

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Fallimento n. 611 / 2017 – [REDACTED] – in liquidazione

Curatore: Avv. Marina Cordopatri

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini

INDICE

* * *

1. <u>Premessa</u>	Pag. 1
2. <u>Operazioni peritali</u>	Pag. 2
3. <u>Individuazione catastale e confini</u>	Pag. 4
4. <u>Provenienza</u>	Pag. 8
5. <u>Destinazione urbanistica</u>	Pag. 10
6. <u>Descrizione e consistenza</u>	Pag. 12
7. <u>Conformità urbanistico-edilizia</u>	Pag. 21
8. <u>Conformità catastale</u>	Pag. 24
9. <u>Indagine di mercato e stima</u>	Pag. 27
10. <u>Conclusioni</u>	Pag. 30

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Fallimento n. 611 / 2017 – [REDACTED] – in liquidazione

Curatore: Avv. Marina Cordopatri

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, con studio in [REDACTED], via [REDACTED] (pec: [REDACTED]), veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in istruzione, come da istanza del Curatore in data 10 novembre 2017 e successivo provvedimento del Giudice Delegato comunicato allo scrivente, allo scopo di procedere alla stima dei beni immobili all'attivo del fallimento, meglio specificati nel prosieguo della presente relazione e di seguito sinteticamente richiamati così come riportati nell'istanza citata:

a) Roma – Via Acquaviva delle Fonti n. 44 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 5):

- abitazione al piano interrato, terra e primo (interno 5).

b) Roma – Via Acquaviva delle Fonti n. 44-A (foglio 1030, particella 1266, subalterno 10):

- posto auto al piano terra.

c) Roma – Via Acquaviva delle Fonti n. 46 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 1):

- abitazione al piano interrato, terra e primo (interno 1).

d) Roma – Via Acquaviva delle Fonti n. 48 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 2):

- abitazione al piano interrato, terra e primo (interno 2).

e) Roma – Via Acquaviva delle Fonti n. 48-A (foglio 1030, particella 1266, subalterno 3):

- abitazione al piano interrato, terra e primo (interno 3).
- f) Roma – Via Sannicandro Garganico n. 47 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 6):
 - posto auto al piano interrato.
- g) Roma – Via Sannicandro Garganico n. 47 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 7):
 - posto auto al piano interrato.
- h) Roma – Via Sannicandro Garganico n. 47 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 8):
 - posto auto al piano interrato.
- i) Roma – Via Sannicandro Garganico n. 47 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 9):
 - posto auto al piano interrato.
- l) Roma – Via Sannicandro Garganico n. 49 (foglio 1030, particella 1266, subalterno 4):
 - abitazione al piano interrato, terra e primo (interno 4).

2. Operazioni peritali

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente procedeva all'acquisizione di documenti presso il Dipartimento IX di Roma Capitale, presso il Municipio Roma VI (ex municipio VIII) e presso il Catasto di Roma. Nello specifico:

Dipartimento IX di Roma Capitale:

- febbraio 2018 venivano presentate le istanze per:
 - o visura progetto protocollo n. 72449/2007;
 - o visura progetto protocollo n. 32027/2011;
 - o acquisizione di copia del Permesso di Costruire n. 14/2009;
 - o rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
- marzo 2018 veniva ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica e venivano ripresentate le tre istanze in quanto la prima presentazione era stata sospesa dall'Ufficio per una svista sulla firma digitale dell'incarico;

- aprile 2018 veniva ritirata la copia del Permesso di Costruire n. 14/2009; era invece impossibile procedere con la visura del progetto (l'appuntamento era per il 30 aprile) a causa del blocco del servizio, protrattosi per mesi;
- luglio 2018 veniva visionata la pratica di cui al progetto protocollo n. 72449/2007 (il progetto n. 32027/2011 non risultava reperibile) e richiesta copia dei documenti ritenuti utili ai fini della stesura della perizia, successivamente consegnata al C.T.U..

Municipio Roma VI (ex municipio VIII):

- febbraio 2018 veniva inviata l'istanza per l'acquisizione di copia dell'intero fascicolo di cui alla D.I.A. prot. n. 113068/2012;
- fine febbraio veniva ritirata, presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Municipio Roma VI, la comunicazione (prot. n. 21337/2018) nella quale si legge: *"...questa U.O.T. non ha riscontrato atti in archivio, che possano aver consentito il rilascio della documentazione richiesta"*, a seguito della quale protocollava una ulteriore istanza di accesso agli atti (prot. n. 34233/2018) per approfondimento della ricerca;
- aprile 2018, lo scrivente verificava l'esito della ricerca presso il Municipio Roma VI, prendendo atto della mancata disponibilità del fascicolo di cui alla D.I.A. prot. n. 113068/2012; presso gli stessi Uffici veniva acquisita copia della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 180/2005, relativa alla precisazione dei limiti sui distacchi dalle strade riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.
- la documentazione non disponibile veniva successivamente richiesta in copia al direttore dei lavori, già contattato per le problematiche catastali sui confini, di cui in appresso.

Ufficio Catasto di Roma:

- febbraio 2018 venivano acquisiti i seguenti documenti:
 - planimetrie catastali;
 - visure storiche catastali;

- elaborato planimetrico;
- estratto di mappa.

Nel corso dello svolgimento delle ricerche, appena disponibili i documenti essenziali per il controllo di conformità, il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso gli immobili in questione (marzo 2018), in occasione del quale eseguiva un rilievo fotografico (All. 1) ed i necessari rilievi metrici (Cfr. restituzione grafica – All. 2), con la collaborazione di un proprio ausiliario.

Al termine degli accertamenti edilizio-urbanistici e catastali, il C.T.U. eseguiva le opportune indagini di mercato, sia direttamente, sia presso operatori del settore, potendo così procedere, con i limiti appresso evidenziati, alla stesura del presente elaborato peritale.

3. Individuazione catastale e confini

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, gli immobili in esame (cinque abitazioni, cinque posti auto, accessori e spazi comuni) risultano attualmente censiti come riportato di seguito in ordine di subalterno (All. 3):

- nel Comune di Roma:

1. foglio 1030, part. 1266, sub 1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 102 mq (totale superficie escluse aree scoperte 102 mq), rendita 1.053,57 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 46, piano T-1-S1, interno 1, intestato a

████████████████████

- planimetria catastale foglio 1030, particella 1266, subalterno 1, presentata in data 17 ottobre 2012.

2. foglio 1030, part. 1266, sub 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq (totale superficie escluse aree scoperte 77 mq), rendita 790,18 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 48, piano T-1-S1, interno 2, intestato a

████████████████████

○ planimetria catastale foglio 1030, particella 1266, subalterno 2, presentata in data 17 ottobre 2012.

3. foglio 1030, part. 1266, sub 3, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 105 mq (totale superficie escluse aree scoperte 105 mq), rendita 1.141,37 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 48A, piano T-1-S1, interno 3, intestato a

████████████████████

○ planimetria catastale foglio 1030, particella 1266, subalterno 3, presentata in data 17 ottobre 2012.

4. foglio 1030, part. 1266, sub 4, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq (totale superficie escluse aree scoperte 104 mq), rendita 965,77 euro; via Sannicandro Garganico n. 49, piano T-1-S1, interno 4, intestato a

████████████████████

○ planimetria catastale foglio 1030, particella 1266, subalterno 4, presentata in data 17 ottobre 2012.

5. foglio 1030, part. 1266, sub 5, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 104 mq (totale superficie escluse aree scoperte 104 mq), rendita 1.053,57 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 44, piano T-1-S1, interno 5, intestato a

████████████████████

○ planimetria catastale foglio 1030, particella 1266, subalterno 5, presentata in data 17 ottobre 2012.

6. foglio 1030, part. 1266, sub 6, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza 29 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 53,92 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1, intestato a

████████████████████

○ planimetria catastale foglio 1030, particella 1266, subalterno 6, presentata in data 17 ottobre 2012.

7. foglio 1030, part. 1266, sub 7, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 76,54 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1, intestato a [REDACTED]
- planimetria catastale foglio 1030, particella 1265 [leggasi 1266, probabile errore materiale da rettificare], subalterno 7, presentata in data 17 ottobre 2012.
8. foglio 1030, part. 1266, sub 8, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 68,48 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1, intestato a [REDACTED]
- planimetria catastale foglio 1030, particella 1265 [leggasi 1266, probabile errore materiale da rettificare], subalterno 8, presentata in data 17 ottobre 2012.
9. foglio 1030, part. 1266, sub 9, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 76,54 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1, intestato a [REDACTED]
- planimetria catastale foglio 1030, particella 1265 [leggasi 1266, probabile errore materiale da rettificare], subalterno 9, presentata in data 17 ottobre 2012.
10. foglio 1030, part. 1266, sub 10 e sub 11, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 39,04 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 44/A, piano T, intestato a [REDACTED]
- planimetria catastale foglio 1030, particella 1265 [leggasi 1266, probabile errore materiale da rettificare], subalterno 10 e subalterno 11, presentata in data 17 ottobre 2012.

il tutto oltre ai seguenti beni comuni non censibili, come risultano dall'elaborato planimetrico generale riepilogativo presentato con l'accatastamento:

- locale tecnico (foglio 1030, part. 1266, sub. 12);
- area di manovra (foglio 1030, part. 1266, sub. 13);

- rampa carrabile (foglio 1030, part. 1266, sub. 14);
- area comune (foglio 1030, part. 1266, sub. 15);
- viabilità pubblica (foglio 1030, part. 1266, sub. 16).

Confini (salvo altri)

Gli immobili di cui sopra confinano, in ordine di subalterno, come segue:

subalterno n. 1: appartamento interno 1: con sub. 10 e 11 (posto auto con relativa rampa carrabile), via Acquaviva delle Fonti, sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 7 (box auto) e sub. 5 (appartamento interno 5);

subalterno n. 2: appartamento interno 2: con sub. 1 (appartamento interno 1), via Acquaviva delle Fonti, sub. 3 (appartamento interno 3), sub. 9 (box auto), sub. 4 (appartamento interno 4), sub. 8 (box auto), sub. 12 (locale tecnico), sub. 7 (box auto) e sub. 5 (appartamento interno 5);

subalterno n. 3: appartamento interno 3: con sub. 2 (appartamento interno 2), via Acquaviva delle Fonti, via Sannicandro Garganico, sub. 4 (appartamento interno 4) e sub. 9 (box auto);

subalterno n. 4: appartamento interno 4: con sub. 13 (area di manovra), sub. 9 (box auto), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 3 (appartamento interno 3), via Sannicandro Garganico e sub. 14 (rampa carrabile);

subalterno n. 5: appartamento interno 5: con particella n. 418, sub. 10 e 11 (posto auto con relativa rampa carrabile), sub. 1 (appartamento interno 1), sub. 7 (box auto), sub. 13 (area di manovra), sub. 2 (appartamento interno 2) e sub. 6 (posto auto);

subalterno n. 6: posto auto scoperto: con sub. 5 (appartamento interno 5), sub. 13 (area di manovra) e sub. 15 (area comune);

subalterno n. 7: box auto: con sub. 5 (appartamento interno 5), sub. 1 (appartamento interno 1), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 12 (locale tecnico) e sub. 13 (area di manovra);

subalterno n. 8: box auto: con sub. 12 (locale tecnico), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 9 (box auto) e sub. 13 (area di manovra);

subalterno n. 9: box auto: con sub. 8 (box auto), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 3 (appartamento interno 3), sub. 4 (appartamento interno 4) e sub. 13 (area di manovra);

subalterni nn. 10 e 11: posto auto e relativa rampa carrabile: con sub. 5 (appartamento interno 5), via Acquaviva delle Fonti e sub. 1 (appartamento interno 1).

4. Provenienza

In base ai documenti in atti, [REDACTED] costruiva il compendio immobiliare oggetto della presente perizia, sul terreno, “...distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1030, particella 496, di are 12.29...”, acquistato in data 29 dicembre 2008 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] (Rep. n. 33265 – Racc. n. 17393 – All. 4).

Secondo il citato atto di compravendita, il terreno compravenduto era pervenuto ai venditori, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] dai signori [REDACTED] e [REDACTED], in data 19 dicembre 1983, con atto di acquisto a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] (Rep. n. 44587/9617 – All. 5 stralcio).

Nell’atto di acquisto del 2008 ([REDACTED] – [REDACTED] si legge, tra l’altro, che: “La stessa parte venditrice garantisce che quanto alienato è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e privilegi anche di natura fiscale, ad eccezione:

- a) dell’atto d’obbligo a favore del Comune di Roma, atto a rogito notaio [REDACTED] di Roma del 16 settembre 2008 rep. n. 19311/9393 ... necessario per il rilascio di un permesso a

costruire un villino pentafamiliare sul terreno in oggetto il cui progetto è stato presentato al Comune di Roma in data 29 novembre 2007 prot. n. 72449 ben noto alla società acquirente e non pregiudizievole ai fini del presente atto”.

Con il citato atto d’obbligo (All. 6) i venditori (██████████) si impegnavano
“...irrevocabilmente e definitivamente:

- A) a vincolare l’area occorrente di mq 1.229 [intera particella 496]..., al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria conforme a quella del progetto approvato che ... si allega al presente atto;*
- B) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 116,96 (...) a parcheggio privato ... così come risulta dalla planimetria conforme a quella del progetto come sopra allegata ...; si impegnano inoltre a sistemare e mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi ..., nonché a porre a dimora n. 6 (...) alberi ...;*
- C) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso dei locali al piano seminterrato ed al piano primo al servizio dell’edificio ed a mantenere la destinazione d’uso non residenziale dell’accessorio al piano terra al servizio dell’edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra...*

Le obbligazioni anzidette, ..., non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

...

Inoltre, con il presente atto, il signor █████ ██████████ proprietario del terreno confinante distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1030 con la particella 501, consente sin d’ora che il fabbricato che dovrà essere costruito sul terreno oggetto del presente atto, venga realizzato ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista dalle leggi e dai regolamenti attualmente vigenti”.

Il progetto allegato all'atto d'obbligo corrisponde a quello oggetto di Permesso di Costruire n. 14/2009, rilasciato ai signori [REDACTED] e [REDACTED] nel quale, nella rappresentazione del piano terra, viene riportato il confine catastale della particella 496 corrispondente (frazionamento del 15 settembre 2017) alle attuali 1266 e 1283 (All. 7).

5. Destinazione urbanistica (Certificato di Destinazione Urbanistica – All. 8)

Dalle ricerche effettuate risulta che l'area su cui insistono gli immobili in parola (foglio 1030, particella 1266), in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione n. 18 del Consiglio Comunale in data 12 febbraio 2008, ricade in *“Sistemi e regole 1:10.000 – foglio 19 – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita”*. Detta area non è individuata nella cosiddetta *Carta per la qualità* (All. 9).

La medesima area risulta compresa all'interno del Piano Particolareggiato (nucleo n. 26), denominato *“Villa Verde – Due Torri”* di cui alla D.C.C. n. 128 del 23 settembre 2002, nella *“Zona di completamento residenziale di presunto interesse archeologico”* (All. 10) ed è, almeno in parte, interessata da *“...particolari prescrizioni del Min. BB.CC.”*, fattispecie che subordina gli interventi edilizi alla presentazione di una preventiva *“...comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologica di Roma”*.

Per detta *“Zona di completamento residenziale...”*, l'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato statuisce quanto segue:

“Tali zone comprendono lotti interclusi ricadenti in aree di presunto carattere archeologico.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

2) ...

...

6) *Completamento e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una cubatura corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq.*

...

L'altezza massima non potrà essere superiore a m 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

...

Ad esclusione della manutenzione ordinaria, ogni intervento edilizio è consentito previo beneplacito della Soprintendenza Archeologica di Roma.

La dimensione minima dei lotti è di mq 700...".

Con l'articolo 11 ("Distacchi") viene stabilito che "...i distacchi dai confini interni ... non potranno essere inferiori a ml 5... In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade pubbliche non dovrà essere inferiore a ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7; a ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15...".

Con riguardo agli "Accessori", nell'articolo 12 si legge: "...in tutte le aree fondiarie, escluse ..., le zone di completamento residenziale in aree di presunto interesse archeologico ..., oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a m 2,50".

Gli accessori sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n. 14/2009 che richiama il Nulla Osta della Soprintendenza prot. n. 6112 del 25 febbraio 2008.

In merito ai distacchi, con Deliberazione n. 180 ("Rettifica di errori materiali riscontrati nei Piani Particolareggiati delle zone "O" già approvati: ... n. 26 Due Torri – Villa Verde..." – All. 11), il Consiglio Comunale stabiliva che: "...nei casi descritti ai punti 5), 6), 7), 8), 9) in cui, per mero errore, a causa del rispetto dei distacchi dalle strade previste dai P.P., nonché nel rispetto dei distacchi dai fabbricati limitrofi esistenti, i lotti risultano di fatto inedificabili, il rispetto dalle strade deve essere inteso che, nel caso fosse difficoltoso l'inserimento delle sagome, è consen-

tita l'edificazione con distacco dalle strade, sia pubbliche sia private, ad una distanza non inferiore a m 2,50 o in allineamento all'edificio più vicino preesistente...".

In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 e approvato in data 18 marzo 2016, l'area ricade in (All. 12):

- Tav. A:
 - *Paesaggio degli insediamenti urbani.*
- Tav. B:
 - *Aree urbanizzate del PTPR.*

Secondo tale inquadramento urbanistico, sugli immobili realizzati dalla [REDACTED] sull'area in questione sono possibili tutti gli interventi edilizi indicati nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato, come da allegato citato (Cfr. All. 10).

6. Descrizione e consistenza

Il compendio immobiliare in questione, composto da cinque abitazioni (porzioni del villino pentafamiliare) oltre a tre box, due posti auto ed altre pertinenze (locale tecnico, area di manovra, rampa carrabile etc.), è ubicato nella località "Grotte Celoni – Villa Verde" della periferia sud-est di Roma, tra Tor Vergata e La Borghesiana, non lontano dalla via Casilina, in un contesto urbano di borgata, costituito principalmente da costruzioni di origine spontanea.

La costruzione, di recente realizzazione ed ancora non ultimata nelle finiture, che ricade nel Municipio Roma VI (ex VIII), è composta da un piano interrato, un piano terra ed un piano sottotetto.

Le cinque abitazioni che la compongono hanno accesso diretto, indipendente, su strada (gli interni numero 1, 2, 3 e 5 da via Acquaviva delle Fonti, e l'interno 4 da via Sannicandro Garganico) e sono dotate di giardini esterni (in parte pavimentati). Si sviluppano su un piano seminterrato (con

destinazioni di servizio, come cantine e locali tecnici, in alcuni casi con le predisposizioni per uso abitativo), un piano terra (con destinazione abitativa, oltre ad aree esterne e, per tre unità immobiliari, a locali accessori) ed un piano sottotetto (con destinazione di servizio alle unità immobiliari, anche in questo caso con alcune predisposizioni per l'uso abitativo).

Completano il compendio immobiliare, due posti auto scoperti e tre box (comunque costituenti unità immobiliari separate) e varie pertinenze comuni (un locale tecnico, l'area di manovra e la rampa carrabile di accesso ai box ed al posto auto posizionati al piano seminterrato).

Il fabbricato, con finiture esterne generalmente ad intonaco (gli accessori presentano un rivestimento in listelli policromi di pietra), non risulta ultimato all'esterno nel completamento del balcone dell'interno 5, nella realizzazione delle ringhiere, nelle finiture del prospetto sud-ovest del piano seminterrato (che in questo lato risulta essere completamente fuori terra) e nelle pavimentazioni esterne dei posti auto scoperti, dei box auto, dell'area di manovra e delle rampe carrabili.

All'interno le varie abitazioni risultano generalmente prive di finiture (in alcuni casi, come di seguito riportato per singola unità immobiliare, anche di pavimentazione) e di porte interne, mentre all'esterno, sono dotate di serramenti in alluminio/PVC protetti da persiane o inferriate metalliche.

Al piano interrato i locali principali sono generalmente separati dalle intercapedini di progetto a mezzo di partizioni leggere in cartongesso.

In merito agli impianti delle unità residenziali si rileva quanto segue:

- impianto elettrico: in buona parte cablato, mancano i terminali e quadri;
- impianto gas: mancanza di rubinetti e allacci;
- impianto idrico-sanitario: con circuito di adduzione (acqua calda e fredda) e scarico, ma privo di sanitari;
- impianto riscaldamento: presente, privo di radiatori e caldaia;
- impianto di climatizzazione: predisposizione;

- impianto di aspirazione: predisposizione delle canalizzazioni.

Di seguito si riportano le peculiarità di ogni singolo appartamento, e le differenze rispetto alla descrizione comune sopra riportata (Cfr. All. 2).

Interno 1:

- Piano S1: illuminato ed aerato a mezzo di aperture lucifere, è costituito da un ambiente destinato a cantina con locale tecnico, entrambi pavimentati con piastrelle in gres porcellanato. La scala di collegamento con i piani superiori è rivestita in marmo.
- Piano terra: dal civico numero 46 di via Acquaviva delle Fonti si accede, tramite spazi esterni a giardino (in parte anche pavimentati) disposti su vari livelli, all'interno dell'abitazione costituita da un ambiente d'ingresso/soggiorno-pranzo, da un locale cucina (con rivestimenti alle pareti), da un bagno (con rivestimenti alle pareti) e da una stanza con spogliatoio (quest'ultimo occupa parte del locale accessorio esterno). La cucina, il disimpegno ed il locale ingresso/soggiorno-pranzo, sono pavimentati in marmo rosso (da arrotare), il bagno in piastrelle, mentre la stanza ed il ripostiglio non sono state ancora pavimentati. A mezzo di una scala gli spazi esterni al piano terra sono collegati al posto auto scoperto e relativa rampa carrabile (identificati al catasto rispettivamente con i subalterni numero 10 e 11).
- Piano sottotetto: di altezza variabile da un minimo di 0,70 ml ad un massimo di 2,45 ml, è costituito da due ambienti (catastralmente identificati come soffitta ed essiccatoio) illuminati ed aerati da lucernari non pavimentati, di cui uno (essiccatoio) con ripostiglio sottotetto pavimentato, e da un bagno (con lucernario, in catasto identificato come lavatoio) con pavimento e rivestimenti alle pareti.

Interno 2:

- Piano S1: illuminato ed aerato a mezzo di una apertura lucifera, è costituito da un ambiente destinato a cantina e da un bagno (realizzato al posto del locale tecnico, con rive-

stimento alle pareti), entrambi pavimentati con piastrelle in gres porcellanato. Nell'intercapedine, separata a mezzo di una parete in cartongesso dal locale "cantina", è stata realizzata la predisposizione di una cucina (illuminazione, allacci idrici, di scarico e gas). Dal locale "cantina" si può accedere al box (identificato in catasto con il subalterno numero 8). La scala di collegamento con i piani superiori è rivestita in materiale lapideo.

- Piano terra: dal civico numero 48 di via Acquaviva delle Fonti si accede, tramite spazi esterni a giardino (in parte pavimentati), all'interno dell'abitazione costituita da un ambiente d'ingresso/soggiorno-pranzo, da un locale cucina (con rivestimento alle pareti), e da un bagno (anch'esso con rivestimento alle pareti) tutti pavimentati in pietra (da arrotondare).
- Piano sottotetto: ha altezza variabile da un minimo di 0,75/0,90 ml ad un massimo di 2,40 ml ed è costituito da due ambienti (catastalmente identificati come soffitta ed essiccatoio) illuminati ed aerati da lucernari non pavimentati, e da un bagno (con pavimento e rivestimento, in catasto identificato come lavatoio).

Interno 3:

- Piano S1: illuminato ed aerato a mezzo di tre aperture lucifere, è costituito da un ambiente destinato a cantina attualmente privo di pavimentazione, dal quale si può accedere al box identificato con il subalterno numero 9. La scala di collegamento con i piani superiori non è rivestita.
- Piano terra: dal civico numero 48A di via Acquaviva delle Fonti si accede, tramite spazi esterni a giardino (in parte pavimentati), all'interno dell'abitazione costituita da un ambiente d'ingresso/soggiorno-pranzo, da un locale cucina, da un bagno e da una stanza con spogliatoio (quest'ultimo occupa parte del locale accessorio esterno). Tutti gli ambienti non sono pavimentati (mancano anche i rivestimenti del bagno e della cucina).

- Piano sottotetto: ha altezza variabile da un minimo di 0,70 ml ad un massimo di 2,40 ml ed è costituito da due ambienti illuminati ed aerati, rispettivamente, da lucernario e finestra (ambiente catastalmente identificato come soffitta), e da solo lucernario (ambiente catastalmente identificato come essiccatoio). Completa il piano sottotetto, un bagno (con lucernario, in catasto identificato come lavatoio) ed un ripostiglio accessibile dall'essiccatoio. Anche il piano primo è privo di pavimentazioni e rivestimenti.

Interno 4:

- Piano S1: illuminato ed aerato a mezzo di aperture lucifere, è costituito da un ambiente destinato a cantina con bagno (catastalmente locale tecnico), entrambi pavimentati con piastrelle in gres porcellanato (il bagno presenta anche i rivestimenti alle pareti). Dal locale cantina si può accedere all'area di manovra esterna al piano interrato. La scala di collegamento con i piani superiori è rivestita in marmo.
- Piano terra: dal civico numero 49 di via Sannicandro Garganico si accede, tramite spazi esterni a giardino (in parte pavimentati) disposti su vari livelli, all'interno dell'abitazione costituita da un ambiente soggiorno-pranzo, da un locale cucina (con rivestimenti alle pareti), da un bagno (con rivestimenti alle pareti) e da una stanza con spogliatoio (quest'ultimo occupa parte del locale accessorio esterno). La cucina, i disimpegni ed il locale ingresso/soggiorno-pranzo, sono pavimentati in pietra (da arrotare), il bagno in piastrelle, mentre la stanza ed il ripostiglio non sono state ancora pavimentate.
- Piano sottotetto: ha altezza variabile da un minimo di 0,70 ml ad un massimo di 2,40 ml ed è costituito da due ambienti illuminati ed aerati, rispettivamente, da lucernario e finestra (ambiente catastalmente identificato come soffitta), e da solo lucernario (ambiente catastalmente identificato come essiccatoio). Detti ambienti sono collegati a due piccoli ripostigli. Il bagno (in catasto identificato come lavatoio), illuminato ed aerato a mezzo di

lucernario, è l'unico ambiente del piano sottotetto ad essere pavimentato (sono presenti anche i rivestimenti delle pareti).

Interno 5:

- Piano S1: illuminato ed aerato a mezzo di una apertura lucifera, è costituito da un ambiente destinato a cantina e da un bagno (locale tecnico in catasto). Entrambi gli ambienti risultano pavimentati (da completare), ed il bagno presenta anche i rivestimenti alle pareti. Dal locale cantina si può accedere al posto auto scoperto identificato con il subalterno numero 6. La scala di collegamento con i piani superiori è rivestita in marmo.
- Piano terra: dal civico numero 44 di via Acquaviva delle Fonti si accede, tramite spazi esterni a giardino (in parte pavimentati), alla cucina dell'abitazione (con rivestimento alle pareti). Da quest'ultima, tramite un piccolo disimpegno, si raggiunge il soggiorno-pranzo da cui si accede sia al bagno (con rivestimento alle pareti) sia alla camera. Tutti gli ambienti, ad esclusione della camera, sono pavimentati in marmo (da arrotare).
- Piano sottotetto: ha altezza variabile da un minimo di 0,65 ml ad un massimo di 2,45 ml ed è costituito da due ambienti illuminati ed aerati da lucernario (identificati in catasto come soffitta ed essiccatoio), da un bagno (con lucernario, in catasto identificato come lavatoio) e da un ripostiglio accessibile dall'essiccatoio. Il bagno è l'unico ambiente del piano sottotetto con pavimentazioni e rivestimenti.

Come detto, oltre alle unità immobiliari destinate ad abitazioni, il compendio immobiliare in parola è costituito da due posti auto scoperti e tre box auto, accessibili da via Acquaviva delle Fonti n. 44A e da via Sannicandro Garganico n. 47, allo stato attuale tutti non pavimentati.

Più dettagliatamente:

- il posto auto scoperto identificato al catasto con il subalterno 6 è accessibile, tramite rampa carrabile (subalterno n. 14) e area di manovra (subalterno n. 13), dal civico n. 47 di via Sannicandro Garganico e dall'appartamento interno 5 (subalterno n. 5);

- il box auto identificato al catasto con il subalterno 7 è accessibile, tramite rampa carrabile (subalterno n. 14) e area di manovra (subalterno n. 13), dal civico n. 47 di via Sannicandro Garganico;
- il box auto identificato al catasto con il subalterno 8 è accessibile, tramite rampa carrabile (subalterno n. 14) e area di manovra (subalterno n. 13), dal civico n. 47 di via Sannicandro Garganico e dall'appartamento interno 2 (subalterno n. 2);
- il box auto identificato al catasto con il subalterno 9 è accessibile, tramite rampa carrabile (subalterno n. 14) e area di manovra (subalterno n. 13), dal civico n. 47 di via Sannicandro Garganico e dall'appartamento interno 3 (subalterno n. 3);
- il posto auto scoperto identificato al catasto con il subalterno 10 è accessibile, tramite rampa carrabile (subalterno n. 11), da via Acquaviva delle Fonti n. 44° e dall'appartamento interno 1 (subalterno n. 1).

Anche le rampe carrabili (subalterni n. 11 e 14) e l'area di manovra (subalterno n. 13) non sono pavimentate.

Consistenze delle unità immobiliari

Le superfici delle dieci unità immobiliari sopra descritte possono essere calcolate come riportato di seguito, facendo uso dei consueti coefficienti di ragguaglio per tener conto delle effettive destinazioni autorizzate e delle ridotte altezze al piano sottotetto (gli accessori, volumi tecnici ecc., avendo dimensioni relativamente modeste, sono inglobati nella superficie del piano a cui appartengono). Le superfici interne delle intercapedini non sono state considerate in quanto non autorizzate ai fini residenziali.

I posti auto scoperti ed i box, essendo beni immobili distinti, sono stati valutati separatamente e sono stati inseriti in elenco immediatamente dopo gli appartamenti ai quali sono di fatto collegati, escluso il box sub. 7 del tutto indipendente e che viene tuttavia associato all'interno 4, unico

privo di comunicazioni con altri posti auto.

Abitazione interno 1:

Piano seminterrato	$68,00 \text{ mq} \times 0,50 = 34,00 \text{ mq}$
Piano terra: - appartamento	$74,00 \text{ mq} \times 1,00 = 74,00 \text{ mq}$
- spazi esterni	$59,00 \text{ mq} \times 0,10 = 5,90 \text{ mq}$
Piano sottotetto	$59,00 \text{ mq} \times 0,30 = \underline{17,70 \text{ mq}}$
TOTALE	131,60 mq

Posto auto scoperto subalterni 10 e 11:

Posto auto (sub. 10)	$22,50 \text{ mq} \times 1,00 = 22,50 \text{ mq}$
Rampa carrabile (sub. 11)	$11,00 \text{ mq} \times 0,40 = \underline{4,40 \text{ mq}}$
TOTALE	26,90 mq

Abitazione interno 2:

Piano seminterrato	$45,00 \text{ mq} \times 0,50 = 22,50 \text{ mq}$
Piano terra: - appartamento	$54,00 \text{ mq} \times 1,00 = 54,00 \text{ mq}$
- spazi esterni	$34,00 \text{ mq} \times 0,10 = 3,40 \text{ mq}$
	$49,00 \text{ mq} \times 0,10 = 4,90 \text{ mq}$
Piano sottotetto	$51,00 \text{ mq} \times 0,30 = \underline{15,30 \text{ mq}}$
TOTALE	100,10 mq

Box auto subalterno 8:

Box auto	$17,00 \text{ mq} \times 1,00 = \underline{17,00 \text{ mq}}$
TOTALE	17,00 mq

Abitazione interno 3:

Piano seminterrato	$64,00 \text{ mq} \times 0,50 = 32,00 \text{ mq}$
--------------------	---

Piano terra:	- appartamento	74,00 mq x 1,00 = 74,00 mq
	- spazi esterni	104,00 mq x 0,10 = 10,40 mq
Piano sottotetto		65,00 mq x 0,30 = <u>19,50 mq</u>
	TOTALE	135,90 mq

Box auto subalterno 9:

Box auto		19,00 mq x 1,00 = <u>19,00 mq</u>
	TOTALE	19,00 mq

Abitazione interno 4:

Piano seminterrato		41,00 mq x 0,50 = 20,50 mq
Piano terra:	- appartamento	75,00 mq x 1,00 = 75,00 mq
	- spazi esterni	10,00 mq x 0,10 = 1,00 mq
		37,00 mq x 0,10 = 3,70 mq
Piano sottotetto		58,00 mq x 0,30 = <u>17,40 mq</u>
	TOTALE	117,60 mq

Box auto subalterno 7 (non comunicante con abitazioni):

Box auto		21,00 mq x 0,80 = <u>16,80 mq</u>
	TOTALE	16,80 mq

Abitazione interno 5:

Piano seminterrato		41,00 mq x 0,50 = 20,50 mq
Piano terra:	- appartamento	68,00 mq x 1,00 = 68,00 mq
	- spazi esterni	116,00 mq x 0,10 = 11,60 mq
Piano sottotetto		58,00 mq x 0,30 = <u>17,40 mq</u>
	TOTALE	117,50 mq

Posto auto scoperto subalterno 6:

Posto auto	27,00 mq x 1,00 = <u>27,00 mq</u>
TOTALE	27,00 mq

7. Conformità urbanistico-edilizia

Il compendio immobiliare costituito dal fabbricato di due piani fuori terra e da un piano seminterrato, che ospita cinque appartamenti, due posti auto scoperti, tre box e relativi locali accessori (locale tecnico, area di manovra, rampa carrabile etc.), risulta realizzato con Permesso di Costruire n. 14 del 14 gennaio 2009, successiva D.I.A. in variante prot. n. 32027/2011 e finale D.I.A. in variante prot. n. 113068 del 13 settembre 2012.

Nel dettaglio dai documenti acquisiti nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali si deduce quanto di seguito riportato in ordine cronologico:

- In data 29 novembre 2007 il Sig. [REDACTED] presentava (prot. n. 72449) presso il Dipartimento IX del Comune di Roma l'istanza di rilascio del Permesso di Costruire (All. 13) per la *“Nuova costruzione di edificio residenziale”* da eseguirsi in via Acquaviva delle Fonti sul terreno distinto in catasto al foglio numero 1030, allegato C, particelle numero 496 e numero 501.
- In data 16 settembre 2008 il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] sottoscrivevano l'atto d'obbligo (notaio [REDACTED] – rep. n. 19311 – racc. n. 9393 – Cfr. All. 6) a mezzo del quale, tra l'altro, veniva vincolata: *“...l'area occorrente di mq 1.229 ... [corrispondente all'intera superficie della particella 496] ... al servizio della progettata costruzione”*.
- In data 29 dicembre 2008 il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] vendevano (atto notaio [REDACTED] – rep. n. 33265 – racc. n. 17393 – Cfr. All. 4) alla [REDACTED] il *“...terreno sito in Comune di Roma, località “Grotte Celoni”,*

via Acquaviva delle Fonti della superficie catastale di metri quadrati 1229...

Il descritto terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1030, particella 496, di are 12.29...".

Nell'atto si legge: "...quanto alienato è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e privilegi anche di natura fiscale, ad esclusione:

a) dell'atto d'obbligo ... Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Roma del 16 settembre 2008 rep. n. 19311/9393 ... necessario per il rilascio di un permesso a costruire [di] un villino pentafamiliare sul terreno in oggetto il cui progetto è stato presentato al Comune di Roma in data 29 novembre 2007 prot. n. 72449...".

- In data 14 gennaio 2009 il Comune di Roma rilasciava il Permesso di Costruire n. 14 (prot. n. 1989 – Cfr. All. 14) di cui all'istanza prot. n. 72449/2007. Nelle premesse dell'atto si legge, tra l'altro: "...Visto Nulla Osta della SBAR [Soprintendenza Belle Arti per il Comune di Roma] prot. 61121 del 25/02/08
Visto atto d'obbligo Notaio [REDACTED] rep. 19311 del 16/09/08 ... per vincolo del lotto, per parcheggio privato, per la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e al piano primo e a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra a servizio dell'edificio, per giardino pensile e n. 6 alberi, portico al piano terra, e impegno a costruire in minor distacco con la particella 501 del foglio 1030".
- In data 19 febbraio 2009 la [REDACTED] presentava al Comune di Roma (prot. n. 11410 – All. 15) istanza di voltura del Permesso di Costruire n. 14/2009.
- In data 6 ottobre 2009 il Comune di Roma rilasciava alla [REDACTED] il Permesso di Costruire n. 683 (prot. n. 63612 – All. 16) in voltura del Permesso di Costruire n. 14 del 14 gennaio 2009.
- In data 7 aprile 2011 la [REDACTED] presentava (prot. n. 32027) al Municipio VIII (attuale Municipio Roma VI) la D.I.A. in variante al Permesso di costruire n. 14/2009.

- In data 13 settembre 2012 la [REDACTED] presentava (prot. n. 113068 – All. 17; copia già in possesso della procedura) al Municipio VIII (attuale Municipio Roma VI) la D.I.A. in variante al Permesso di costruire n. 14/2009 ed alla precedente D.I.A. in variante prot. n. 32027/2011, per: *“diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e sottotetto. Non sarà inoltre realizzato il locale accessorio di pertinenza dell’int. 5 e parte del solaio pensile prospiciente la particella 501”*. Nella rappresentazione del piano terra viene riportato sia il confine catastale con la particella 501 (lato rampa), sia il muro preesistente interno alla particella 496 (proprietà [REDACTED] attuali particelle 1266 e 1283). Sovrapponendo al disegno del piano terra l’estratto di mappa catastale (All. 18) emerge che il confine tra le particelle 1266 e 1283 (ex particella 496) corrisponde, esclusa una residua porzione di terrapieno non presente nel disegno allegato alla D.I.A., con il muro in calcestruzzo realizzato in adiacenza al muro preesistente interno alla particella 496. La fascia di terreno inclusa tra i due allineamenti citati (limite di proprietà – muro interno alla originaria particella 496), corrispondente alla particella 1283, risulta di proprietà della [REDACTED] nonché oggetto di accertamento giudiziario (Cfr. successivo capitolo 8).
- In data 14 settembre 2012, per nuova costruzione, veniva soppressa al catasto terreni la particella n. 496 (12.29 are) e costituita la particella n. 1266 (Ente Urbano di 12.29 are).
- In data 17 ottobre 2012, a seguito dell’avvenuta costruzione del compendio immobiliare in oggetto, venivano costituiti al catasto fabbricati, i subalterni da n. 1 a n. 16, della particella 1266 (foglio n. 1030 – All. 19).
- In data 15 settembre 2017 veniva effettuato il frazionamento della particella 1266 (12.29 are), a seguito del quale la particella 1266 generava la particella 1283 (00.71 are) e riduceva la propria consistenza in 11.58 are (11.58 are + 00.71 are = 12.29 are – All. 20). Come detto, la particella 1283 corrisponde alla striscia di terreno (delimitata dal muro interno

all'originaria particella 496) di proprietà della [REDACTED]

Rispetto all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. prot. n. 113068/2012 – Cfr. All. 17) gli immobili, costituenti il fabbricato pentafamiliare, presentano alcune difformità che per comodità di rappresentazione vengono riportate sulle planimetrie catastali (successivo capitolo 8), essendo, queste ultime, redatte sulla base dell'elaborato grafico di cui alla citata D.I.A.

In particolare le difformità riscontrate riguardano il cambio di destinazione d'uso di parte del locale accessorio dei subalterni numero 1, 3 e 4, non sanabile e, quindi, da ripristinare in quanto oggetto di atto d'obbligo con cubature non incidenti sulla volumetria realizzabile, nonché la trasformazione dei locali lavatoi ad uso bagno, pure da ripristinare, oltre ad altre difformità sanabili a mezzo di presentazione di una pratica edilizia di ripristino e/o sanatoria per ogni unità immobiliare risultata difforme rispetto al titolo urbanistico.

8. Conformità catastale

Sulla base delle planimetrie catastali acquisite, che risultano ricavate dall'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. n. 113068/2012, lo scrivente ha effettuato il confronto con l'attuale stato dei luoghi, da cui è emerso tra l'altro che generalmente le partizioni interne di separazione del piano seminterrato dall'intercapedine sono realizzate con semplici pannelli in cartongesso. Di seguito vengono riportate, per ciascuna unità immobiliare, le difformità riscontrate (All. 21):

Abitazione interno 1 (sub. 1):

- Errato orientamento.
- Piano seminterrato: piccole modifiche sulle partizioni interne.
- Piano Terra: piccole modifiche sulle partizioni interne con cambio di destinazione d'uso di parte del locale accessorio in spogliatoio della camera.
- Piano sottotetto: diversa consistenza del locale essiccatoio e realizzazione di un vano ripostiglio.

Abitazione interno 2 (sub. 2):

- Piano Terra: piccole modifiche sulle partizioni interne.
- Piano sottotetto: diversa consistenza dei locali soffitta, essiccatoio e lavatoio.

Abitazione interno 3 (sub. 3):

- Piano seminterrato: piccole modifiche sulle partizioni interne ed eliminazione del disimpegno.
- Piano Terra: piccole modifiche sulle partizioni interne con cambio di destinazione d'uso di parte del locale accessorio in spogliatoio della camera.
- Piano sottotetto: realizzazione di un vano ripostiglio.

Abitazione interno 4 (sub. 4):

- Errato orientamento.
- Piano seminterrato: piccole modifiche sulle partizioni interne.
- Piano Terra: piccole modifiche sulle partizioni interne con cambio di destinazione d'uso di parte del locale accessorio in spogliatoio della camera.
- Piano sottotetto: realizzazione di due vani ripostiglio.

Abitazione interno 5 (sub. 5):

- Errato orientamento.
- Piano Terra: piccole modifiche sulle partizioni interne.
- Piano sottotetto: diversa consistenza del locale essiccatoio e realizzazione di un vano ripostiglio.

Posto auto scoperto subalterno 6:

- Errato orientamento.
- Piano seminterrato: diversa conformazione del muro di confine.

Box auto subalterno 7:

- Errata indicazione particella.
- Errato orientamento.

- Piano seminterrato: diversa posizione del muro di ingresso al box.

Box auto subalterno 8:

- Errata indicazione particella.
- Errato orientamento.

Box auto subalterno 9:

- Errata indicazione particella.
- Errato orientamento.

Posto auto scoperto subalterni 10 e 11:

- Errata indicazione particella.
- Errato orientamento.
- Piano Terra: lieve minore consistenza.

* * *

Nei casi in cui sono state evidenziate difformità, occorrerà procedere con un nuovo accatastamento, previa procedura di accertamento di conformità ai fini urbanistici secondo quanto specificato nel precedente capitolo 7.

In merito alla conformità catastale, occorre altresì tenere presente che [REDACTED] nell'anno 2011, citò in giudizio i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] danti causa e confinanti, per chiedere lo spostamento (arretramento di 1,14 m da un lato e 1,34 m dall'altro, per una superficie di circa 41,77 mq) della recinzione tra i due lotti (particelle 496 e 501), non corrispondente al confine reale, e che la domanda veniva rigettata con sentenza del 15-29.12.2014 (All. 22), unitamente alla riconvenzionale della controparte sul mancato rispetto delle distanze da parte dell'edificio realizzato dalla [REDACTED] la quale, nel settembre 2017, provvedeva al frazionamento della porzione di terreno (attuale particella 1283), potenzialmente interessata dal richiesto spostamento (Cfr. All. 20). Conseguentemente, dovranno essere

adeguati gli elaborati planimetrici relativi alle unità immobiliari interessate (subalterni 6, 13 e 15).

9. Indagine di mercato e stima

Allo scopo di addivenire alla formulazione del giudizio di stima del valore attuale degli immobili in esame (n. 5 appartamenti, n. 3 box e n. 2 posti auto scoperti), il C.T.U. ha svolto un'indagine di mercato nella zona di interesse, acquisendo informazioni sia direttamente, sia presso operatori del settore, il cui esito viene sintetizzato di seguito.

Gli appartamenti hanno accesso indipendente da via Acquaviva delle Fonti (interni 1, 2, 3 e 5) e da via Sannicandro Garganico (interno 4). I tre box (subalterni 7, 8 e 9) ed un posto auto scoperto (subalterno 6) sono accessibili da via Sannicandro Garganico, mentre l'altro posto auto scoperto (subalterno 10) è accessibile da via Acquaviva delle Fonti, tramite propria rampa carrabile (subalterno 11). Per la descrizione di dettaglio si rimanda al precedente paragrafo 6.

Si richiama il fatto che trattasi di una costruzione recente, non ultimata nelle pavimentazioni, negli impianti (mancanza di alcune parti essenziali di impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento e di condizionamento), nella mancanza delle porte interne ed altre finiture.

I valori unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI), per abitazioni in normale stato conservativo posti in aree limitrofe a quella in esame (Zona E127 - Microzona 212 – Casilino Due Torri – Villa Verde – All. 23), variano da 1.800,00 €/mq a 2.550,00 €/mq.

I valori unitari indicati dal Borsino Immobiliare, per abitazioni civili in buono stato conservativo posti in aree limitrofe a quella in esame (Zona Torre Gaia B – via Degas – All. 24), variano da 1.563,00 €/mq a 2.266,00 €/mq, mentre quelle dei box e dei posti auto variano, rispettivamente, da 1.172,00 €/mq a 1.680,00 €/mq (box), da 860,00 €/mq a 1.133,00 €/mq (posti auto coperti) e da 508,00 €/mq a 664,00 €/mq (posti auto scoperti).

In esito all'indagine di mercato diretta i valori unitari medi (All. 25), delle abitazioni con aree di pertinenza esterne, variano da un minimo di 1.550,00 €/mq ad un massimo di 3.000,00 €/mq.

Considerato il contesto specifico nel quale si trovano gli immobili in questione e le loro caratteristiche intrinseche, nonché la necessità di interventi di completamento, è stato assunto un valore unitario medio, riferito alla superficie commerciale convenzionale, pari a 1.800,00 €/mq per le abitazioni (per l'interno n. 3 si applica un valore di 1.700,00 per mancanza di pavimentazioni e rivestimenti in tutti gli ambienti), di 1.000,00 €/mq per i box e di 400,00 €/mq per i posti auto scoperti (tutti privi di pavimentazione).

In base a quanto riportato precedentemente, il valore di stima attuale degli immobili risulta come di seguito riepilogato per singolo interno (non sono stati stimati i beni comuni come rampe, aree di manovra etc.). I posti auto scoperti ed i box, essendo beni immobili a sé stanti, sono stati stimati separatamente e sono stati inseriti immediatamente dopo la stima degli appartamenti ai quali sono collegati o dei quali potrebbero divenire pertinenza ai fini della formazione dei lotti (box sub. 7 con appartamento int. 4)

Appartamento interno 1: 131,60 mq x 1.800,00 €/mq = € 236.880,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 3.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 233.880,00 (€ 234.000,00 in cifra tonda).

Posto auto scoperto e relativa rampa carrabile subalterni 10 e 11: 26,90 mq x 400,00 €/mq = € 10.760,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 1.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 9.760,00 (€ 10.000,00 in cifra tonda).

Appartamento interno 2: 100,10 mq x 1.800,00 €/mq = € 180.180,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 3.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 177.180,00 (€ 177.000,00 in cifra tonda).

Box auto subalterno 8: 17,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 17.000,00.

Appartamento interno 3: 135,90 mq x 1.700,00 €/mq = € 231.030,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 3.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 228.030,00 (€ 228.000,00 in cifra tonda).

Box auto subalterno 9: 19,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 19.000,00.

Appartamento interno 4: 117,60 mq x 1.800,00 €/mq = € 211.680,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 3.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 208.680,00 (€ 209.000,00 in cifra tonda).

Box auto subalterno 7 (non comunicante con abitazioni): 16,80 mq x 1.000,00 €/mq = € 16.800,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 1.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 15.800,00 (€ 16.000,00 in cifra tonda).

Appartamento interno 5: 117,50 mq x 1.800,00 €/mq = € 211.500,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 3.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a

circa € 208.500,00 (€ 209.000,00 in cifra tonda).

Posto auto scoperto subalterno 6: 27,00 mq x 400,00 €/mq = € 10.800,00

A detto importo si deve detrarre l'importo relativo alle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione dell'immobile, stimabili in circa € 1.000,00, per un valore finale dell'immobile pari a circa € 9.800,00 (€ 10.000,00 in cifra tonda).

10. Conclusioni

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, nominato C.T.U. nella procedura di cui all'intestazione allo scopo di procedere alla stima dei beni all'attivo del Fallimento n. 611 / 2017 – [REDACTED] – in liquidazione, analizzati gli atti e i documenti che è stato possibile acquisire, visionati gli immobili ed effettuate le opportune indagini di mercato, ritiene di poter concludere la presente relazione con le seguenti valutazioni.

Immobili siti in Roma, via Acquaviva delle Fonti angolo via Sannicandro Garganico

Si tratta di n. 5 appartamenti costituenti un fabbricato di due piani fuori terra oltre seminterrato, con le caratteristiche illustrate nella presente relazione, distinti come riportato di seguito. Ai fini della formazione degli eventuali lotti di vendita, i posti auto scoperti ed i box (beni immobili indipendenti) sono stati descritti separatamente e sono stati inseriti immediatamente dopo la descrizione degli appartamenti con i quali sono comunicanti o dei quali potrebbero divenire pertinenza (trattasi del box subalterno 7 per l'appartamento int. 4, sub. 4):

- **Lotto 1**

Appartamento interno 1

Foglio 1030, part. 1266, sub 1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 102 mq (totale superficie escluse aree scoperte 102 mq), rendita 1.053,57 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 46, piano T-1-S1.

Composto: al piano seminterrato da una cantina e da un locale tecnico; al piano terra, all'esterno, da un ampio giardino parzialmente pavimentato, e, all'interno, da un soggiorno, una cucina, una camera, ed un bagno; al piano primo sottotetto, da due vani, un ripostiglio ed un lavatoio.

Confinante con sub. 10 e 11 (posto auto, sul quale ha accesso, con relativa rampa carrabile), via Acquaviva delle Fonti, sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 7 (box auto) e sub. 5 (appartamento interno 5).

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00 euro).

Posto auto scoperto e relativa rampa carrabile subalterni 10 e 11

Foglio 1030, part. 1266, sub 10, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 39,04 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 44/A, piano T.

Confinante con sub. 5 (appartamento interno 5), via Acquaviva delle Fonti e sub. 1 (appartamento interno 1).

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 10.000,00 (diecimila/00 euro).

- **Lotto 2**

Appartamento interno 2

Foglio 1030, part. 1266, sub 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq (totale superficie escluse aree scoperte 77 mq), rendita 790,18 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 48, piano T-1-S1.

Composto: al piano seminterrato da una cantina e da un locale tecnico; al piano terra, all'esterno, da un giardino parzialmente pavimentato, e, all'interno, da un soggiorno-letto, una cucina, ed un bagno; al piano primo sottotetto, da due vani, ed un lavatoio.

Confinante con sub. 1 (appartamento interno 1), via Acquaviva delle Fonti, sub. 3 (appartamento interno 3), sub. 9 (box auto), sub. 4 (appartamento interno 4), sub. 8 (box auto sul quale ha accesso), sub. 12 (locale tecnico), sub. 7 (box auto) e sub. 5 (appartamento interno 5);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 177.000,00 (centosettantasettemila/00 euro).

Box auto subalterno 8

Foglio 1030, part. 1266, sub 8, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 68,48 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1.

Confinante con sub. 12 (locale tecnico), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 9 (box auto) e sub. 13 (area di manovra);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 17.000,00 (diciassettemilamila/00 euro).

- **Lotto 3**

Appartamento interno 3

Foglio 1030, part. 1266, sub 3, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 105 mq (totale superficie escluse aree scoperte 105 mq), rendita 1.141,37 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 48A, piano T-1-S1.

Composto: al piano seminterrato da una cantina; al piano terra, all'esterno, da un ampio giardino parzialmente pavimentato, e, all'interno, da un soggiorno, una cucina, una camera, ed un bagno; al piano primo sottotetto, da due vani, un ripostiglio ed un lavatoio.

Confinante con sub. 2 (appartamento interno 2), via Acquaviva delle Fonti, via Sannicandro Garganico, sub. 4 (appartamento interno 4) e sub. 9 (box auto sul quale ha accesso);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 228.000,00 (duecentoventottomila/00 euro).

Box auto subalterno 9

Foglio 1030, part. 1266, sub 9, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 76,54 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1.

Confinante con sub. 8 (box auto), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 3 (appartamento interno 3), sub. 4 (appartamento interno 4) e sub. 13 (area di manovra);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 19.000,00 (diciannovemila/00 euro).

- **Lotto 4**

Appartamento interno 4

Foglio 1030, part. 1266, sub 4, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq (totale superficie escluse aree scoperte 104 mq), rendita 965,77 euro; via Sannicandro Garganico n. 49, piano T-1-S1.

Composto: al piano seminterrato da una cantina e da un locale tecnico; al piano terra, all'esterno, da un giardino parzialmente pavimentato, e, all'interno, da un soggiorno, una cucina, una camera, ed un bagno; al piano primo sottotetto, da due vani, un ripostiglio ed un lavatoio.

Confinante con sub. 13 (area di manovra), sub. 9 (box auto), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 3 (appartamento interno 3), via Sannicandro Garganico e sub. 14 (rampa carrabile);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 209.000,00 (duecentonovemila/00 euro).

Box auto subalterno 7 (non comunicante con abitazioni)

Foglio 1030, part. 1266, sub 7, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 76,54 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1.

Confinante con sub. 5 (appartamento interno 5), sub. 1 (appartamento interno 1), sub. 2 (appartamento interno 2), sub. 12 (locale tecnico) e sub. 13 (area di manovra);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 16.000,00 (sedecimila/00 euro).

• **Lotto 5**

Appartamento interno 5

Foglio 1030, part. 1266, sub 5, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 104 mq (totale superficie escluse aree scoperte 104 mq), rendita 1.053,57 euro; via Acquaviva delle Fonti n. 44, piano T-1-S1.

Composto: al piano seminterrato da una cantina e da un locale tecnico; al piano terra, all'esterno, da un ampio giardino parzialmente pavimentato, e, all'interno, da un soggiorno, una cucina, una camera, ed un bagno; al piano primo sottotetto, da due vani, un ripostiglio ed un lavatoio.

Confinante con particella n. 418, sub. 10 e 11 (posto auto con relativa rampa carrabile), sub. 1 (appartamento interno 1), sub. 7 (box auto), sub. 13 (area di manovra), sub. 2 (appartamento interno 2) e sub. 6 (posto auto sul quale ha accesso);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 209.000,00 (duecentonovemila/00 euro).

Posto auto scoperto subalterno 6

Foglio 1030, part. 1266, sub 6, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza 29 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 53,92 euro; via Sannicandro Garganico n. 47, piano S1.

Confinante con sub. 5 (appartamento interno 5), sub. 13 (area di manovra) e sub. 15 (area comune);

Il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 10.000,00 (diecimila/00 euro).

* * *

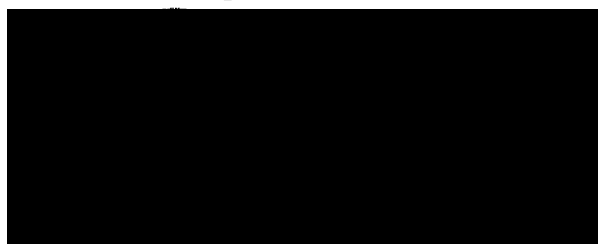
Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione con gli allegati citati, rimanendo a disposizione per tutto quanto possa occorrere.

Ossequi.

Roma, 14 novembre 2018

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini



ELENCO ALLEGATI

*** * ***

All. 1 - Rilievo fotografico

All. 2 - Elaborati grafici

Restituzione grafica rilievi metrici

All. 3 - Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati)

All. 4 - 29 dicembre 2008 - Rep. n. 33265 - Racc. n. 17393

Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED]

All. 5 - 19 dicembre 1983 - Rep. n. 44587 - Racc. n. 9617

Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] (stralcio)

All. 6 - 16 settembre 2008 - Rep. n. 44587 - Racc. n. 9617

Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, atto a rogito notaio [REDACTED]

All. 7 - Elaborato grafico

Sovrapposizione confini catastali su stralcio progetto Permesso di Costruire 14/2009

All. 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. 9 - Stralcio Piano Regolatore Generale con relative Norme Tecniche di Attuazione

All. 10 - Stralcio Piano Particolareggiato con relative Norme Tecniche di Attuazione

All. 11 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 180

All. 12 - Stralcio Piano Territoriale Paesistico Regionale

All. 13 - 29 novembre 2007 - prot. n. 72449

Istanza di rilascio del Permesso di Costruire

All. 14 - 14 gennaio 2009 - prot. n. 1989

Permesso di Costruire n. 14

All. 15 - 19 febbraio 2009 - prot. n. 11410

Istanza di voltura del Permesso di Costruire n. 14/2009

All. 16 - 6 ottobre 2009 - prot. n. 63612

Permesso di Costruire n. 683 in voltura al Permesso di Costruire n. 14/2009

All. 17 - 13 settembre 2012 - prot. n. 113068

D.I.A. in variante al Permesso di costruire n. 14/2009

All. 18 - Elaborato grafico

Sovrapposizione confini catastali su stralcio progetto D.I.A. in variante 113068/2012

All. 19 - 17 ottobre 2012

Elaborato planimetrico foglio n. 1030 – particella 1266

All. 20 - Estratto di mappa con visure catastali (foglio 1030 – particelle 496 – 1266 – 1283)

All. 21 - Elaborati grafici

Confronto rilievo metrico con planimetrie catastali

All. 22 - Sentenza del 15-29.12.2014

All. 23 - Valori unitari Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI)

All. 24 - Valori unitari Borsino Immobiliare

All. 25 - Valori unitari Indagine di mercato