cui alla particella 395 sub 501 in esame; con linea rossa è contornato il lotto su cui insiste la palazzina ove è situata l'u.i. in esame con linea marrone è contornata la porzione del lotto 395 adibita a strada pubblica. La porzione contornata con* ***linea in colore Blu****, risulta edificata successivamente alla domanda d sanatoria; la porzione in linea gialla è occupata dalla via Cennini(strada).*



L'appartamento in esame è posto al piano terra dell'edificio principale identificato al **Catasto Terreni al foglio 1024** con la particella 395 (abitazione a due piani fuori terra). Sul lotto in lato sud insiste un secondo edificio, ad un piano, originariamente costituita da autorimessa, coeva alla palazzina, successivamente ampliata e trasformata in abitazione -non oggetto della presente relazione-, identificato ella mappa del NCT con particella 396 (abitazione oggetto della perizia) e 1439 (autorimessa), così come si rileva nelle *Figure 1-2-* (*Cfr. estratto mappa Allegati 2-5).*

1.2 -Identificativi catastali-

L'appartamento in esame è oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Roma **al Foglio 1024, particella 395 sub. 501** come riportata nelle *Figura 2 (Cfr. Allegato 3).*

Figura 2: visura particella 395 sub. 1

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/10/2023 Ora: 16.38.15 Segue
Visura n.: T306731 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2023

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1024 Particella: 395 Sub.: 501

INTESTATO

1	COMUNITA'CAPODARCO DI ROMA. - ONLUS ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA'SOCIALE sede in ROMA (RM)	96213060583*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 21/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1024	395	501	6		A/2	5	5 vani	Totale: 138 m² Totale: esluse aree scoperte**: 138 m²	Euro 697,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2018 Pratica n. RM0226531 in atti dal 21/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56565.1/2018)

Indirizzo	VIA BERNARDO CENNINI n. 24 Interno 1 Piano T		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

1.3 -Descrizione catastale-

L'u.i. è situata al piano terra della palazzina condominiale che insiste sul lotto di area graffata al fabbricato principale, identificata al Catasto Terreni al **Foglio 1024 con la particella 395.**

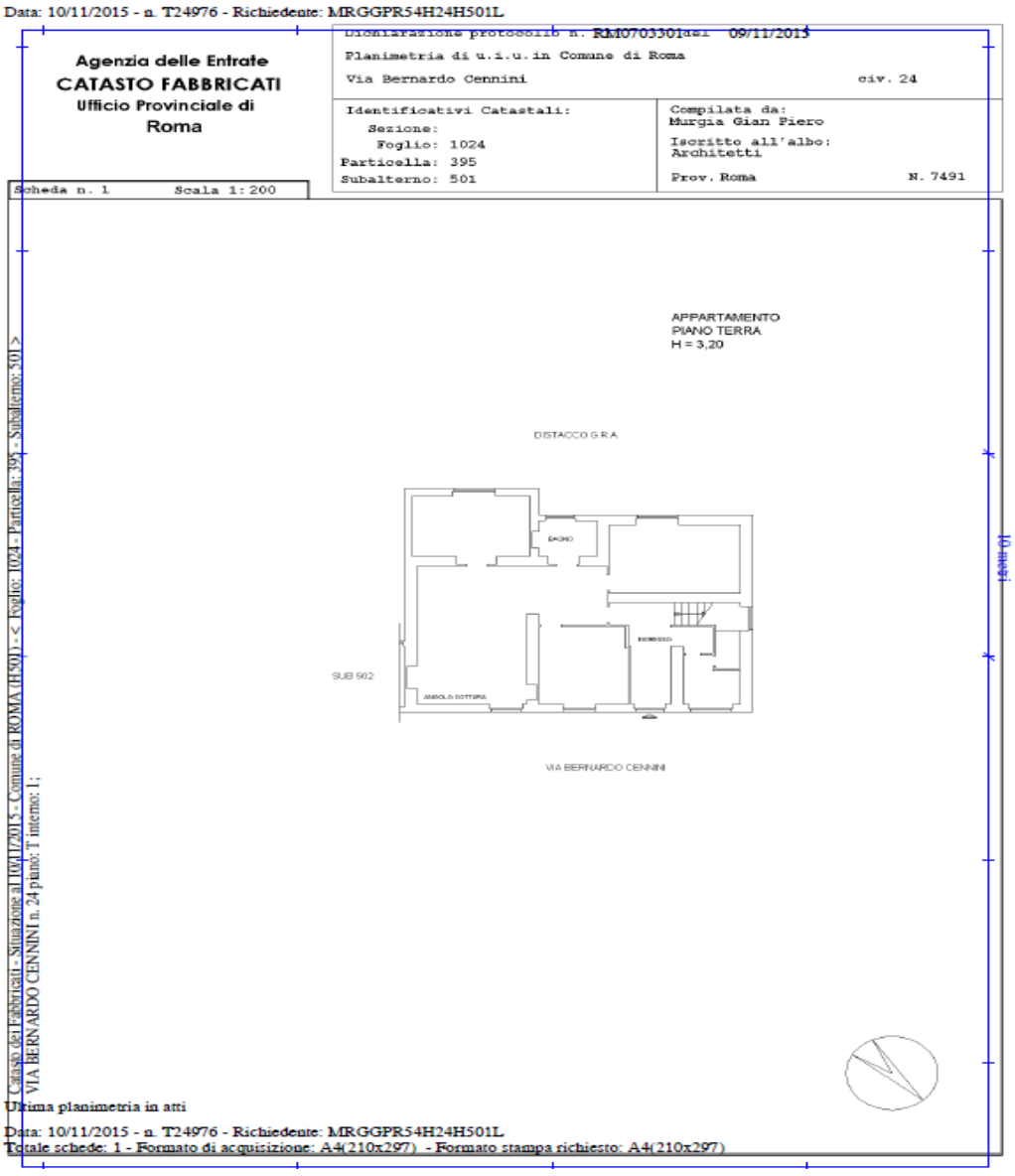
Trattasi di appartamento avente altezza interna circa mt 3,20-3,30 che occupa il piano terra della costruzione principale con affaccio sui lati est e ovest ed è costituita da: ingresso, in comune con il piano primo (particella 395 sub. 503.), atrio, ampio locale soggiorno-cucina, tre camere matrimoniali, bagno, locale deposito sottoscala così come meglio graficamente illustrato nella *Figura*

3.

1.4 -Precedenti riferimenti catastali-

L'attuale particella 395 sub 501 di vani 5, unitamente alla particella (quest'ultima non oggetto della presente valutazione e relativa al lotto 3) sub 502 di vani 3,5 e superficie catastale **mq 67** rendita € 488, *Cfr. Allegato 3,* derivano dall'originaria a particella catastale **395 sub. 1 graffata alla** particella catastale 396 sub 4, di originari vani 8,5 e superficie catastale di mq 211, per frazionamento e per diversa distribuzione degli spazi interni in atti come da denuncia di variazione del 09/11/2015, protocollo n. RM0703301 dal 09/11/2015, denuncia n. 203518.1/2015. La particella catastale **395 sub. 1 graffata alla particella catastale 396 sub 4 di originari vani 8,5,** deriva dalla denuncia di variazione del 06/05/1998 n. F02213.1/1998 per fusione e ampliamento.

Figura 3: *estratto dalla planimetria catastale foglio 1024 particella n.ro 395 sub. 501.*



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

1.5 -Confini-

Con riferimento alla mappa del NCT, l'u.i. è posta nei seguenti confini, partendo da nord in senso orario: unità immobiliare di cui alla particella 395sub 502; corte di uso comune di cui particella 395 in comproprietà -per la quota del 50% con glieredi del si[redacted]er la rimanente quota del 50% con la Capodarco Onlus;- fino a richiudersi con la particella 395 sub 502.

1.6-Intestazione catastale-

L'unità immobiliare è catastalmente Comunità Capodarco di Roma. – Onlus organizzazione non lucrativa di utilità sociale (CF 96213060583) Sede in ROMA (RM) per il diritto di proprieta' per 1/1. A seguito atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 06/07/2022, notaio Longo Filippo Vittorio sede Roma (RM) repertorio n. 4065.

1.7-Conformità catastale-

La mappa catastale e la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio (sezione Catasto fabbricati) **non sono conformi allo stato dei luoghi per quanto meglio precisato di seguito**.

1.8 - Parti Comuni-

L'unità immobiliare in esame fa parte di un complesso condominiale alla quale spetta la proporzionale quota di comproprietà sui locali e spazi comuni del condominio, ai sensi dell'art. 1117[2] del c.c., come per legge, oltre alla quota indivisa di ½ della corte di uso comune in comproprietà con la rimanente porzione del piano terra (bene comune non censibile), ora contraddistinta con la particella 395 sub 1

[1] Quota indivisa di ½ della corte di uso comune in comproprietà con la rimanente porzione del piano terra (bene comune non censibile), già censita con la particella 395 ora identificata con la **particella 395 sub 1** (oggetto della presente relazione) e **particella 395 sub 2** pervenute alla Capodarco Onlus con l'atto di donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito **Notaio Alfonso Colucci** cui si rimanda per ogni ulteriore e più precisa descrizione.

[2]**Art. 1117** (Articolo così sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

-Parti comuni dell'edificio-

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1)tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2)le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3)le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

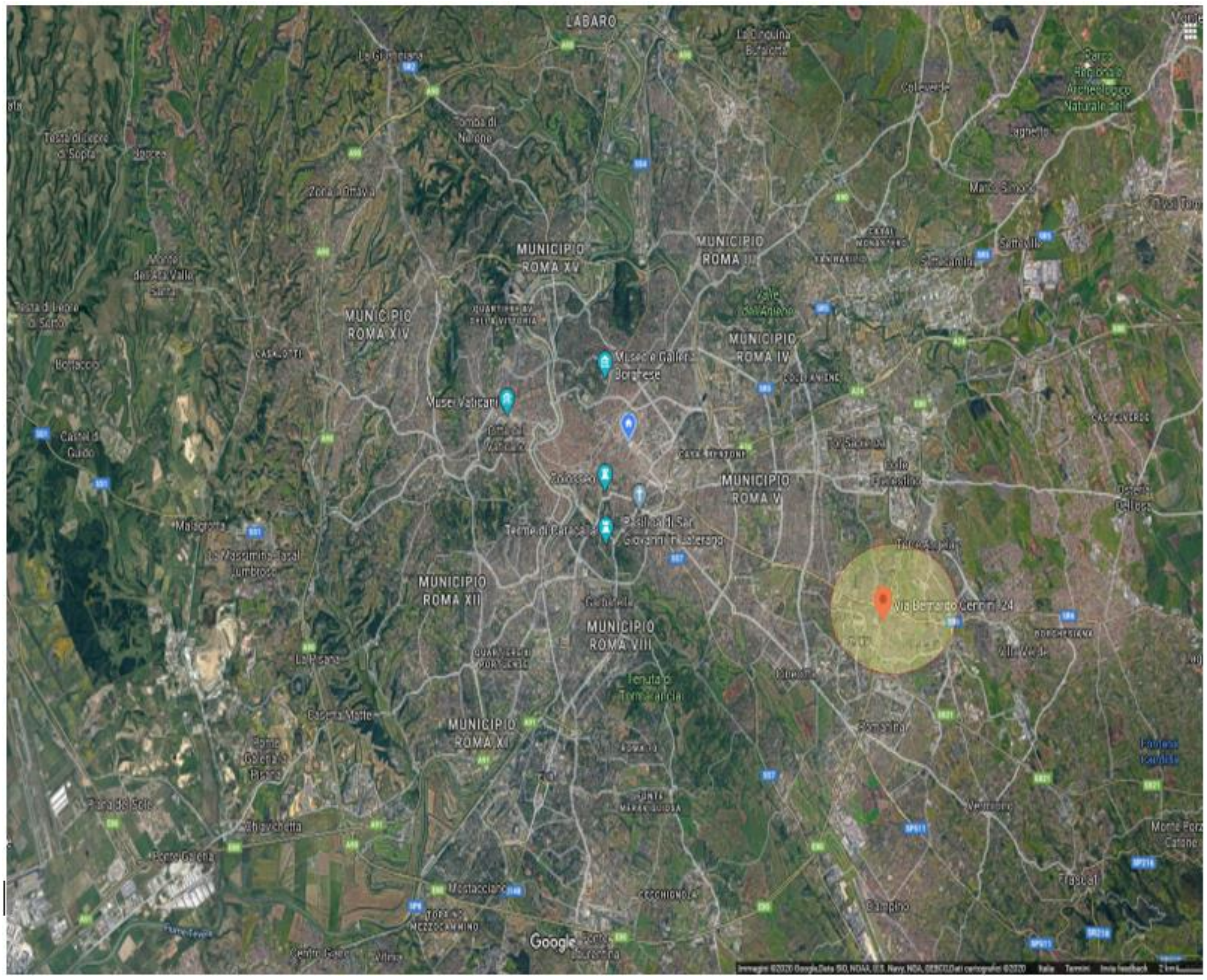
pervenuta alla Capodarco Onlus con atto di donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito Notaio Alfonso Colucci[3] *(Cfr. Allegato 21).*

2) DESCRIZIONE DELLA ZONA

2.1 -Descrizione del quartiere –

Via Bernardo Cennini si trova nella zona denominata *"Giardinetti"*. Trattasi di un ampio quartiere posto a sud est della città di Roma Capitale, nel territorio amministrativamente di competenza del Municipio Roma VI. Il quartiere *"Giardinetti"* sorge esternamente- e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, sul lato sud della via Casilina.

Figura 4: *ortofoto con posizione del quartiere rispetto alla città di Roma;*



[3] Per quanto emerge dalla documentazione esaminata, la quota di proprietà indivisa di ½ della corte di uso comune (bene non censibile) è di competenze delle unità immobiliari di cui alla particella 395 sub.501 e 502 attribuita dalla Comunità Capodarco alla Fondazione Capodarco Prima Del Dopo Onlus C.F.97910010582 con atto in data 02-11-2016 Rep. 18983/9123 A rogito Notaio Colucci Alfonso. In tale atto non è riportato alcun specifico riferimento alla quota indivisa di ½ acquisita con l'atto corte in data 21-12-1998 dal [redacted]
.

***Figura 5**: Ripresa fotografica aerea del quartiere in cui è edificato il complesso immobiliare ove è posta l'u.i. in esame.*



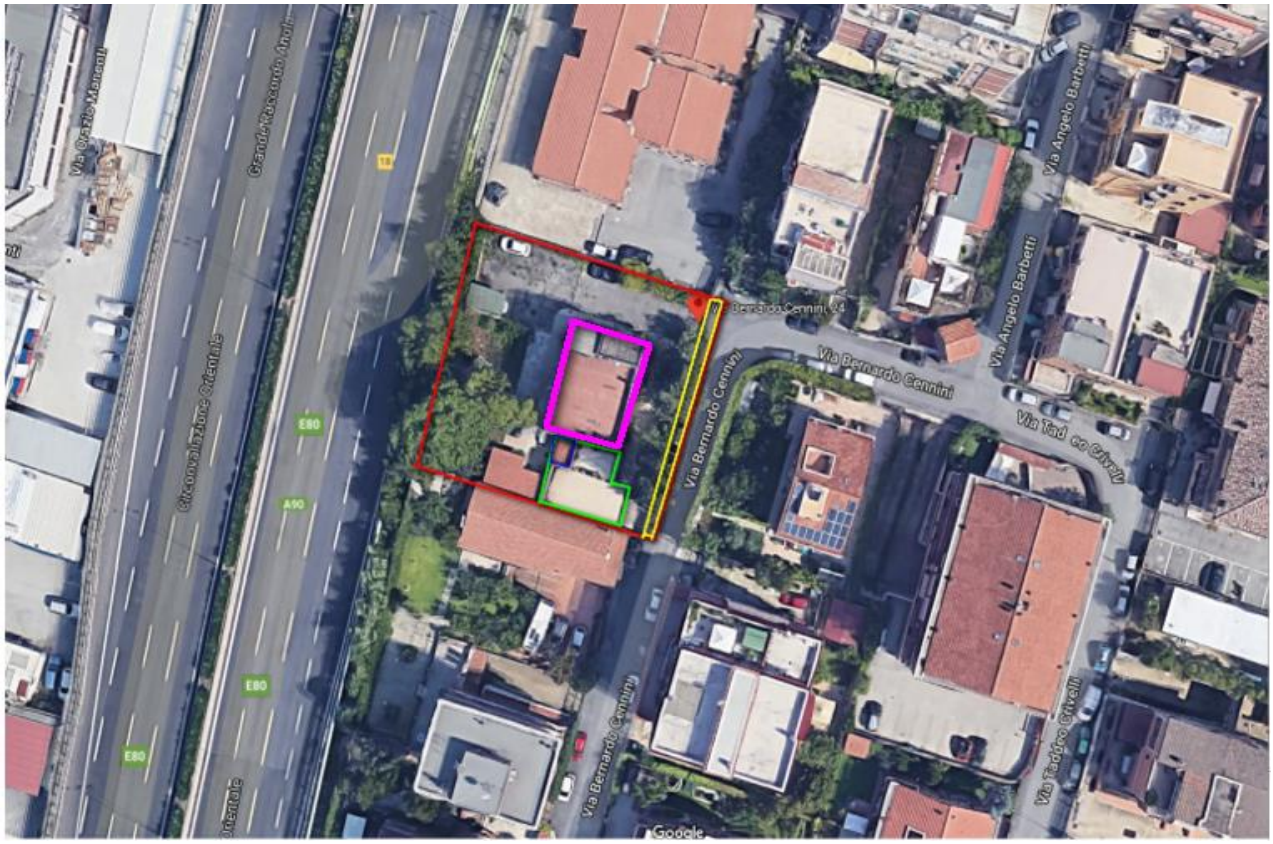
La parte edificata s*i estende tra la via Casilina, viale della Sorbona e il Fosso del Giardino (un corso d'acqua anticamente conosciuto con il nome di "Marana"). Il territorio faceva parte della grande Tenuta di Torrenova, una delle più importanti della Campagna Romana. Negli anni '20 del secolo scorso, un gruppo di famiglie che abitava nel Castello di Torrenova esistente*[4] *si costituì* ***in*** *una cooperativa che acquistò questo territorio e attraverso la lottizzazione* ***diede inizio*** *al quartiere* ***attuale.***

La zona è ben collegata con i mezzi pubblici (metropolitana **"C",** trenino, autobus) che consento un rapido collegamento, sia con il centro di Roma, sia verso l'estrema periferia. In particolare si segnala come la vicinanza con gli edifici della Facoltà di Scienze Matematiche, Fisiche e Naturali dell'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" rende questo quartiere luogo di domicilio di molti studenti universitari fuori sede. Agevoli sono anche i collegamenti con automezzi per la vicinanza con strade di grande percorrenza quali il GRA, le autostrade A1, A2, A24 *(Cfr. Foto n. 5-.6-7-8).*

L'impianto urbanistico è caratteristico degli anni '50-'60 con strade strette e marciapiedi spesso inesistenti. L'edificazione è costituita da edilizia libera che presenta caratteri architettonici semplici, costituita prevalentemente da edifici condominiali che si sviluppano per 3-5 piani fuori terra realizzati con materiali e finiture di qualità medio-basso.

[4] "*Giardinetti – Storia, leggende e misteri*" di Andrea Dimitri Stefano Notar Giacomo.

***Figura 6**: Ripresa fotografica aerea del complesso condominiale ove è posta l'u.i. in esame: con linea rossa è contornato il lotto su cui insistono le porzioni immobiliari in esame; con linea gialla è contornata la porzione del lotto 395 adibita a strada pubblica; , con contorno in linea Viola la porzione particella 395 sub 501 in esame*



[…] *La struttura di questa piccola città si estende su di una superficie piuttosto ampia. All'interno di una trama eterogenea e frammentaria, priva di un sistema di spazi pubblici, è possibile comunque individuare degli elementi ordinatori dell'insieme. In particolare, sono riconoscibili due assi insediativi principali: nella parte ovest della piccola città via dei Giardinetti che, a partire dalla via Casilina, "seziona" in larghezza tutto l'insediamento secondo un tracciato completamente rettilineo.*

Per la sua continuità e per i fronti commerciali che vi si affacciano, via dei Giardinetti costituisce una centralità lineare; nella parte est della piccola città via Tenuta di Torrenova rappresenta l'altro asse insediativo principale con un tracciato che, sviluppandosi lungo il margine sud dell'insediamento, connette tra loro servizi pubblici e privati, essenzialmente istruzione e commercio. Infine, oltre ai due assi insediativi principali, l'altro elemento con caratteri di luogo centrale è costituito dall'area del mercato di via C. Santarelli […][5]

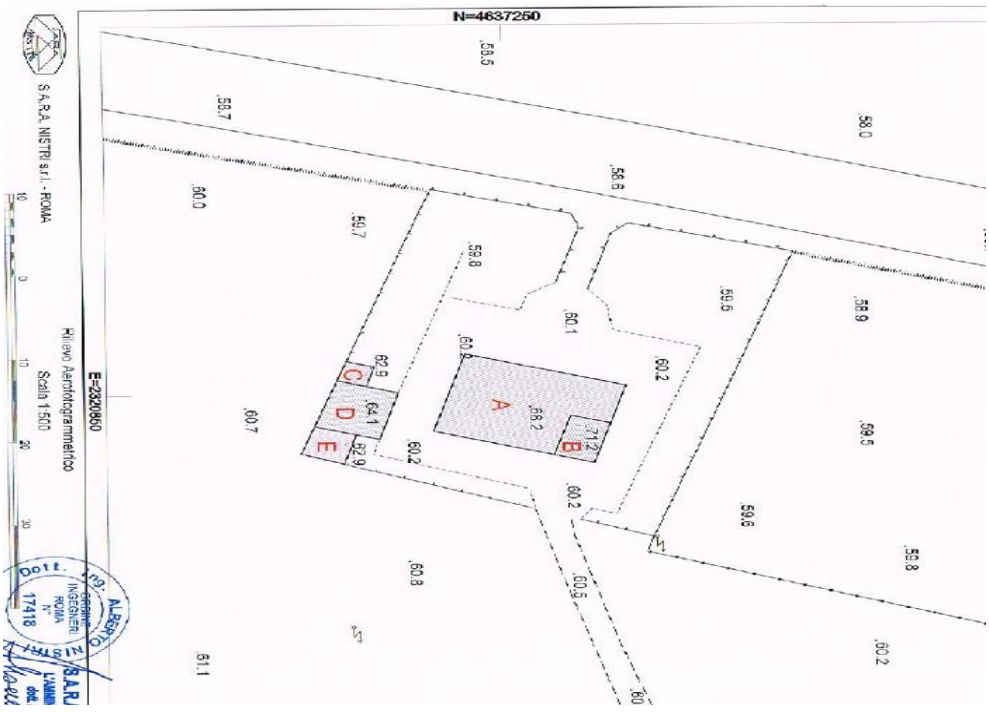
2.2. -Caratteristiche dell'edificio in cui è posta l'U.I. in esame-

[5] Tratto dal PRINT n. 8 schema di riferimento per la città da ristrutturare pag76.

Il lotto su cui insite il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in esame, originariamente accedeva da sud-ovest, da una strada che verso la fine degli anni 60 è stata inglobata nel GRA. Tale ingresso è stato quindi chiuso a seguito della costruzione del GRA che, in quel tratto, si è sovrapposto

Figura 7: *Ortofoto dell'abitazione relativa l volo aereo del novembre 1959/febbraio 1960 Prodotta dalla ditta S.A.R.A. NISTRI S.R.L.: (Cfr. Allegato 16)*





alla strada preesistente. Conseguentemente l'originario ingresso scenografico è stato sostituito da quello oggi esistente sulla parte posteriore dell'edificio, al civico 24 di via B. Cennini intorno al quale è sorto

l'attuale quartiere "Giardinetti". Come si evince dalle *Figure 9-10,* il complesso immobiliare presentava un ampio giardino cui si accedeva da un ampio cancello sostenuto da pilastri di rappresentanza con

Figura 8: *fotografie prospetti edificio principale.*



ingresso centrale, delimitato ai lati da aiuole. Invece, oggi il giardino si presenta in stato di semi abbandono, privo di manutenzione e in parte pavimentato in modo incoerente e disconnesso. La costruzione è realizzata […] *in muratura con blocchetti di tufo e malta di calce, parte di spessore uguale a cm 50 e parte di spessore uguale a cm 30 poggianti sulla muratura portante su di una trave di cm 30*50*350 […]*[6] si sviluppa su due piani fuori terra, con solaio di copertura piano a terrazza praticabile. I solai di orizzontamento sono verosimilmente in latero cemento. Le murature sono intonacate al civile e rifinite in tinta.

2.3 -<u>Descrizione della unità immobiliare</u>-

L'appartamento in esame è stato ricavato a seguito di trasformazione dell'originario ambulatorio in abitazione, ed è costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, tre camere, bagno, due locali uso deposito,

[6] Cfr. Allegato 17: Perizia tecnica di collaudo allegata alla pratica di condono edilizio.

dispone di ampie finestre che si aprono su due lati contrapposti che assicurano un'adeguata illuminazione e aerazione interna dei locali il tutto come riportato nella planimetria di cui alle *Figure 2-3-4-8-9*. Detta u.i. è dotato dei normali impianti elettrici, sanitari, riscaldamento, scarichi. L'insieme delle finiture risalgono all'epoca di edificazione dell'abitazione, fatta eccezione per alcune parti (servizi-cucina), rinnovate successivamente, ma comunque datate. Il fabbricato, le parti comuni e l'appartamnto sono in *mediocre*[7] stato di manutenzione conservazione. In particolare si segnala la presenza di elevata umidità ambienta verosimilmente proveniente dal terreno su cui poggia la pavimentazione e dalle fondazioni verosimilmente per l'assenza sia di un adeguato vespaio aerato e di idoneo sistema di protezione dall'umidità di risalita e di contatto con il terreno laterale.; sia di impianto di V.M.C.[8] per mantenere il livello di umidità entro parametri di legge. La pavimentazione è realizzata con pavimento in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posizionata in facciata e elementi radianti costituiti da caloriferi. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

2.4 -Consistenza dell'appartamento-

Riguardo alla superficie dell'appartamento in esame, lo scrivente ritine di adottare la superficie catastale recentemente introdotta e sostanzialmente determinata secondo i criteri di cui al D.P.R. n.138 del 1998. Si segnala, che sono possibili lievi scostamenti tra le misurazioni riportate e la reale situazione in sito. Tuttavia le eventuali differenze non incidono sulla stima poiché, rientrerebbero nell'alea degli arrotondamenti eseguiti. In ogni caso si segnala che a prescindere dal procedimento adottato, **la valutazione di seguito espressa è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.** La superficie catastale lorda dell'appartamento è di **mq 138** *(Cfr. Allegato 3)*. Come meglio indicato al successivo **capitolo 3.8** dall'esame della **planimetria di primo impianto redatta in data 24/03/1976** che in estratto è riportata nella *Figura 9*, allegata alla pratica di variazione che, in estratto, è riportata nella *Figura 9*, allegata alla pratica di variazione catastale presentata all'UTE di

[7] **Art. 21 Legge 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione)**

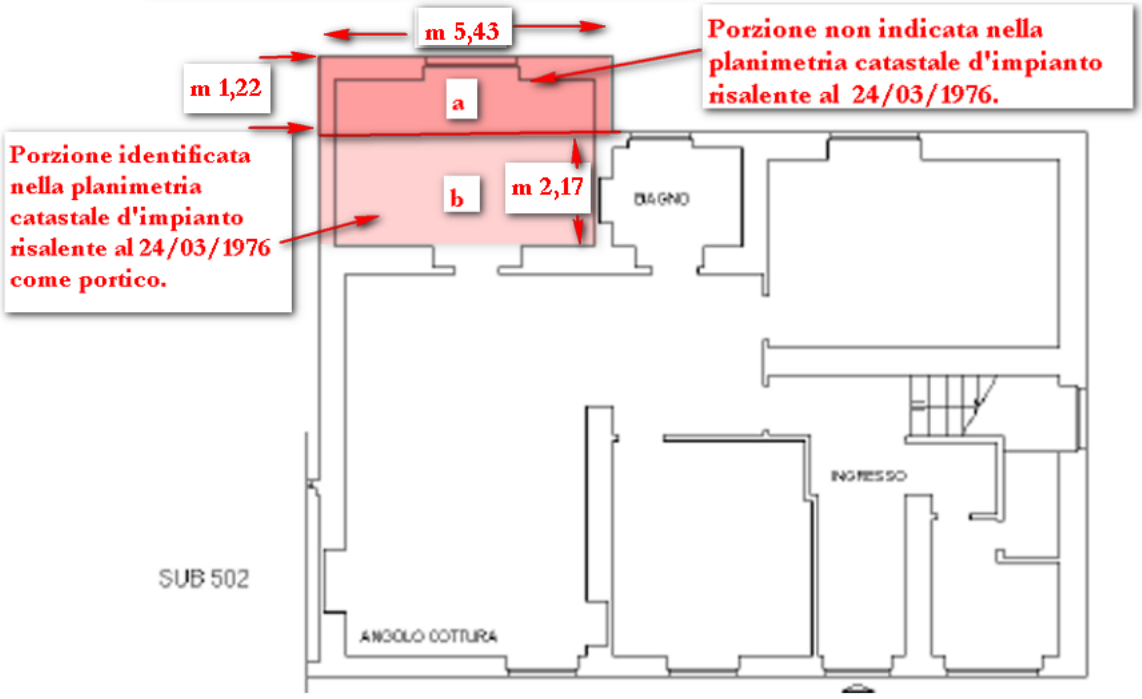
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:
1) pavimenti;
2) pareti e soffitti;
3) infissi;
4) impianto elettrico;
5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6) impianto di riscaldamento;

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

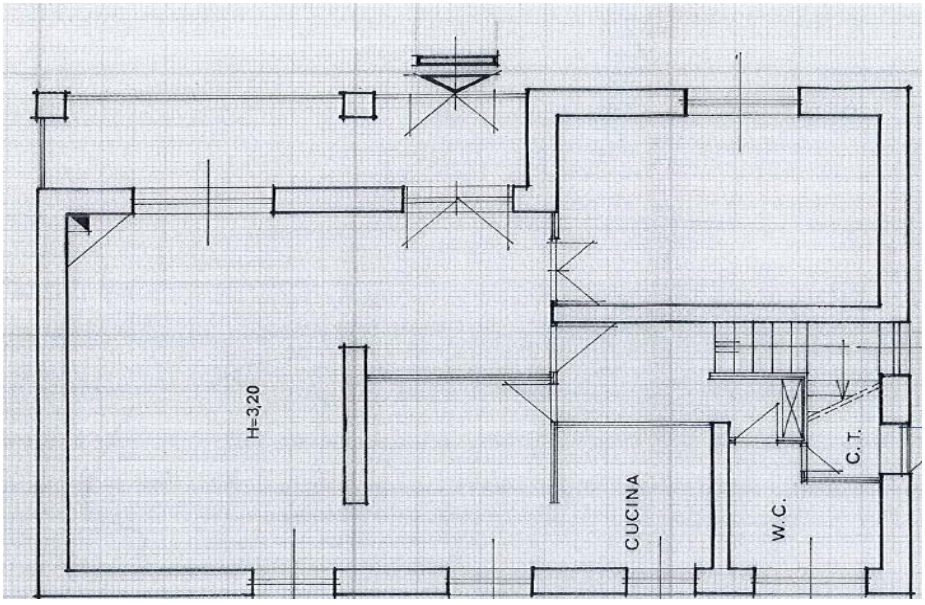
8 Ventilazione Meccanica Controllata.

Roma in data 14 Aprile 1976, prot. 029997 *(Cfr. Allegato. N. 20)* emerge quanto segue:

Figura 9: *estratto dalla planimetria catastale foglio 1024 particella n.ro 395 sub. 501.*



-Estratto dalla planimetria catastale dell'impianto foglio 1024 particella n.ro 395 -396 redatta in data 24/03/1976 e *depositata il 14/04/1976 prot. 029997*



- la porzione di costruzione che sporge dal filo del fabbricato, sul prospetto verso il G.R.A. contraddistinto nella *Figura 9* con la lettera **a), di circa mq 6,62**[9]**, non è riportata:** nella scheda di

[9] m (5,43*1.22) = mq 6,62.

primo impianto del 1976; nel tipo mappale di inserimento del fabbricato allegato alla domanda di condono edilizio del 1986 e da ultimo nella mappa catastale. L'edificio è situato all'interno della fascia di rispetto di circa mt. 60, dell'autostrada GRA istituita con D.M. in data 01/04/1968, n. 1404[10] che ha ampliato il precedente limite imposto dalla legge 24 luglio 1961, n. 729 articolo 9[11]. Pertanto, allo stato attuale tale porzione di costruzione **non può essere computata nella SLP dell'abitazione poiché non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (legge 47/85), la cui richiesta risale alla data del 01/04/1986.**

Peraltro si segnala che nella succitata domanda di condono edilizio la fine lavori è stata indicata la data del 1980 quindi successiva alla scheda di primo impianto.

Fermo quanto sopra **ai fini della determinazione della superficie commerciale** (ragguagliata) si procederà nel seguente modo:

- non sarà considerata la porzione di costruzione che sporge dal filo del fabbricato, sul prospetto verso il G.R.A. contraddistinto nella *Figura 9* con la lettera **a)** di circa m ([12]1,22 * [13]5,43 **mq 6,62,** poiché non è riportata nella scheda di primo impianto, del 1976, contrariamente a quanto graficamente riportato nell'elaborato allegato alla domanda di conso edilizio;

-la porzione di costruzione che rientra dal filo del fabbricato sporge dal filo del fabbricato, sul prospetto verso il G.R.A. contraddistinto nella *Figura 9* con la lettera **b)** di circa m (2.17 * (5.43+2.29) = **mq 16,75** riportata nella scheda di primo impianto, del 1976 come portico e nella domanda di condono indicata come camera sarà considerata al 50% poiché non è ancora stato rilasciato il condono edilizio.

A tal proposito si segnala che l'assegnatario dovrà procedere a totali proprie cure e spese: alla regolarizzazione edilizia e catastale compreso le (eventuali) connesse opere di ripristino,

[10] **D.M. 1° aprile 1968, n. 1404.** Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

[11] Per quanto attiene gli effetti del D.M. 01/04/1968, n. 1404, riguardo agli aspetti in esame, si segnala che la **Circolare Ministeriale del 30/12/1970 n. 5980** Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale precisa che la fissazione di distanze minime da osservare nell'edificazione, previste dall'art. 19 della legge n.765, "… è chiaramente nel senso che nessuna deroga può essere consentita, per l'edificazione, all'osservanza delle distanze a protezione del nastro stradale. Lo stesso art.19 esclude l'ammissibilità di ampliamenti delle costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto; e ciò sia in rapporto al primo comma la cui "ratio" è quella di lasciare libere da qualsiasi edificazione dette fasce pertanto anche dalla edificazione che viene realizzata in aggiunta a quella esistente; e sia argomentando in relazione al disposto del terzo comma che - per il periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge n.765 e l'emanazione del decreto n.1404 - stabilisce il divieto di "costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti". Pertanto, in ordine agli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, debbono ritenersi ammissibili soltanto i lavori aventi carattere manutentori, con esclusione di ogni modificazione o aggiunta.

[12] m (2,99+0,40) – (1,77+ 0,40) = **m 1,22.**

[13] m (4,63+0,40+0,40) = **m 5,43.**

dell'immobile nel caso non riuscisse ad ottenere l'autorizzazione dall'ente gestore del vincolo.

La superficie commerciale considerata ai fini della presente valutazione sarà quindi la seguente:

a)	superficie catastale[14]	mq 138,00 -
b)	a dedurre porzione parte **a)** in zona fascia di rispetto autostradale	mq 6,62 -
c)	a dedurre quota 50% porzione parte **b)** mq 16,75 * 50%=	mq 8,37=
	Superficie ragguagliata	**mq 123,01**

2.5 -Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) -

La classe energetica dell'appartamento e **G** il fabbisogno energetico è 191, 9050 KWH/m2 anno *(Cfr. Allegato 6).*

Figura 10 a): *particolare qualità e caratteristiche delle finiture.*



[14]Determinata secondo i criteri del D.P.R. 138 del 1998 allegati A- B-C. 1.
Nella determinazione della superficie catastale delle unità 'immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni all'unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Figura 10 b): *particolare qualità delle finiture*



3) DUE DILIGENCE

(Due Diligence)

3.1 -Titoli di proprietà e di provenienza-

a) L"unità immobiliare in esame è pervenuta alla Comunità Capodarco di Roma ONLUS, con sede in Roma Via Lungro n.3, C.F. n. 96213060583, per atto di Transazione[15] in data 06/07/2022 rep. n. 4065 Racc. n. 2841 a rogito Avv. Filippo Vittorio Longo iscritto nel ruolo dei Collegi Riuniti nei confronti della "FONDAZIONE CAPODARCO PRIMA DEL DOPO ONLUS", con sede in Roma, Via Varrone, n. 9, codice fiscale 97910010582, in virtù di Statuto sociale e di delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 ottobre 2021[16] con il seguente identificativo: -Foglio 1024

15 contratto di transazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1965 cod. civ.
16 per il quale non si è costituito Comitato dei Creditori a quanto infra
autorizzati ai sensi del combinato disposto degli artt.104-ter e 35 L. Fall., e di provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa

particella 395 piano terra cat. A/2 cl. 4 vani 8,5 *(Cfr. Allegato n. 9).*

b) - In data 2 novembre 2016, con atto a rogito Notaio Alfonso Colucci di Roma, Rep. n. 18983/9123, debitamente registrato e trascritto a Roma 1, il 11 novembre 2016, ai nn. 126126/86706 stata costituita la *"Fondazione Capodarco Prima del dopo Onlus";*

- con il medesimo atto il fondatore "Comunità Capodarco di Roma - Onlus - Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale" ha effettuato la dotazione patrimoniale a favore di "*Fondazione Capodarco Prima del dopo Onlus"* conferendo il diritto di piena proprietà della porzione immobiliare facente parte di un edificio sito in Comune di Roma, località Giardinetti, Via Bernardo Cennini, n. 24, di seguito meglio descritto;- che il suddetto appartamento non è stato utilizzato per le finalità di cui allo statuto della "FONDAZIONE CAPODARCO PRIMA DEL DOPO ONLUS".

c) l'unità immobiliare in esame era precedentemente pervenuta alla Comunità Capodarco di Roma ONLUS, con sede in Roma Via Lungro n.3, C.F. n. 96213060583, per atto di Donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito Notaio Alfonso Colucci iscritto nel ruolo dei Collegi Riuniti in Roma, trascritto a Roma il 31/12/1998 R.G. 81899 R.P. 53708 dai Sig. [redacted] n i seguenti identificativi catastali al N.C.E.U.

-*Foglio 1024 particella 395 piano terra cat. A/2 cl. 4 vani 8,5 (appartamento).*

-*Foglio 1024 particella 1439* piano terra cat. C/6 cl.10 mq 15 (garage).

Nella donazione era ricompresa **la quota di ½ della corte urbana** che costituisce bene comune non censibile. **Patti e condizioni:** all'art. 2 del suddetto atto, viene precisato che *"… la donazione è destinata alla Comunità Capodarco di Roma Onlus secondo i suoi fini istituzionali, e cioè ai fini di utilità sociale, di educazione, di assistenza, di culto e religione, nel modo che riterrà più idoneo …" (Cfr. Allegato 10).*

d) Quanto forma oggetto dell'atto di donazione, così come descritto al precedente punto **c)** era pervenuto ai [redacted] per la quota indivisa di ½ per successione in morte del [redacted] rispettivamente coniuge e padre apertasi in Roma il 22/08/1996 *(Cfr. Allegato 11).*

e) La rimanente parte di ½ era pervenuta alla Sigg[redacted] per acquisto in comune con il

Francesca Vitale del 5 luglio 2022.

marit [redacted] on atto di compravendita dai coniugi sigg. S[redacted]n data 19/07/1976, a rogito notaio Ercole Colabucci Rep. 31824 Racc. 3.950 trascritto a Roma1 il 04/08/1976 al n. 37.165, R.P. 5134*(Cfr. Allegato* 12all'epoca costituito da *[…]Lotto di terreno con entrostanti piccolo fabbricato da cielo a terra costituito da due piani con copertura a terrazzo per complessivi dieci vani ed un locale , a sé stante, adibito a garage ; il tutto della superficie catastale tra area coperta e area scoperta di mq 1098 … identificato nel catasto terreni….. sezione A foglio 1024 con le particelle 395 di are 1045 e 396 di are 0.53mentre gli entrostanti sopradescritti fabbricato e locale garage non risultano ancora censiti al NCEU ma denunciati con dichiarazioni di accatastamento……. registrate in data 04/04/1976 rispettivamente con i numeri 029998-029995-029996 (il fabbricato) e 029997 il garage […] (Cfr. Allegato 12).*

f) Ai sigg. sigg. Scafoletti Antonio e Badiali Ilde il bene in esame era loro pervenuto per avere acquistato il terreno dai sigg. Dardanelli Mario e Zandavali Fedora con atto di C/V rogato dal Notaio Placido Gamberale di Roma in data 05/05/1960 rep. 76041/6092trascritto alla C. RR. II. Di Roma il 12/05/1960 al n. 18579 e per avere proceduto, a loro esclusive spese alla costruzione degli entrostanti due fabbricati *(Cfr. Allegato 12);*

3.2 -Iscrizioni e Trascrizioni-

Si rimanda alla relazione notarile allegata al fascicolo.

Tuttavia, al fine di completare la relazione anche per quanto attiene ai titoli edilizi per le necessarie verifiche riguardo a: consistenza, descrizione di beni oggetto dell'atto, provvedimenti edilizi, pattuizioni particolari, esame che possa definire con maggior precisione il bene in esame e incidere sulla determinazione del valore, in data 12/10/2023 sono state eseguite le seguenti visure telematiche alla CC.RR.II. di Roma:

1. Iscrizione del 04/08/1976 - Registro Particolare 5314 Registro Generale 37164 (non validata dall'Ufficio) rilasciata dai danti causa [redacted] (Ascoli Piceno) il 20/06/1946 e[redacted]ata in Svizzera il 28/11/1948 connessa all'atto di acquisto in data 19/07/1976 a rogito avv.to Ercole Colabucci coadiutore temporaneo dell'avv. Franco Ventura Notaio in Roma rep. 318243950 e a garanzia del pagamento del compendio immobiliare ove è la porzione immobiliare in esame *(Cfr. allegato12).*
2. Trascrizione del 23/11/2007 - Registro Particolare 92666 Registro Generale 206640.

Certificato denuncia di successione del S [redacted] (20/06/1946) apertasi il 22/08/1996 il 20/11/2002 rep. n. 19/17309 a favore della m [redacted] dei fig [redacted] *(Cfr. Allegato 11);*

3. Trascrizione atto notarile pubblico di Conferma dell'atto in data **02/11/2016** rep. 18983/9123 notaio Colucci Alfonso trascritto in data 11/11/2016 R.G. 126125 R.P. 86705 relativamente alla donazione in data 21/12/1998 rep. n. 3.765 Racc. n. 365 a rogito sempre Notaio Alfonso Colucci e alla costituzione della *"Fondazione Capodarco Prima Del Dopo" (Cfr. allegati 13);*
4. Iscrizione del 10/07/2018 - Registro Particolare 14797 Registro Generale 81281 Tribunale di Roma Repertorio 1339/2017 Del 25/01/2017, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo *(Cfr. allegato 14);*
5. Iscrizione del 30/01/2019 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 10604 Agenzia delle entrate-riscossione repertorio 13072/9719 del 29/01/2019 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo *(Cfr. allegato 15).*

3.3 -Esistenza di pesi e oneri di altro tipo-

Si segnala che l'u.i. in esame è gravata dai seguenti oneri: ripristino stato dei luoghi riguardo alle opere nn sanabili, ottenimento sanatoria non ancora ritirata; per rettifiche e riallineamento catastale; Vincoli urbanistici vigenti;

3.4 -Possesso-

Per quanto emerge dalla documentazione esaminata e per quanto è stato possibile rilevare nel corso dei vari sopralluoghi l'unità immobiliare in esame è al momento occupata ***sine titulo*** *da una persona.*

3.5 -Situazione urbanistica vigente-

L"u.i. è individuata nella tavola del PRG vigente sistemi e Regole nel sistema insediativo: "… *-città consolidata– tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia.*

In sintesi negli ambiti inclusi nel Print, previo ottenimento dei titoli abilitativi, anche per gli immobili posti in zone di recupero potrebbe essere possibile lo spostamento dei volumi fuori dalla fascia di rispetto. Tuttavia, tale operazione presuppone la disponibilità di un'area esterna alla fascia di rispetto e dovrebbe coinvolgere l'intero compendio immobiliare e non una singola u.i.

Figura 11: *pianificazione vigente- Estratto dal Piano PRG e sue s.m.i.;*



3.6 -Vincoli-

l'area è soggetta ai seguenti vincoli: fascia di rispetto del G.R.A. km. 38+350;

a) l'unità immobiliare in parola è posta all'interno della fascia di rispetto di mt 60 dell'autostrada GRA istituita con D.M. in data 01/04/1968, n. 1404[17] che ha ampliato il precedente limite imposto dalla legge 24 luglio 1961, n. 729 articolo 9[18];

b) il Piano Regolatore Generale del 1965, imponeva una fascia di rispetto di mt 20 così come emerge dall'estratto di cui alla *Figura 15;*

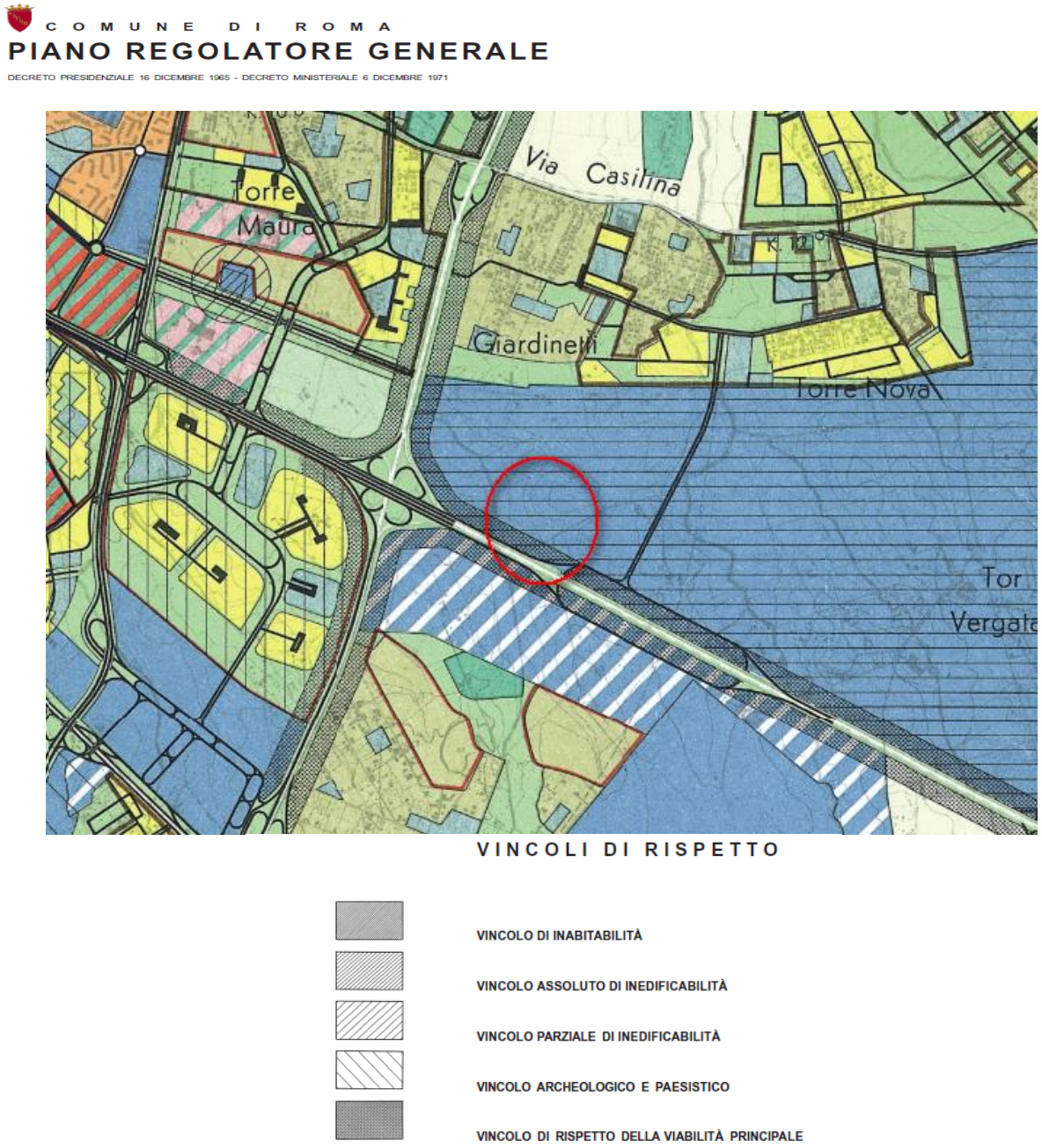
c) l'edificazione della porzione di edificio relativamente alla porzione ove è situata la porzione in esame è stata effettuata **in assenza di titolo edilizio** e in diverse fasi, a decorrere dalla fine degli anni 1959/1960 e dichiarata ultima nel 1980 (Cfr. domanda di condono edilizio del 01/04/1986 prot.

[17] **D.M. 1° aprile 1968, n. 1404.** Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

[18] Per quanto attiene gli effetti del D.M. 01/04/1968, n. 1404, riguardo agli aspetti in esame, si segnala che la **Circolare Ministeriale del 30/12/1970 n. 5980** Istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale precisa che la fissazione di distanze minime da osservare nell'edificazione, previste dall'art. 19 della legge n.765, "… è chiaramente nel senso che nessuna deroga può essere consentita, per l'edificazione, all'osservanza delle distanze a protezione del nastro stradale. Lo stesso art.19 esclude l'ammissibilità di ampliamenti delle costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto; e ciò sia in rapporto al primo comma la cui "ratio" è quella di lasciare libere da qualsiasi edificazione dette fasce pertanto anche dalla edificazione che viene realizzata in aggiunta a quella esistente; e sia argomentando in relazione al disposto del terzo comma che - per il periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge n.765 e l'emanazione del decreto n.1404 - stabilisce il divieto di "costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti". Pertanto, in ordine agli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, debbono ritenersi ammissibili soltanto i lavori aventi carattere manutentori, con esclusione di ogni modificazione o aggiunta.

14981).

Figura 12: *Estratto PRG Comune di Roma anno 1965 e NTA vincolo rispetto della viabilità principale.*



8) Vincolo di rispetto della viabilità principale (1).

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel Piano Regolatore Generale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del Piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità di metri 20 dal ciglio stradale. Per le strade comunali il vincolo è ridotto a metri 10.

3.7 -Provvedimenti edilizi-

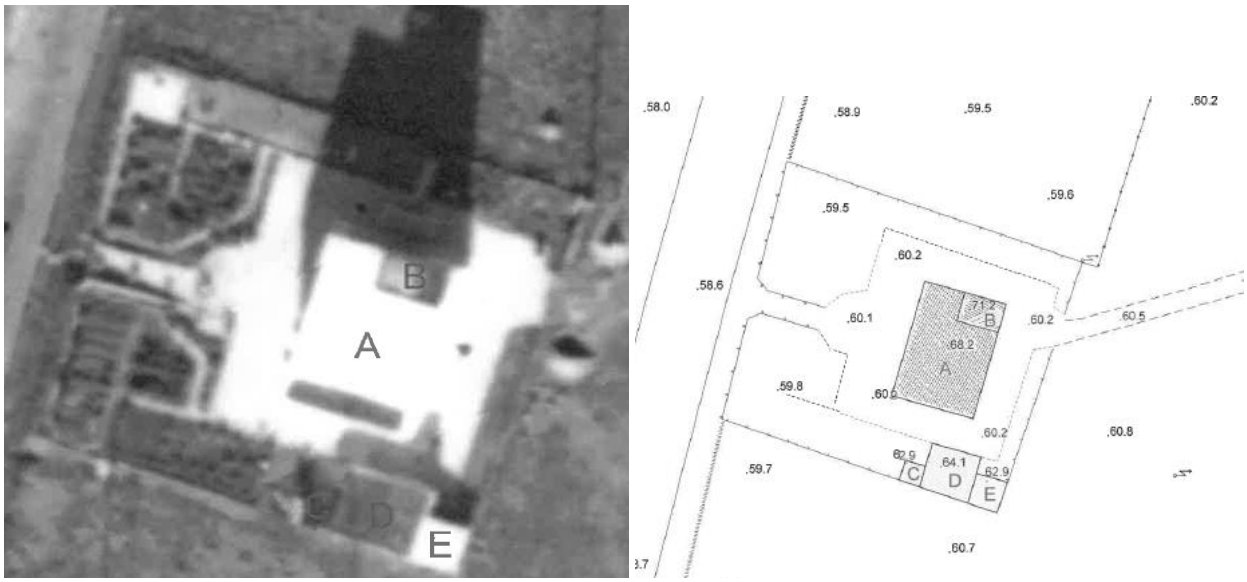
Dall'esame della documentazione a disposizione risulta quanto segue:

-l'edificio è stato realizzato tra la fine del 1959 e 'inizio del 1960 come attestato dalla perizia

prodotta dalla *prodotta dalla ditta SARA NISTRI S.r.l.* e dall'atto notaio Ercole Corbucci del 19/07/1976, in assenza di titolo edilizio.

La costruzione è stata denunciato al N.C.E.U. presso il competente U.T.E. di Roma in data 14 aprile 1976, rispettivamente con protocollo 029998-029995-**029996** (Fabbricato Cfr. Allegato 20e poi definito, ***come segue Foglio 1024 particella 395 piano terra cat. A/2 cl. 4 vani 8,5 (appartamento)*** 029997il locale garage.[19]

Figura 13: *Estratto dalla relazione prodotta dalla ditta SARA NISTRI S.r.l. Allegati 1- 2. Le costruzioni risalgono alla fine del 1959 a primi mesi del 1960, quindi sono preesistenti sia al la data di approvazione del PRG -1965- sia alla data di introduzione del D.M.* **01/04/1968, n. 1404,** che ha imposto la fascia di rispetto autostradale.



2) **-** Condono Edilizio-

Le domanda di condono edilizio presentate dall'originario proprietario [redacted] il 21 aprile 1986, n. 14.981 riguardano tre tipologie di abusi edilizi tutte relative al complesso immobiliare in parola. Il primo redatto su Mod. 47/85-A (abitazione) riguardava l'abitazione posta al piano primo del fabbricato principale, oggi di proprietà degli eredi del [redacted]

Gli altri due condoni sono stati redatti su Mod. 47/85 D (per uso diverso da abitazione). Uno riguarda porzione del piano terra del fabbricato principale indicato nella domanda di condono con destinazione attività *culturale – attività sanitaria (Cfr. Allegato 17)*; un altro documento sempre allegato al fascicolo del condono risulta indicato con destinazione *" Centro medico sociale per handicappati"* quindi con destinazione d'uso **non abitativo** diversamente da quanto indicato nella planimetria

[19] Cfr. Atto notaio Ventura del 19/07/1976.

catastale di primo impianto nel 1976[20], sia a quanto ancora oggi indicato nei provvedimenti edilizi e catastali che si sono succeduti fino ad oggi.

Figura 14: *Estratto visura.*



Il versamento di L. 315.00 è stato pagato con bollettino di conto corrente postale numero 126, *(Cfr. Allegato n.17)* riguardo alla quale il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ufficio di Scopo Condono;

-con nota in data 18/06/2019 prot. 239 chiedeva una relazione descrittiva e lo stato delle opere alla data dell'entrata in vigore del D.M. 01/04/1968, n. 1404,[21] suddetto, come meglio riportato nella nota che si allega *(Cfr. Allegato n.18)* inviata a Comunità Capodarco;

- in data 23/07/2018, prot. CDG 0396449-P, l'ANAS ha **negato il N.O.** per la parte di costruzione ove è posta l'U.I. in esame "particella *396* **e parte corte 395** *oggetto di condono mod. 0563324911/1",* che in estratto si riporta nella *Figura 16* poiché[22]nella domanda di Condono Edilizio è stato dichiarato, come termine di costruzione, l'anno 1980 facendo quindi rientrare tutta l'u.i. come se fosse stata edificata dopo l'imposizione della fascia di rispetto di cui al D.M. in data 01/04/1968, n. 1404. Con nota a mezzo PEC in data 03/08/2019 la Capodarco inviava al Comune di Roma la relazione tecnica aerofotogrammetrica commissionata alla ditta SARA–NISTRI S.r.l., che si allega alla presente *(Cfr. Allegato 16).*

Come si rileva dalla Visura riportata nella *Figura 14* che segue la pratica di condono relativa alla parte

[20] -*Foglio 1024 particella 395 piano terra cat. A/2 cl. 4 vani 8,5 (appartamento).*

[21] **D.M. 1° aprile 1968, n. 1404.** Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

[22] L'ANAS ha invece concesso il N.O. per le opere abusive che riguardavano l'edificio principale particella 395 sub 503 (A-B *Figura 2)* nonché la particella 1439 sub 1-3 con la motivazione che la costruzione risulta accertata già dal 1959. Conseguentemente per tale abuso edilizio l'Amministrazione Comunale ha già rilasciato il permesso di sanatoria in data 08/10/2019.

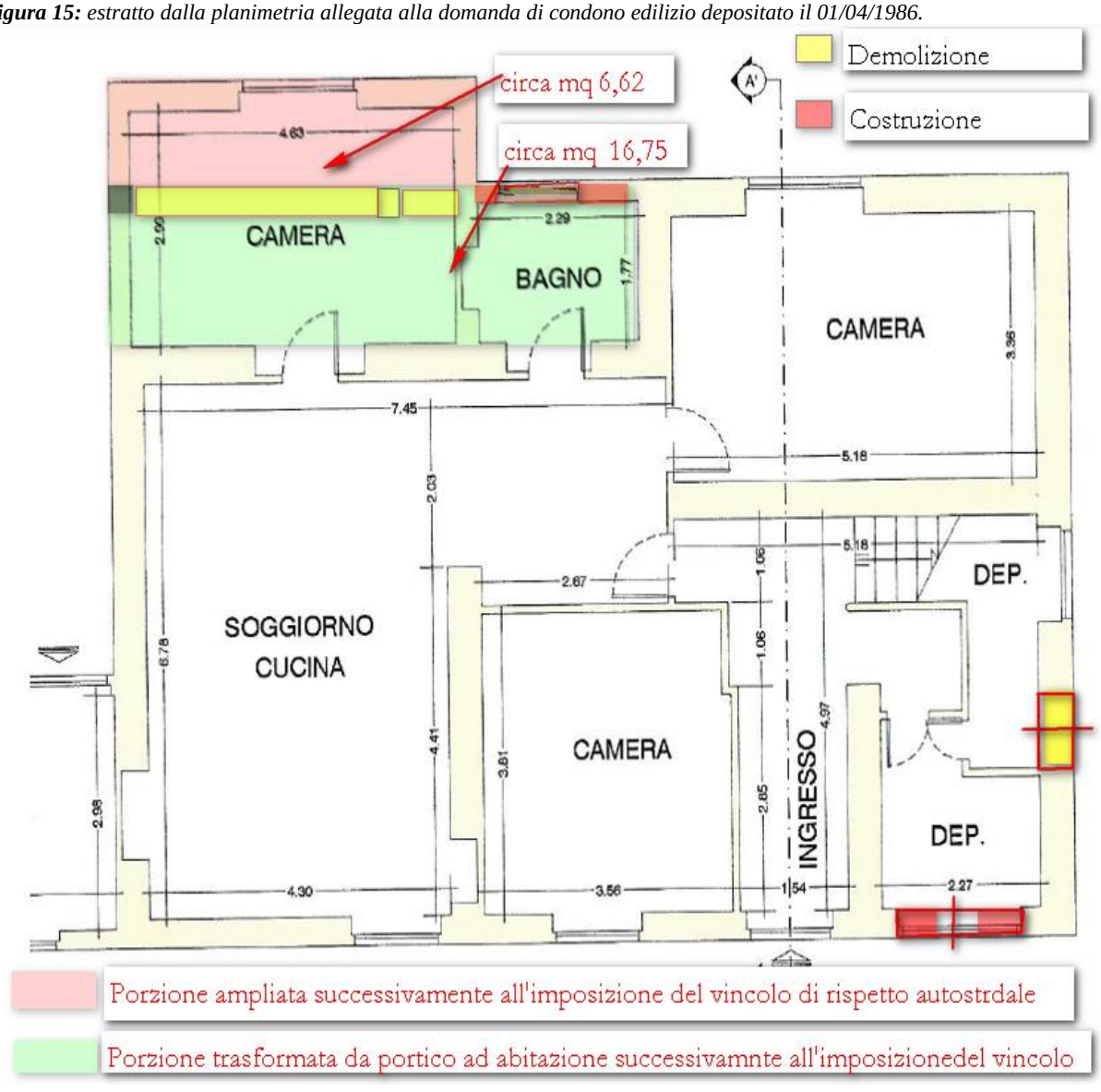
residenziale (2) è in attesa di documentazione.

3) CILA depositata in data 05/11/2015 per" *frazionamento in due appartamenti, mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio, e opere di completamento".*

3.8 -Conformità edilizia-

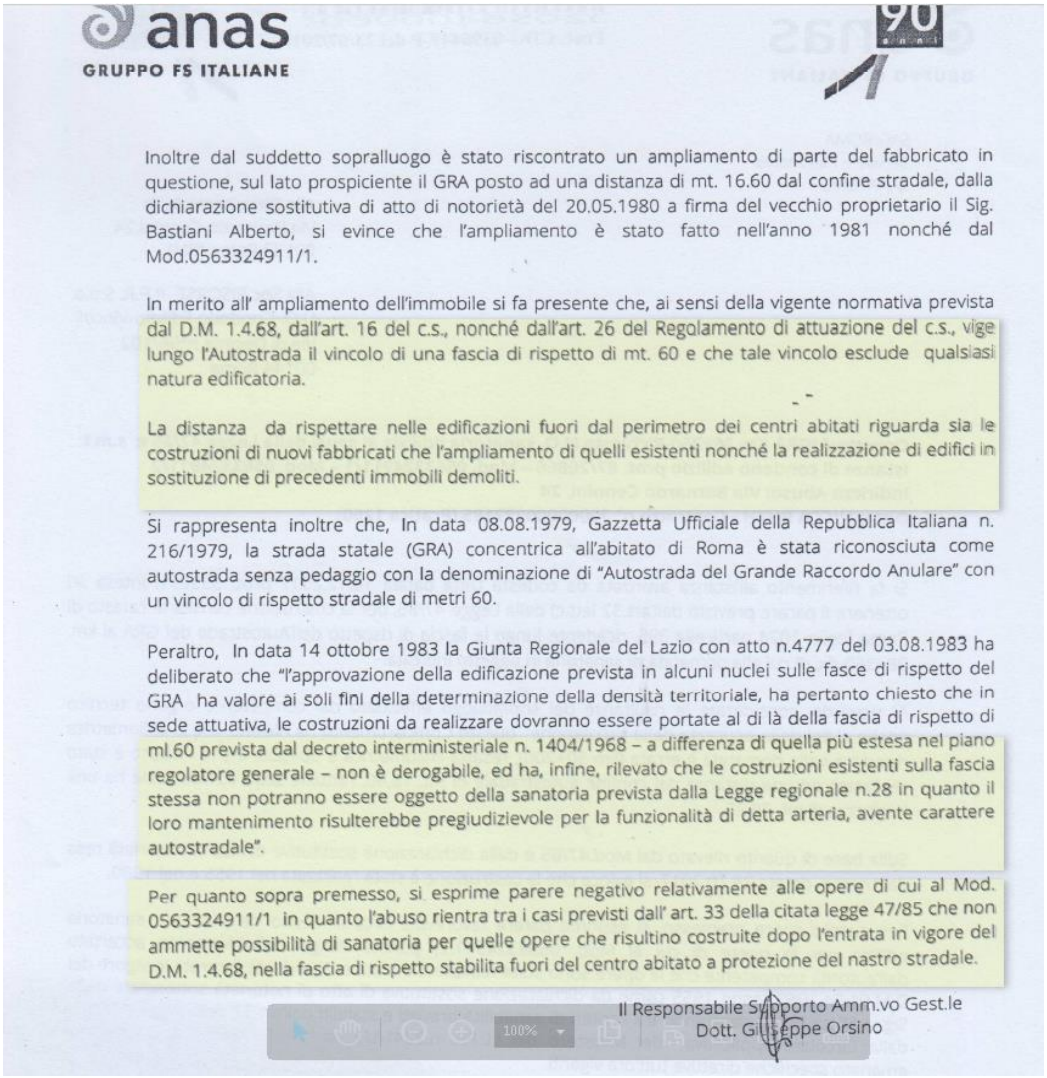
Per quanto emerso dalla documentazione raccolta, la costruzione individuate con le lettere **A e B** erano già preesistenti al 1959/1960. Dalla scheda catastale di primo impianto (*Cfr. Allegato 20)* deposita in data 14/04/1976, prot. 029997 emerge che la porzione che sporge dal fabbricato sul fronte che prospetta il G.R.A. identificata sia nella *Figura 9,* sia nella successiva *Figura 15* non era presente. Quindi, sulla base della documentazione agli atti è considerarsi edificata successivamente a tale data all'interno della fascia di rispetto autostradale.

Figura 15: *estratto dalla planimetria allegata alla domanda di condono edilizio depositato il 01/04/1986.*



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

***Figura 16**: Estratto della nota in data 23/07/2018 prot. CDG 0396449-P ANAS.*



anas
GRUPPO FS ITALIANE

Inoltre dal suddetto sopralluogo è stato riscontrato un ampliamento di parte del fabbricato in questione, sul lato prospiciente il GRA posto ad una distanza di mt. 16.60 dal confine stradale, dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 20.05.1980 a firma del vecchio proprietario il Sig. Bastiani Alberto, si evince che l'ampliamento è stato fatto nell'anno 1981 nonché dal Mod.0563324911/1.

In merito all' ampliamento dell'immobile si fa presente che, ai sensi della vigente normativa prevista dal D.M. 1.4.68, dall'art. 16 del c.s., nonché dall'art. 26 del Regolamento di attuazione del c.s., vige lungo l'Autostrada il vincolo di una fascia di rispetto di mt. 60 e che tale vincolo esclude qualsiasi natura edificatoria.

La distanza da rispettare nelle edificazioni fuori dal perimetro dei centri abitati riguarda sia le costruzioni di nuovi fabbricati che l'ampliamento di quelli esistenti nonché la realizzazione di edifici in sostituzione di precedenti immobili demoliti.

Si rappresenta inoltre che, In data 08.08.1979, Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 216/1979, la strada statale (GRA) concentrica all'abitato di Roma è stata riconosciuta come autostrada senza pedaggio con la denominazione di "Autostrada del Grande Raccordo Anulare" con un vincolo di rispetto stradale di metri 60.

Peraltro, In data 14 ottobre 1983 la Giunta Regionale del Lazio con atto n.4777 del 03.08.1983 ha deliberato che "l'approvazione della edificazione prevista in alcuni nuclei sulle fasce di rispetto del GRA ha valore ai soli fini della determinazione della densità territoriale, ha pertanto chiesto che in sede attuativa, le costruzioni da realizzare dovranno essere portate al di là della fascia di rispetto di ml.60 prevista dal decreto interministeriale n. 1404/1968 – a differenza di quella più estesa nel piano regolatore generale – non è derogabile, ed ha, infine, rilevato che le costruzioni esistenti sulla fascia stessa non potranno essere oggetto della sanatoria prevista dalla Legge regionale n.28 in quanto il loro mantenimento risulterebbe pregiudizievole per la funzionalità di detta arteria, avente carattere autostradale".

Per quanto sopra premesso, si esprime parere negativo relativamente alle opere di cui al Mod. 0563324911/1 in quanto l'abuso rientra tra i casi previsti dall' art. 33 della citata legge 47/85 che non ammette possibilità di sanatoria per quelle opere che risultino costruite dopo l'entrata in vigore del D.M. 1.4.68, nella fascia di rispetto stabilita fuori del centro abitato a protezione del nastro stradale.

Il Responsabile Supporto Amm.vo Gest.le
Dott. Giuseppe Orsino

N.B. E quindi necessario che l'assegnatario provveda a richiede agli enti preposti il riesame del parere espresso in data 23/07/2018, per quanto riguarda:

- l'aspetto relativo alla destinazione d'uso poiché, diversamente da quanto risulta nella domanda di condono edilizio, nei documenti catastali è sempre stata indicata come abitazione;

- la questione dell'appendice contraddistinta nella successiva *figura 15* con la lettera a) poiché tale porzione risulta edificata tra la data di redazione della planimetria catastale (1976) e la data di presentazione del condono edilizio del 1986, in zona soggetta a vincolo autostradale;

- l'aspetto relativo alla trasformazione da portico in abitazione.

Tenuto presente tenuto presente quanto emerge dalla relazione prodotta da SARA-NISTRI *(Cfr. allegato 16)* e tenuto altresì conto quanto disposto dalla Circolare M.L.PP. del17-06-1995 n. 2241 CAP. VII. al

Cap. lo 7, relativa all'applicazione della normativa in materia di violazioni edilizie che in estrema sintesi, precisa che*" l'Amministrazione preposta al vincolo deve sempre valutare l'opera riguardo agli interessi da tutelare: cosicché potrebbe rilasciare parere favorevole alla concessione in sanatoria,* ***anche quando il vincolo sopravvenuto comportasse la inedificabilità assoluta".***

3.9 -Difformità rilevate-

Si richiama quanto sopra descritto con particolare riferimento alle *Figure n. 9-13-15-16*.

3.10 -Sanabilità delle difformità rilevate-

l'art. 46, comma quinto, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia) nel prevedere che "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare:

- domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla data di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

- L' art. 36, comma primo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3* [novanta giorni dall'ingiunzione di demolizione]*, 33, comma 1*[congruo termine stabilito dal dirigente per la rimozione o demolizione]*, 34, comma 1*[congruo termine stabilito dal dirigente per la rimozione o demolizione]*, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".

Nel caso in esame, sulla base della documentazione dispostile e fatto salvo l'esito di una adeguata coltivazione della pratica con l'ente di tutela preposto, è possibil ipotizzare quanto segue:

1- demolizione porzione a) di circa mq 6,62, **fatto salvo ottenimento della sanatoria di deroga ai sensi dalla Circolare M.L.PP. de1 7-06-1995 n. 2241 CAP. VII. al Cap. lo 7,**

2- sanatoria per trasformazione da portico a abitazione porzione di circa mq 16.75;

3-sanatoria per formazione apertura lato ingresso;

4-regolarizzaioneie lievi difformità distributive interne.

3.11 Finestra per sanatoria edilizia.

Si richiama quanto sopra già esposto.

3.12 - Formazione Lotti - Trattasi di lotto unico.

3.13 -Divisibilità dei Lotti –

L'u.i. in esame non è divisibile.

3.14 -Oneri gravanti a carico dell'acquirente-

In aggiunta agli oneri riguardo alla regolarizzazione catastale, edilizia, urbanistica continueranno a gravare: a -i vincoli e limitazioni derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti come in dettaglio descritti

4) CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

-Premesse metodologiche-

Nel caso in esame l'aspetto economico da riguardare è il valore del bene, considerato in piena proprietà, perfettamente commerciabile, cioè il più probabile prezzo che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita ipotizzata, con riferimento alla data di stesura della presente perizia. Detto valore viene determinato mediante stima sintetico-comparativa con la quale è stata messa a confronto la consistenza delle u.i. in esame, utilizzando il parametro €/mq, con i valori riferiti sempre al medesimo parametro €/mq di beni presenti sul mercato aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in esame secondo la procedura MCA.[23] A tal fine, con i criteri sopra enunciati, sono state effettua verifiche dei valori rilevabili in zona risultanti dagli atti di C/V mediante la piattaforma STIMATRIX – CITY.

4.1-Ricerca Valore Di Mercato-

La scienza estimativa porta a esprimere un giudizio di valore di un determinato bene nel mercato, che ne fisserà il prezzo.

[23] **Il Market Comparison Approach** è un metodo comparativo pluripara metrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.
Il MCA prevede le seguenti fasi: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare; rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.); scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments); redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

4.2 -Utilizzo della Valutazione-

L'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del ***"probabile valore in libero mercato"*** delle unità immobiliari in esame.

4.3 -Basi del Valore-

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

4.4 -Assunzioni Limitative-

Nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in esame già sopra descritte.

4.5 -Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Hbu - Highest And Best Use)–

L'uso più conveniente del bene in esame è di abitazione cosi come ora esistente.

4.6 -Situazione di mercato-

Figura 1

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

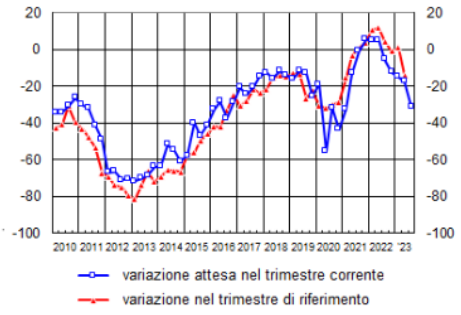


Figura 2

Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2)



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" ; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

4.7-Caratteri della domanda e dell'offerta-

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

4.8 -Fase del mercato immobiliare- Secondo il sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Banca D'Italia[24], le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve periodo.

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

4.9 -Epoca di Riferimento-

I valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè **ottobre 2023.**

4.10 - Ricerca Beni Comparabili -

Ricerca atti di C/V: Lo scrivente ha eseguito una ricerca telematica mediante portale dedicato STIMATRIX - CITY che consente di individuare gli atti di compravendita relativi a beni simili (Cat. A/2) recentemente compravenduti in zona. L'indagine eseguita con i criteri sopra di enunciati ha permesso d'individuare un numero d'immobili sufficiente a supportare adeguatamente la valutazione, aventi caratteristiche di ubicazione finiture e manutenzione simili al bene in esame, il cui prezzo è stato ricorrente e contenuto entro un'alea del 5% come sinteticamente riassunto nella *Figura 20*.

Sulla base dei beni immobili comprabili n.ri 1-2-3- individuati con il criterio sopra descritto, eliminate le valutazioni che si discostano eccessivamente dalla media dei valori ricorrenti, per il calcolo con il criterio MCA si utilizzano i comparali: n. 1 – 2- 3.

Figura 17: *Comparabili di beni simili rilevati in zona desunti da atti di C/V.*

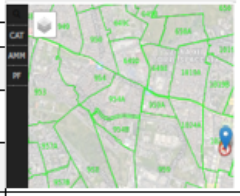
RICERCA QUOTAZIONE TRAMITE ATTI DI C/V

COMPARABILE N. 1

Foglio	Particella	sub
1024	867	10

VIA	N. CIVICO	COMUNE
Bernardo Cennini	35 interno 10 p. 3	Roma (Giardinetti)

POSIZIONE DEI FABBRICATI



STREET VIEW



Tipol.	Sup. Cat. mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata	Piano
A/2	97	1	97	3
Terreno mq		0,05	0	
Sup ragguagliata Totale circa mq			97	

ATTO NOTARILE			
DATA ATTO	REPERTORI	RACCOL	NOTAIO
12/11/2019	6772		LABATE FEDERICO

DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET				
Piano	Vetustà	Finiture	Accessor	VALORE €/mq RAPPORTATO ALLE CARATTERSTICHE DEL SABJET IN ESAME
3	1990	superiori	area comune	
sabjet : Terra	sabjet : 1975		sabJet: si	

PREZZO INDICATO IN ATTO		Superficie mq	Valore €/mq					
€ 125.000,00	1,16	145000	97,00	€ 1.494,85	0,95	0,95	0,95	1,10	€ 1.409,81
VALORE RIFERITO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET									€ 136.751,31

COMPARABILE N. 2

Foglio	Particella	sub
1024	1302	13

VIA	N. CIVICO	COMUNE
Aurelio Mistruzzi	41	Roma (Giardinetti)





Tipol.	Sup. Cat. mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata	Piano
A/2	141	1	136,5	4
		0,9	0	
C/6		0,5	0	
Sup. ragguagliata Totale circa mq			136,5	

ATTO NOTARILE			
DATA ATTO	REPERTORI	RACCOL	NOTAIO
01/10/2020	418834		VITAGLIANO DOMENICO

DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET				
Piano	Vetustà	Finiture	Accessor	VALORE €/mq RAPPORTATO ALLE CARATTERSTICHE DEL SABJET IN ESAME
0,94	1990	superiori	area comune	
sabjet : Terra	sabjet : 1975		sabJet: si	

PREZZO INDICATO IN ATTO		Superficie mq	Valore €/mq					
€ 204.000,00	1,17	238680	136,50	€ 1.748,57	0,94	0,83	0,95	1,10	€ 1.425,63
VALORE RIFERITO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET									€ 194.597,95

Figura 17: *Comparabili di beni simili rilevati in zona desunti da atti di C/V.*

COMPARABILE N. 3											
Foglio		Particella	sub								
1025		1303	17								
VIA		N. CIVICO	COMUNE								
Giulio Bonasoni		45	Roma (Giardinetti)								
Tipol.	Sup. Cat. mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata	Piano	ATTO NOTARILE						
A/2	141	1	136,5	3	DATA ATTO	REPERTORIO	RACCOLTA	NOTAIO			
		0,9	0		02/10/2019	31034		BOCCA LOREDANA			
C/6		0,5	0								
Sup. ragguagliata Totale circa mq			143		DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET						
PREZZO INDICATO IN ATTO			Superficie mq	Valore €/mq	Piano	Vetustà	Finiture	Accessori	VALORE €/mq RAPPORTATO ALLE CARATTERSTICHE DEL SABJET IN ESAME		
					3	2000	superiori	area comune			
					sabjet : Terra	sabjet : 1975		sabJet: si			
€ 217.000,00	1,165	252805	143,00	€ 1.767,87	0,95	0,85	0,9	1,10	€ 1.413,28		
VALORE RIFERITO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET									€ 202.098,64		

Figura 18: *Procedura di calcolo MCA.*

TABELLA - STIMA IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tabella dei comparabili

Impostazioni MCA e prezzi marginali | Valori caratteristiche | Saggio variazione semestrale mercato immobiliare: 0,00%

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Descrizione estesa	Valore aggiornato al 3	Valore aggiornato al 3	Valore aggiornato al 3	
Prezzo di vendita	€ 136.751	€ 194.597	€ 202.098	
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	☑	☑	☑	☑
Data del contratto				
Data del contratto	12/11/2019	10/10/2020	02/10/2019	
Differenziale (in mesi)	0	0	0	
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
Superficie				
Superficie commerciale m²	97,00	136,50	143,00	123,00
Prezzo unitario a m²	€ 1.410	€ 1.426	€ 1.413	
Differenziale	26,00	-13,50	-20,00	
Prezzo marginale	€ 1.410	€ 1.410	€ 1.410	
Prezzo della caratteristica	€ 36.660	€ -19.035	€ -28.200	
Livello di piano				
Piano	Terzo	Quarto	Terzo	Terreno
Presenza ascensore	☐	☐	☐	☐
Ultimo piano	☐	☐	☐	☐
Attico	☐	☐	☐	☐
Valore numerico		-1,0		
Differenziale		1,0		
Valore percentuale	2,00%	2,00%	2,00%	
Prezzo marginale	€ 2.735	€ 3.892	€ 4.042	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 3.892	€ 0	
Stato di manutenzione generale				
Risultati				

Riepilogo valori

Valore catastale:	€ 0,00
Valore OMI:	€ 0,00
Valore monoparametrico:	€ 174.209,00
Valore stimato:	€ 168.057,36

Divergenza con stima monoparametrica -3,53% | Divergenza percentuale assoluta 3,60%

CONCLUSIONI

Il procedimento adottato si conclude con una divergenza assoluta del 3.19**%** inferiore al limite massimo accettabile del 5%. Si stima quindi l'intera proprietà, al lordo delle deduzioni per sanatoria edilizia e variazione catastale nella somma arrotondata di circa **€ 168.000,00 (€ cento sessantottomila/00.**

4.2 Deduzione per vendita senza garanzie e per gli oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica a totale carico dell'assegnatario.

Come fin qui descritto l'assegnatario dovrà procedere a proprie cure e spese alla regolarizzazione edilizia mediante:

a) il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (domanda di condono l. 47/85, presentata il 01/04/1986 prot. 14981, previa rettifica /integrazione degli errori insiti nella domanda di condono (data di costruzione abitazione; ampliamento sul lato verso il GRA eseguito successivamente alla imposizione del vincolo di rispetto autostradale; trasformazione del portico a destinazione residenziale con l'aggiunta della porzione ampliata) definizione con l'ente che presiede al vincolo (ANAS);
b) ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380-2001 riguardo alla formazione e modifica di aperture; cambio di destinazione d'uso da portico a camera, lievi difformità interne riconducibili a modifica di porte e tramezze;
c) presentazione nuova planimetria catastale previo definizione delle opere difformi;
d) opere di regolarizzazione della porzione abusiva (in zona soggetta a vincolo autostradale) realizzata successivamente al 24/03/1976, mediante ripristino dello stato precedente alle opere; fatto salvo l'ottenimento del parere positivo da parte dell'ente preposto;
e) trattasi di immobile di vecchia costruzione, con presenza di umidità di risalita dalle fondazioni e dal terrapieno su cui poggia la pavimentazione; in cattivo stato di manutenzione e conservazione venduto privo di garanzie, di certificazioni di conformità degli impianti, di abitabilità-agibilità, aspetti cui dovrà provvedere l'assegnatario a he dovranno cui dovrà provvede direttamente l'assegnatario.
f) L'immobile si intende venduto-assegnato **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

   Per gli aspetti sopra segnalati appare congruo applicare al valore sopra stimato una riduzione forfettaria del 15%. Pertanto avremo: **168.000,00 – (168.000 * 15%) = € 142.800,00.**

Si stima quindi il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nel valore arrotondato di € 142.800,00 (diconsi Euro centoquarantaduemila ottocento/00.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti/integrazioni che dovessero rendersi necessarie o utili per quanto sopra esposto.

Roma lì, 06/11/2023

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni

ELENCO ALLEGATI:

1) Incarico;
2) estratto di mappa;
3) visura p. 305 sub 501;
4) planimetria catastale p. 305 sub 501;
5) elenco subalterni;
6) APE;
7) Primo elenco formalita p. 305 sub 501;
8) Secondo elenco formalita p. 305 sub 501;
9) Atto C/V Capodarco onlus 2022
10) Atto donazione 21-12-1998;
11) nota di trascrizione successione [redacted]22/08/1996;
12) nota di trascrizione atto 19/07/1976 per acquisto a favor[redacted] cont[redacted] copia atto;
13) nota trascrizione atto 11/11/2016 di conferma Capodarco/er[redacted]
14) nota 10/07/2018 ipoteca giudiziale;
15) nota trascrizione 30/01/2019 ipoteca giudiziale a favore Agenzia delle Entrate;
16) ortofoto [redacted]
17) domanda di condono edilizio del 01/04/1986;
18) nota comune di Roma;
19) pratica CILA frazionamento prot. 137038 del 05/11/2011
20) planimetria catastale primo impianto;

Roma lì, 06/11/2023

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni