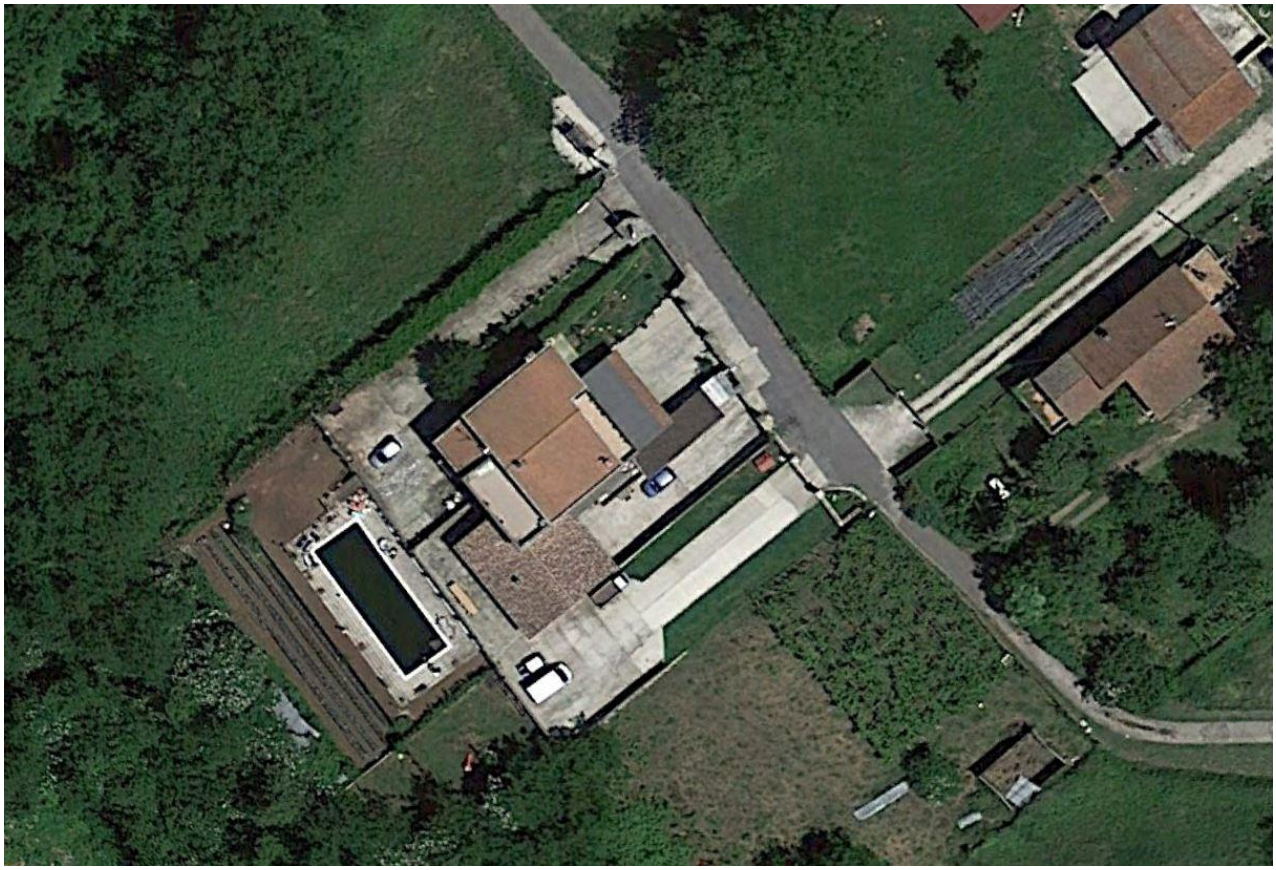
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 63052 del 26.11.1998: Ediltre di G. Palombi s.n.c.
Giudice Delegato: Dott. Marco Genna
Curatore: dottoressa Daniela Ambruzzi

Valutazione immobili siti nel comune di Valmontone
Via Colle Acqua Maggio 30



Vista aerea dell'immobile oggetto di relazione

Roma Marzo 2017

A seguito di richiesta effettuata dal Curatore, e cioè:

La sottoscritta D.ssa Daniela Ambruzzi curatore del fallimento in oggetto, presenta la seguente

premesso

- che è stata nominata curatore fallimentare della procedura dal 19 maggio 2009 in sostituzione della D.ssa Raffaella Gargiulo;
- che nel fallimento residua un compendio immobiliare sito in Valmontone – Via Colle Acqua Maggio n. 30/A intestato al fallito Sig. Edoardo Attiani; detto immobile è stato costruito su un terreno di proprietà del Comune di Valmontone ed è abitato da tutta la famiglia del Sig. Attiani;
- che era stata depositata un'istanza con la richiesta di disporre la vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; detto immobile è sito su un terreno demaniale ma si sarebbe presentata l'opportunità di disporre il condono alle condizioni richieste dal Comune;
- che le perizie tecniche richieste dal precedente curatore sono datate rispetto alla situazione attuale, pertanto si ritiene opportuna la nomina di un professionista ingegnere o geometra specializzato sulla situazione già esposta in altra istanza depositata;

chiede

alla S.V. di provvedere in merito.

Con osservanza

In data 11 febbraio 2016, il Giudice Delegato incaricava il sottoscritto per quanto richiesto.

Premessa.

Il curatore ha messo a disposizione del sottoscritto soltanto la relazione ai sensi dell'art. 33 L.F., depositata presso la cancelleria (allegato 1) *"quale riepilogo* ***della complicata situazione della procedura",*** dalla quale è possibile evincere quanto segue.

- è stata nominata curatore fallimentare della procedura n. 63052 Ediltre di G. Palombi snc dal 19 maggio 2009 in sostituzione della D.ssa Raffaella Gargiuli la quale, pur avendo tentato di risolvere, ma senza esito, la difficile situazione dell'immobile intestato al Sig. Edoardo Attiani ha ritenuto più utile lasciare una somma, per il pagamento di una eventuale sanatoria, dopo il riparto parziale,
- nel fallimento residua un compendio immobiliare sito in Valmontone - Via Colle Acqua Maggio n. 30/A intestato, in parte, al fallito Sig. Edoardo Attiani; detto immobile è stato costruito su un terreno di proprietà del Comune di Valmontone il quale, molti anni fa, per venire incontro dopo l'ultima guerra alle famiglie bisognose aveva concesso appezzamenti di terreno per la coltivazione agricola;
- in tale ambito fu assegnato un lotto di mq. 10.000 al padre dell'esecutato Sig. Luigi Attiani;
- alla morte di quest'ultimo, l'utilizzo del lotto passò in eredità ai quattro figli e quindi al Sig. Edoardo Attiani, una porzione di mq. 2.580, accatastati al foglio 3 part. 499 (mq. 2.286) e part. 365 (mq. 294);
- detto recente accatastamento è stato eseguito a seguito dell'ultimo frazionamento dell'8 luglio 2008;
- era stato prontamente contattato il Sindaco di Valmontone Dott. Angelo Angelucci, il quale, con molta disponibilità, aveva confermato la situazione su esposta e si era reso disponibile, con i suoi

tecnici, a rivedere tutta la pratica, che già conosceva, ed ad indicare, se era possibile, la via migliore per definire la situazione;

- si sono tenute diverse riunioni sia con il Sindaco di **Valmontone Dott. Angelo Angelucci sia con il Segretario Generale al Servizio Patrimonio e Demanio Dott. Luigi Rossi che ha sostituito il Dott. Ettore Di Stefano;**
- in data 29 ottobre 2009 era stata inviata un'ulteriore raccomandata al Sindaco e per conoscenza al Dott. Luigi Rossi per fissare una riunione al fine di trovare una soluzione sia per la procedura sia per la situazione in atto;
- in data 11 novembre 2009 era pervenuta una raccomandata da parte del Dott. Luigi Rossi il quale comunicava che si trattava di un abuso edilizio su terreno "gravato da uso civico";
- il Dott. Stefano Cardinali, anche in considerazione della non chiarezza del contenuto della lettera, aveva ritenuto utile nominare l'Ing. Maurizio De Blasi per la valutazione del suddetto immobile in ordine alla possibile vendita nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova;
- la sottoscritta si era recata a Valmontone accompagnata dall'Ing. Maurizio De Blasi per valutare la situazione ed aveva avuto un colloquio con il Direttore addetto all'edilizia del Comune di Valmontone il quale comunicava, che essendo decaduto il Sindaco, era stato nominato un **Commissario Prefettizio nella persona del Dott. Salvatore Malfi ;**
- era stata inviata sia al Comune di Valmontone sia depositata a mano al Ministero degli Interni una lettera all'attenzione del Dott Salvatore Malfi nella qualità di Commissario del Comune di Valmontone al fine di individuare una possibile soluzione;
- sono state inviate anche delle e-mail all'attenzione del Dott. Salvatore Malfi per fissare un incontro, ma nessuna risposta è mai pervenuta;
- dopo il periodo di commissariamento (circa 18 mesi) fu nominato un nuovo Sindaco, ma anche questo è stato sostituito da un nuovo Commissario il Dott. Felciani Fabio e da un tecnico l' Ing. Pierluigi Carugno;
- dalle visure effettuate dall'Ing. Maurizio De Blasi il terreno risulta intestato al Comune di Valmontone; il Sig. E. Attiani lo ha in uso per concessione comunale e ne paga o dovrebbe pagarne un canone al Comune di Valmontone;
- il Sig. Edoardo Attiani aveva realizzato su detto terreno un fabbricato per civile abitazione su tre livelli: seminterrato, piano terra (rialzato), primo piano realizzati in assenza di licenza edilizia; solo in data 10 marzo 1986 il Sig. E. Attiani presentava domanda di condono edilizio che **non è in linea con quanto realizzato in realtà ed attualmente esistente,** qualora lo fosse stato il Comune avrebbe potuto concedere la sanatoria ed alienare il terreno a mezzo del relativo riscatto da parte del Sig. Attiani;
- in data 10 ottobre 2012 la sottoscritta, dopo avere contattato i responsabili del Comune, si è recata a Valmontone accompagnata dall'Ing. Maurizio De Blasi ed ha incontrato l'Ing. Pierluigi Carugno, responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale ha dichiarato che la **"nuova" gestione del Comune di Valmontone ha deciso di prendere in considerazione varie situazioni "sanabili" e da tempo da definirsi; per risolvere la situazione si sarebbe addivenuti alle seguenti conclusioni:**
- il Curatore, previa autorizzazione del G.D, dovrebbe inviare una comunicazione ufficiale al Comune, in cui, dopo aver descritto la situazione, si deve richiedere che lo stesso provveda alla demanializzazione del sedime un tempo concesso ad uso civico;
- il Comune inoltrerebbe la richiesta alla Regione Lazio che autorizzerà detto procedimento;
  - il Comune cederà il sedime al fallimento, il cui Curatore, procederà poi a perfezionare la pratica di condono edilizio, per rendere il bene vendibile a terzi.

Era stata depositata un'istanza con la richiesta di disporre la vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in considerazione dell'opportunità di disporre il condono alle condizioni richieste dal Comune; poiché le perizie tecniche del precedente curatore sono datate rispetto alla situazione attuale si

ritiene opportuna la nomina di un professionista ingegnere o geometra specializzato sulla situazione come già richiesto in altra istanza.

A seguito dell'analisi della documentazione e delle informazioni raccolte, cui di seguito si riferirà, a modesto avviso di chi scrive, non si tratta solo di determinare il valore dei beni al fine di attualizzare relazioni di stima "datate" ma si rende necessario chiarie l'evoluzione dell'iter tecnico amministrativo e, dunque, dello stato della procedura, così da poter apportare un contributo determinante per la possibile vendita di quanto in oggetto.

Vero è che la situazione, come indiato dall'attuale Curatore, risulta particolarmente complessa per cui si rende necessario allineare i dati esistenti prim'ancora di affrontare la valutazione economica tesa a determinare il più probabile valore dei beni nel loro stato di fatto tecnico amministrativo.

Il sottoscritto per poter prendere concreta visione della situazione effettuava:

* accesso agli atti presso il Comune di Valmontone,
* accesso agli atti, previo autorizzazione del G.D., presenti nel fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale,
* visure e planimetrie del compendio immobiliare ad oggi,
* analisi della normativa tecnico amministrativa (comunale e sovracomunale);
* incontri con i tecnici del Comune di Valmontone.

Il sottoscritto, prima di tutto, inquadra gli aspetti normativi in cui ricade l'area (ed il fabbricato) in esame, oltre alla situazione catastale ad oggi.

Situazione urbanistica e vincolistica in cui ricade l'immobile in esame

All'interno del Piano Regolatore Generale di Valmontone l'area in esame ricade in zona E, sottozona E2

Tale destinazione, ai sensi dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, viene così definita:

Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: If = 0,03 mc/mq ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni.

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: If = 0,04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra.

Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.).

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale.

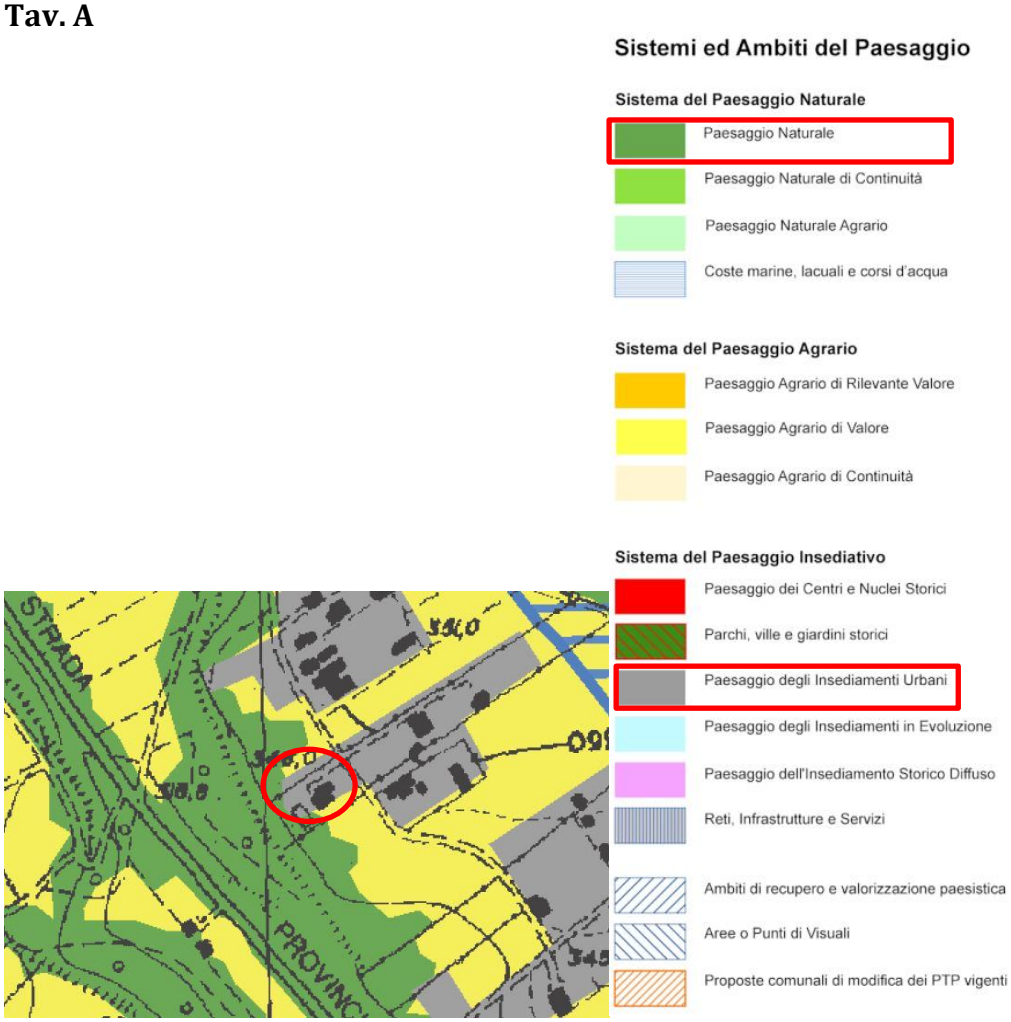
Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n°1404 del 1° Aprile 1968.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000.

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

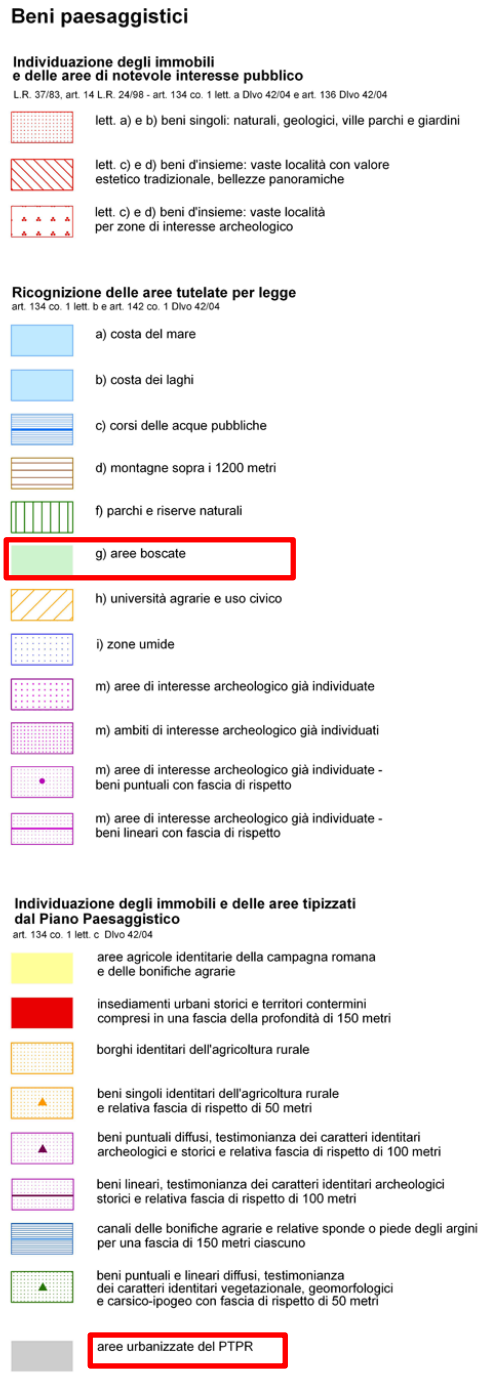
Ai fini della normativa vincolistica, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta:

Tav. A



Ricade in Paesaggio degli Insediamenti Urbani ad eccezione di una piccola porzione ricadente in Paesaggio Naturale ed un'altra in zona Paesaggio Agrario di valore. Importante notare che l'immobile ricade totalmente in Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Tav. B



Ricade in Aree Urbanizzate del PTPR ad eccezione di una porzione che ricade in Aree Boscate.

Catasto

Ad oggi i beni, presso l'Agenzia del Territorio, risultano così censiti (allegato 2).

Unità immobiliari

foglio	Part.	sub.	zona cens.	Micro zona	Cat.	cl.	consistenza vani	superficie catastale	rendita	indirizzo
3	365	501	---	---	A/2	5	6,5	Totale mq. 175 Totale escluse aree scoperte mq. 170	€ 654,61	Colle acqua maggio 30/A Piano T
3	365	502	---	---	A/2	5	6,5	Totale mq. 163 Totale escluse aree scoperte mq. 155	€ 654,61	Colle acqua maggio 30/B Piano 1
3	365	503	---	---	A/2	5	5,5	Totale mq. 126 Totale escluse aree scoperte mq. 115	€ 553,90	Colle acqua maggio 30/C Piano 2
3	365	504	---	---	A/2	5	4,5	Totale mq. 100 Totale escluse aree scoperte mq. 100	€ 453,19	Colle acqua maggio 30/D Piano T

Per i terreni

foglio	particella	sub.	porz	qualità classe	Superficie mq. Ha are ca	Deduzione	Reddito Dominicale	Agrario
3	365	---	---	Ente urbano	02 94		---	----
3	499	---	---	Ente urbano	22 86		€ 6,49	€ 8,85
Totale mq.					2.580			

Di seguito vengono analizzati i documenti tratti dagli uffici sopra indicati.

Comune di Valmontone

In data 26 febbraio 2016, il sottoscritto effettuava accesso e copia degli atti in possesso del comune di Valmontone e cioè:

- ✓ modello della richiesta di concessione in sanatoria edilizia protocollo n. 6442 del 10 marzo 1986 (costituita da n. due modelli oltre al modello R riassuntivo);
- ✓ n. 2 fotografie allegate alla richiesta di condono;
- ✓ planimetrie catastali del piano primo sotto-strada, piano terreno e piano primo.

Dall'analisi della documentazione sopra indicata risulta quanto segue.

∗ Richiesta di concessione in sanatoria protocollo 6442 del 10/3/1986 composta da due modelli riassunti nel nodello 47/85-R (allegato 3).

✓ Il modello 47/85-R, nel quadro "richiedente" indica Attiani Edoardo, con residenza anagrafica in Valmontone (RM), via Colle Acqua Maggio (senza numero civico) c.a.p. 00058;

✓ nel quadro "Notizie Riepilogative" indica in n. 2 i modelli allegati, l'ammontare delle oblazioni in £. 9.584.000 (suddiviso in n. 2 rate);
✓ la superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria in mq. 376,20;
✓ il numero di abitazioni pari ad 1 (una);
✓ vengono allegate due fotografie e la pianta dell'immobile ai diversi piani.

La prima delle due domande riguarda il piano terra (allora definito sottosuolo) avente destinazione non residenziale per mq. 148,00 ridotti a mq. 88,80 (moltiplicati per 0,6)

La seconda domanda riguarda il piano terra e primo per mq. 231,36 residenziali e mq. 76,74 non residenziali ragguagliati (x 0,60) a mq. 46,04.

Totale superfici oggetto delle due richieste di concessione in sanatoria:
Superfice residenziale (SR) mq. 231,36
Superficie non residenziale (SNR) mq. 144,84 (data da mq. 88,80 + mq. 46,04)
Superficie complessiva (SC) **mq. 376,20**

∗ In data 4/2/1999 il comune inviava all'Attiani due lettere relative al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori rispettivamente per £. 37.953.435 e £. 11.628.855 (allegati 4 e 5).

∗ In data 20/8/2004 il comune inviava all'Attiani lettera avente per oggetto: Occupazione di terreni di uso civico collettivo, Art. 8 L.R. 1/86 – L.R- 57/96 (allegato 6).
La comunicazione riguarda il perfezionamento della pratica di alienazione del terreno su cui è stato eretto l'immobile abusivamente.
Si precisa che detta possibilità fu sottoposta all'Attiani successivamente al fallimento avvenuto nel 1998.
Per la definizione viene richiesto all'Attiani di predisporre e depositare la seguente documentazione:

- copia dell'accatastamento del fabbricato presentato al NCEU completa di planimetrie;
- planimetria del terreno;
- copia della richiesta di condono edilizio e/o della licenza concessione eventualmente rilasciata dal comune;
- titolo di possesso del terreno di demanio collettivo di uso civico (ricevuta pagamento canoni, ecc.);
- attestazione dell'avvenuto versamento, effettuato dal Perito Demaniale quale acconto di onorario professionale, come da delibera di G.M. n. 323 del 4/4/1987;
- certificato di residenza;
- dichiarazione di non avere altra casa altre a quella di abitazione;
- dichiarazione attestante il regime patrimoniale del richiedente;
- ulteriore documentazione che sarà ritenuta necessaria dal Perito Demaniale per poter procedere alla definizione della pratica.

Si avverte che in caso di inadempienza verranno attivate le procedure previste dalla : 5785.la documentazione richiesta dovrà essere fornita entro trenta giorni dal ricevimento della presente.

∗ Successivamente, in data 12/5/2006 il comune inviava ulteriore lettera relativa al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (allegato 7) nella quale richiede:

- n. 3 copie elaborato grafico, stralcio di P.R.G., catastale, aerofotogrammetrico, ingrandimento catastale, foglio e particella, piante e sezioni, 4 prospetti, legenda S.U.

S.N.R. MC fuori terra, impianto smaltimento liquami o autorizzazione allaccio alla pubblica fognatura, eventuali difformità da licenze edilizie.
- documentazione fotografica dei prospetti,
- copia del titolo di proprietà,
- perizia giurata per opere superiori ai mc. 450,
- certificato di idoneità statica depositato alla regione Lazio sezione antisismica (solo per la L. 724/94),
- relazione tecnica sullo stato attuale dei lavori,
- atto notorio sull'epoca di costruzione,
- certificato di residenza,
- versamento dei diritti di segreteria,
- relazione geologica nel caso in cui non si è allacciati alla pubblica fognatura e parere igienico sanitario della ASL RM G di Tivoli.

A fronte di quanto esposto e cioè delle richieste del comune di integrare la pratica per poter definire le richieste di concessione in sanatoria, come pure per perfezionare la cessione del terreno, risulta chiaro che l'Attiani non ha depositato nessun documento e non ha neppure versato gli oneri eccetto la prima rata dell'oblazione (indispensabile per poter depositare la richiesta stessa).
Dall'elenco dei documenti richiesti dal Comune è evidente quanto necessario fare per poter definire la pratica e portare a compimento la richiesta di condono ed il perfezionamento della cessione del terreno.

Tribunale Civile di Roma

A seguito di autorizzazione del Magistrato il sottoscritto effettuava visura e copia dei documenti in atti (allegato 8). All'interno del faldone custodito in Cancelleria, disordinato, contenete diverse copie degli stessi elaborati, per nulla organizzati ed elencati per importanza e cronologia, privi della relazione tecnica dei consulenti l'ing. Maurizio De Blasi e dell'ingegner Turatti che sembrano essersi avvicendati precedentemente al sottoscritto, è stata tratta copia dei documenti ritenuti essenziali e cioè:

* prima relazione tecnica d'ufficio redatta dal ctu geometra Carmine Canofari (priva di data comunque prima del 5/12/2007);
* richiesta effettuata dal precedente curatore al Giudice Delegato in merito al perfezionamento della pratica di acquisto da parte del fallimento del terreno sito in Valmontone del 5/12/2007;
* accertamento tecnico per l'alienazione di un terreno demaniale (Perito demaniale prof. Dr. Agronomo Massimo Samperi) del 16/2/2009;
* verbale di incontro tra precedente curatore e ctu Canofari del 25/2/2009;
* frazionamento del terreno e accatastamento delle quattro unità edilizie del 9/2/2009;
* seconda relazione tecnica d'ufficio redatta dal ctu Canofari comprensiva di allegati del 31/7/2009.

Analizzando i sopraindicati documenti, cronologicamente, è possibile verificare quanto segue.

Nella prima relazione in qualità di ctu, (allegato 9), redatta precedentemente al 5/12/2007 il geometra Carmine Canofari, incaricato dal Giudice Delegato dott. Stefano Cardinali, a seguito di istanza del Curatore, dott.ssa Gargiuli Raffaella, espone il quesito posto:

"Risulta necessario regolarizzare la pratica della titolarità del terreno, conoscendone preliminarmente i vivi costi onde poi poter procedere alla vendita all'incanto del fabbricato sopra descritto. Presenta istanza alla S.V. Illustrissima affinché voglia procede alla nomina di un tecnico (preferibilmente geometra) che, esaminato l'elaborato peritale dell'ing. TURATTI, preliminarmente quantifichi agli organi della procedura i costi per la regolarizzazione della pratica di acquisto del terreno e successivamente, previa specifica autorizzazione della S.V. proceda naturalmente alla suddetta regolarizzazione"
Dopo il II ed il III punto, il geometra, al punto IV: "*QUANTIFICAZIONE PER GLI ORGANI DELLA PROCEDURA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA PRATICA DI ACQUISTO DEL TERRENO IN OGGETTO (FOGLIO 3 DI VALMONTONE particelle 365, 477). IL TERRENO IN OGGETTO APPARTIENE AL DEMANIO COLLETTICO DI USO CIVICO DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM),* indica:
"Le spese necessarie per la regolarizzazione della pratica di alienazione del terreno in oggetto di causa vengono di seguito descritte:

- *per il frazionamento,*
- *per la perizia del perito,*
- *per le spese di liquidazione del terreno,*
- *per le spese di registrazione,*
- *trascrizione ipotecaria e catastale,*
- *la spesa di Segretario Comunale,*
- *il canone da pagare per il possesso del terreno,*
- *le spese varie e di cancelleria, marche, diritti, ecc."*

e conclude:
"Il totale delle spese preventive necessarie per la regolarizzazione della pratica di ALIENAZIONE del terreno del DEMANIO COLLETTIVO DI USO CIVICO sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto risulta di € 16.850,00"

La richiesta effettuata dal precedente curatore al Giudice Delegato in merito al perfezionamento della pratica di intestazione del terreno sito in Valmontone del 5/12/2007 (allegato 10), è basata sui riscontri economici istituiti dal ctu nella sua prima relazione; il curatore indica in 16,850,00 euro il più probabile importo necessario per intestare il terreno gravato da uso civico collettivo al fallimento dal momento che, come si legge testualmente *"a seguito dei recenti colloqui telefonici intercorsi con la scrivente, il dott. Canofari ha precisato che solo la procedura fallimentare può procedere alla regolarizzazione di tale pratica quale rappresentante del fallito Attiani Edoardo"*.

Successivamente, nella stessa richiesta, il curatore afferma che il valore degli immobili periziati dal ctu ing. Turatti è pari ad € 508.550,00 (si precisa che questo valore è l'unico indicato non avendo rinvenuto nei faldoni la stima dell'ing. Turatti e non avendo avuto copia della stessa dall'attuale curatore, pur essendo l'incarico al sottoscritto affidato teso alla rideterminazione del valore dei beni ad oggi).
Prima di formulare la richiesta, il precedente curatore indica che l'importo pari ad € 16.850,00 da impegnare per il perfezionamento del trasferimento del terreno permetterebbe la successiva vendita degli immobili per come dal Turatti valutati cioè € 508.550,00

Il Magistrato in pari data, autorizzava quanto richiesto; in realtà tale dispositivo non è mai stato eseguito.

Il sottoscritto non sa dire il perché si riteneva necessario l'acquisto del terreno dal momento che solitamente le procedure preferiscono non occuparsi di definire condoni, acquistare terreni, manutenere immobili, metterli in usufrutto, ecc., per ovvi motivi legati alla cronica mancanza di fondi (il sottoscritto non sa dire se è così anche in questo caso), ma preferisce alienare il compendio lasciando all'acquirente l'onere della definizione di tutti gli aspetti relativi, ovviamente ben evidenziati, per quanto possibile, nella relazione peritale.

Fermo restando quanto appena indicato, si nota che dalla data del dispositivo del Magistrato nulla è accaduto, fine alle successive relazioni redatte a partire dal 2009; per quanto è stato possibile dal sottoscritto verificare, è come se l'andamento della procedura si fosse in qualche modo "cristallizzato".

Non è chiaro il perché il precedente curatore non abbia acquistato il terreno dal comune pur avendo avuto l'autorizzazione del Magistrato.

L'accertamento eseguito dal Samperi (allegato 11) datato 16/2/2009 alla pag. 6 penultimo capoverso, afferma:

" tali discordanze (cioè la maggiore volumetria e i cambi d'uso effettuati successivamente alla richiesta di concessione in sanatoria) *determinano che le unità immobiliari esaminate, essendo difformi rispetto agli elaborati presentati per il condono edilizio, risultano chiaramente essere degli abusi edilizi e, peraltro, non condonabili in quanto non oggetto di successiva domanda di sanatoria. Si ricorda infatti che, mentre il condono edilizio di cui alla L. 47/85 e 724/94 prevedevano la possibilità di condonare abusi edilizi realizzati su terreni demaniali, il recente orientamento, emerso dalle norme di cui alla legge 326/2003, esclude la possibilità si sanare gli abusi realizzati su terreni di demanio civico.*

Rilevato che il 2° comma dell'art. 8 della legge regionale 6/2005 così recita: 2. l'alienazione di cui al comma 1, lettera a) piò essere effettuata a condizione che le costruzioni siano state legittimamente realizzate o che siano condonate ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria degli abusi edilizi, appare evidente che, nella fattispecie, non ricorrono le condizioni previste dalla legge per poter effettuare l'alienazione dell'area di demanio civico in esame".

In data 25/2/2009, presso il Tribunale di Roma, Sezione fallimentare il precedente curatore ed il ctu Canofari si incontrano e redigono un verbale denominato, appunto, "Verbale di incontro" (allegato 12).

Nel verbale è possibile leggere che *"il dottor Carmine Canofari ha relazionato il curatore sull'espletamento dell'incarico a lui affidato ed ha rappresentato le varie e molteplici problematiche insorte. La dottoressa ne prende atto e rimane in attesa di un aggiornamento in merito ai punti discussi, raccomandando la massima sollecitudine"* .

Quali fossero le varie e molteplici problematiche insorte non risulta dal verbale stesso.

Successivamente, depositata in Cancelleria in data 31/7/2009, il ctu geometra Carmine Canofari alla pagina 6 della sua seconda relazione peritale afferma (testualmente) quanto segue (allegato 13 e 14):

"La vendita delle 4 unità immobiliari in oggetto di causa sarebbe opportuna e meglio dopo la LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI e l'acquisto in proprietà del terreno su cui è sito il fabbricato distinto al foglio 3 di VALMONTONE (RM) particelle 365 e 499 di mq. 2.580.

Però siccome il Comune di VALMONTONE (RM) ha concesso al sig. ATTIANI Edoardo il suddetto terreno foglio 3 particelle 365 e 499 di mq. 2.580 si possono vendere le 4 unità immobiliari col terreno annesso o l'intero fabbricato col terreno annesso come se fossero state edificate col

DIRITTO DI SUPERFICIE concesso dal Comune di VALMONTONE (Proprietà superficiaria).
Il Suddetto terreno oggetto di causa foglio 3 di VALMONTONE (RM) particelle 365 e 499 di mq. 2.580 È STATO CONCESSO DAL COMUNE DI VALMONTONE (RM) al sig. ATTIANI Edoardo e la CONCESSIONE DEL COMUNE DI VALMONTONE (RM) può essere regolarmente trasferita agli aggiudicatari delle unità immobiliari o agli eredi, così come il DIRITTO DI SUPERFICIE passa dal primo proprietario al secondo e così di seguito.
-In pratica il sig. ATTIANI Edoardo è come un "SUPERFICIARIO PERPETUO", ovvero colui che detiene il "DIRITTO DI SUPERFICIE" del terreno in oggetto.
-Risulta che il diritto di superficie ha trovato applicazione con i piani per l'edilizia economica-popolare, istituiti in Italia con la legge 167/1962.
-L'art. 35 della legge per la casa n. 865/1971, prevede la possibilità per i comuni di espropriare le aree da utilizzare per attuare questi piani.
Successivamente, a loro piacimento, gli aggiudicatari delle 4 unità immobiliari possono, nei 4 mesi dopo il deposito in cancelleria del DECRETO DI I TRASFERIMENTO, (si può) presentare ISTANZA DI SANATORIA e così richiedere ed ottenere la LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI con il relativo pagamento dei diritti ed oneri (dagli aggiudicatari).
Risulta che il comune di VALMONTONE nei sui rappresentanti, è sempre lieto per la liquidazione degli usi civici e per la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA delle quattro unità immobiliari, anche perché così si pagano tutte le imposte e il comune non è più responsabile del terreno.
Il signor Giudice darà le disposizioni opportune per procedere con le operazioni più opportune".

A seguito di quanto riportato, oltre che ai rapporti intercorsi con il comune di Valmontone, la situazione tecnico amministrativa dei beni in esame risulta essere la seguente.

- ✓ il terreno è proprietà del comune;
- ✓ l'Attiani ha presentato richiesta di concessione in sanatoria per una parte dei beni ad oggi identificati e cioè per mq. **376,20**;
- ✓ l'Attiani, successivamente alla richiesta di concessione in sanatoria, ha implementato cubature e superfici dell'immobile in esame oltre il cambio d'uso di porzioni già esistenti;
- ✓ detti ulteriori ampliamenti hanno determinato la costituzione di n. 4 unità abitative (rispetto alla sola richiesta in sanatoria);
- ✓ dai conteggi effettuati dal sottoscritto basandosi sulle planimetrie catastali, le porzioni immobiliari realizzate ed accatastate risultano essere pari a mq. 564,00 rispetto ai mq. 372,20 richiesti in sanatoria;
- ✓ il comune alla data del 1999 chiede all'Attiani di definire il condono pervio il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori;
- ✓ in data 20/8/2004 il Comune invia lettera all'Attiani avente per oggetto: Occupazione di terreni di uso civico collettivo, Art. 8 L.R. 1/86 – L.R- 57/96;
- ✓ l'accertamento tecnico per l'alienazione di un terreno demaniale redatta dal Samperi indica l'impossibilità della stessa per i motivi sopra indicati;
- ✓ nella sua seconda consulenza tecnica il geom. Canofari, differentemente da quanto affermato dal Sampieri, indica la possibilità di vendere le unità immobiliari ed il terreno per come sora riportato.

Valutazioni diverse, addirittura contrastanti che, ad avviso di chi scrive, hanno probabilmente indotto il precedente curatore ad interrompere la possibilità di trasferimento del terreno al fallimento, pur avendo ottenuto parere favorevole del Giudice Delegato.
Come indicato in premessa, la valutazione dei beni in oggetto non può prescindere dalla possibilità o meno del trasferimento del terreno.

A seguito dell'analisi dei dati raccolti e non avendo avuto nessun supporto "interpretativo" da parte dei tecnici del comune che non hanno indicato al sottoscritto nessuna possibile soluzione, il sottoscritto, indica quanto segue.
Ricapitolando:

- il terreno è proprietà del comune sottoposto ad uso civico e, nonostante la richiesta del comune tesa all'affrancamento dello stesso, l'Attiani non ha mia risposto;
- l'immobile realizzato ad oggi è costituito da due porzioni diverse: la prima oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, la seconda realizzata successivamente priva e di richiesta di concessione in sanatoria;
- nonostante le richieste del comune tese alla definizione del condono, l'Attiani non ha ritenuto di dare nessuna risposta.

Il quadro che ne deriva è determinato dalle sopra elencate condizioni che possono, ad avviso di chi scrive, essere riassunte, per quel che riguarda la possibilità di essere definite, nella seguente soluzione così articolata:

1- il fallimento vende l'immobile nello stato di fatto e di diritto nel quale ad oggi si trova, essendo proprietario dello stesso per diritto di superficie;

2- successivamente, l'acquirente (o gli acquirenti) definisce il condono in essere per la superficie oggetto dello stesso (mq. 376,20 di cui mq. 138,84 non residenziale e mq. 231,36 di superficie residenziale) e, ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della legge 47/85, nei successivi centoventi giorni "sana" le porzioni non realizzate successivamente alla richiesta di condono (mq. 319,00 di cui mq. 148,00 per cambio d'uso, 54,00 per non residenziale -piscina- e mq. 117,64 per ampliamento residenziale);

3- contestualmente l'acquirente (o gli acquirenti) perfeziona l'affrancamento del terreno pagando gli usi civici.

Descrizione del bene e dell'area in cui ricade

L'immobile in esame ricade all'interno di porzione del comune di Valmontone avente vocazione prevalentemente agricola, pur essendo stata, la stessa, compromessa dalla "nascita" di edifici isolati (per lo più case singole) che ne hanno in parte sconvolto l'originario utilizzo.

Gli immobili presenti hanno per lo più destinazione residenziale, non sono presenti edifici destinati a servizi, aspetto sintomatico generato dall'architettura così detta "spontanea" eretta a partire dagli anni '70 del novecento.

Il tracciato viario è appena sufficiente allo spostamento delle auto essendo stato realizzato trasformando in strade i percorsi interpoderali esistenti.

Il paesaggio che circonda l'immobile in esame è rappresentato da una campagna abbastanza amena con la presenza di tratti di bosco, per come indicato dalla Tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale, precedentemente descritta.

Il centro della città di Valmontone non risulta particolarmente distante ma è ad esso cui bisogno relazionarsi per poter usufruire di servizi, edifici pubblici, esercizi commerciali, ecc.

Pur non avendo potuto effettuare accesso all'immobile, come già più volte sottolineato, le quattro unità immobiliari dispose due a piano terra, una al piano primo e l'ultima al piano secondo servita da scala esterna, per quanto possibile desumere dalle fotografie cui si è già accennato, risulta in uno stato d'uso "normale" per la sua età, completo di finiture medie per quello che riguarda pavimenti e rivestimenti,

Si nota, dalle foto, la presenza di una tettoia antistante l'ingresso di una delle unità posta a piano terra, quella rivolta verso Via Colle Acqua Maggio (non indicata nella relativa planimetria catastale); sono presenti al piano primo e secondo terrazzi e balconi.

Una piscina le cui dimensioni desunte dallo stralcio di mappa, fermo restando che non

possono essere precise, dovrebbe essere pari a m. 6,00 x 15,00 per una superficie pari a mq. 90,00, in più salvo la necessaria e puntuale sovrapposizione tra lo stralcio di mappa e la Tab. B del PTPR, una porzione del lotto, posizionata oltre la piscina, sul lato opposto rispetto alle abitazioni, potrebbe ricadere in area boscata.

La struttura dell'immobile è in muratura portante in blocchetti di tufo sui quali sono posizionati cordoli di collegamento in cemento armato a sostegno dei solai e relative piattabande delle finestre.

Il tutto è stato riscontrato dalle due fotografie allegate al condono che rappresentano l'immobile privo di intonaco nella sua fase iniziale; non è possibile indicare quale sia stata la tecnologia utilizzata per gli ampliamenti successivi (cemento armato, muri portanti in blocchetti) come pure non possono definirsi con precisione le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte, ecc.), dovendo cercare di determinare la loro qualità sulle fotografie allegate ai sopralluoghi effettuati dal precedente ctu.

Fermo restando che il sottoscritto non ha potuto verificare lo stato dei luoghi, come più volte ricordato, procede ad una sintetica descrizione del lotto di terreno e dei singoli appartamenti costituenti il cespite immobiliare.

- ✓ **Terreno**

Superficie pari a mq. 2.286 (particella 499), oltre a mq. 294 (particella 365) sulla quale grava l'immobile.

Totale mq. 2.580

Detto terreno recintato presenta quattro civici di accesso posti lungo Via Colle Acqua Maggio e precisamente il 30A, 30B, 30C e 30D ognuno dei quali, come da visura catastale corrisponde alle diverse unità immobiliari.
Dalle viste aree di Google Earth, uniche immagini possibili che consentono di descrivere lo stato di fatto, buona parte del terreno risulta essere pavimentato, alcune porzioni sono a verde ed è presente una piscina, come già accennato, avente superficie pari a mq. 90.

- ✓ **Sub 501**

Appartamento a piano terra, parzialmente interrato (su un unico fronte), dalla planimetria catastale e dall'analisi delle fotografie allegate alla seconda ctu del Canofari sembra essere così articolato:
portico mq. 17,00
grande cucina,
zona pranzo,
due camere da letto,
due bagni
ripostiglio.
Oltre a ciò è presente un scala di collegamento interno con il sub. 502.
Altezza interna m. 3,00
Superficie coperta pari a mq. mq. 162,30

Superficie lorda pari a mq. 179,30

✓ **Sub 502**

Appartamento a piano primo, dalla planimetria catastale e dall'analisi delle fotografie allegate alla seconda ctu del Canofari sembra essere così articolato:
terrazzo mq. 17,00
grande cucina,
corridoio,
disimpegno,
quattro camere da letto,
due bagni
scaletta esterna di accesso dal giardino.
Oltre a ciò è presente un scala di collegamento interna con il sub. 501
Altezza interna m. 2,90
Superficie coperta pari a mq. 162,30

Superficie lorda pari a mq. 179,30

✓ **Sub 503**

Appartamento a piano secondo, dalla planimetria catastale e dall'analisi delle fotografie allegate alla seconda ctu del Canofari sembra essere così articolato:
terrazzi per mq. 28,20
cucina,
pranzo,
corridoio,
due camere da letto,
un bagno
ripostiglio,
scala esterna di accesso dal giardino.
Altezza interna da m. 2,50 a 3,55
Superficie coperta pari a mq. 115,40

Superficie lorda pari a mq. 143,60

✓ **Sub 504**

Appartamento a piano terra, dalla planimetria catastale e dall'analisi delle fotografie allegate alla seconda ctu del Canofari sembra essere così articolato:
cucina,
pranzo,
disimpegno,
due camere da letto,
un bagno.
Altezza interna da m. 2,80 a 3,30
Superficie coperta pari a mq. 102,40

Superficie lorda pari a mq. 102,40

Il sottoscritto non sa dire se gli immobili hanno allaccio alla rete fognaria comunale oppure utilizzino un impianto tipo Imhoff posizionato all'interno ella proprietà; come pure se gli impianti esistenti siano ai sensi del D.M. 37/08.

Valutazione economica

Il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare potrebbe essere alienato in un unico lotto come pure in quattro porzioni diverse, essendo articolato in quattro subalterni, quattro numeri civici corrispondenti ad altrettanti ingressi.

Chi scrive indicherà gli oneri concessori da dover corrispondere al comune sia per la richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, come pure per la "seconda sanatoria" come definibile, per ognuno dei subalterni, rendendone poi conteggio totale così da permettere di stabilire il più probabile valore di marcato degli stessi singolarmente e nella loro unità.

Anche un'ipotesi di frazionamento del terreno in quattro porzioni, relative ai singoli appartamenti verrà proposta fermo restando che la valutazione economica che verrà proposta attribuirà ad ognuna delle unità edilizie pari quota di terreno e cioè ¼.

Per quello che attiene il metodo di stima, il sottoscritto effettuerà la ricerca del più probabile valore di mercato di partenza e, successivamente, individuerà il più probabile valore specifico dei beni, in relazione alle loro caratteristiche specifiche.

Ovviamente, al valore che determinato, verrà sottratto quanto necessario corrispondere al comune per definire la sanatoria in essere, oltre a quella ai sensi del 6° comma dell'art. 40 L. 47/85, già definita "seconda sanatoria" e gli oneri derivanti dall'affrancamento del terreno.

1. Ricerca del più probabile valore di mercato di partenza.

Il poco apprezzabile "movimento" del mercato immobiliare del comune di Valmontone è relativo soprattutto (se non esclusivamente) al centro della cittadina; nessun dato, infatti, è stato rilevato per le zone in cui ricade l'immobile.

A fronte di ciò la ricerca del più probabile valore di mercato di partenza per l'immobile in esame, non poteva permettere altro che basare la ricerca di detto valore su quanto riportato dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) come pure dal Borsino Immobiliare (allegato 15).

Le tabelle riportano i seguenti valori.

- Tabelle OMI: Comune Valmontone;

fascia Colle Sant'Upica (più prossima a Colle d'Acqua Maggio)
codice zona D1,
microzona 0,
tipologia prevalente abitazioni civili,
destinazione residenziale,
Ville e villini da un minimo di € 1.300,00 ad un massimo di€ 1.800,00

- Borsino Immobiliare: Comune di Valmontone;

Zona Rurale ed aggregati spontanei minori,
Seconda fascia € 1.163,00 fascia media € 1.442,00 prima fascia 1.772,00

Valore medio desunto dalla media del valore minore delle tabelle OMI e da quello medio del Borsino immobiliare risulta pari a:
€ 1.300,00+
€ 1.442,00=
€ 2.742,00 / 2 = € 1.371,00 che viene considerato quale valore di partenza.

2. Per quello che riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato specifico dell'immobile oggetto di relazione, prima di tutto c'è da ribadire che **non** è stato possibile effettuare accesso all'immobile nonostante il rapporto telefonico avuto dal sottoscritto con il signor Attiani che, in un primo momento, aveva optato di permettere il sopralluogo mentre, successivamente, non si è più dichiarato disponibile.

Anche il Curatore ha comunicato al sottoscritto di aver, non so in quale modo, tentato di relazionarsi con l'Attiani per il dovuto accesso senza ottenere risultato; lo stesso Curatore, del resto, mi ha consigliato di non effettuare neppure vista dell'immobile dall'esterno dell'immobile dal momento che l'Attiani è stato da lei stessa definito "personaggio pericoloso".

Dunque, qualora il Giudice delegato non disponesse l'accesso forzoso, che potrebbe restituire eventuali differenze anche sensibili del valore degli immobile che verrà in questa sede determinato, la valutazione verrà effettuata basandosi sulle planimetria catastali e le fotografie -interne ed esterne- eseguite durante i sopralluoghi effettuati dal precedente ctu che sembrano rappresentare lo stato dei luoghi, immaginando che nessuna variazione sia stata realizzata negli anni successivi (cioè dopo 2009).

Fermo restando che il precedente ctu ha:
immesso in mappa il fabbricato,
accatastato i singoli immobili,
effettuato il frazionamento dello stesso (originariamente più grande).
(allegato 16, e 17).
Il sottoscritto, basandosi sulle planimetrie catastali acquisite all'attualità, ha redatto elaborati grafici che restituiscono le superfici coperte e scoperte delle stesse sia della situazione relativa alla richiesta di concessione in sanatoria come pure a quella ad oggi aggiornata.

Detti elaborati, riuniti in un'unica tavola grafica in formato A3, non includono la piscina che viene comunque nel conteggio anche la piscina (allegato 18).

Le porzioni immobiliari sono 4, come pure i civici presenti, come indicato nelle visure catastali, civico 30A, 30B, 30C e 30D.

Nell'ipotesi di immobili totalmente legittimati a seguito di concessioni in sanatoria per come sopra ampiamente descritto, avremo le seguenti superfici.

Piano T	sub. 501 = mq. 162,30	portico	mq. 17,00
Piano 1	sub. 502 = mq. 162,30	terrazzo	mq. 17,00 ragguagliato ¼ = mq. 4,25
Piano 2	sub. 503 = mq. 115,40	terrazzo	mq. 28,20 ragguagliato ¼ = mq. 7,05
Piano T	sub. 504 = mq. 102,40		

Moltiplicando le superfici per il valore di partenza ottenuto avremo:

Piano T sub. 501 =	mq. 162,30 + mq. 17,00 = mq. 179,30	x € 1.371,00 = € 245.820,30
Piano 1 sub. 502 =	mq. 162,30 + mq. 4,25 = mq. 166,55	x € 1.371,00 = € 228.340,05
Piano 2 sub. 503 =	mq. 115,40 + mq. 7,05 = mq. 122,45	x € 1.371,00 = € 158.213,40
Piano T sub. 504 =	mq. 102,40	x € 1.371,00 = € 140.390,40

Il valore della piscina viene dal sottoscritto calcolato in base alla sua superficie ricordando che tale opera si configura come opera di ristrutturazione.

La stessa, se i beni dovessero essere acquisiti da soggetti diversi, assumerebbe carattere condominiale.

Per quello che attiene il terreno posto attorno alle unità immobiliari ed utilizzato parte a verde e parte a superficie pavimentata destinata a parcheggio di autoveicoli, è più che plausibile ritenere possibile di frazionarlo, attribuendo una porzione dello stesso ad ogni

unità abitativa (i quattro civici permetterebbero accessi diversi); in dal senso è stata elaborata un'ipotesi di frazionamento (allegato 19).

Anche in questo caso il valore ottenuto per gli immobili è comprensivo, come sopra accennato, ad ¼ della superficie del terreno (allegato 16).

Per le abitazioni poste a piano terra, l'uso di una porzione di giardino rappresenterebbe un elemento migliorativo; anche per il piano primo che oggi risulta collegato alla quota giardino mediante una scaletta, vi sarebbe la possibilità di destinare una porzione di terreno, l'unico appartamento che godrebbe in misura minore della presenza di un giardino è quello posto a piano secondo, con scala indipendente, per il quale si potrebbe pensare di destinare una superficie per il solo stazionamento delle autovetture.

Per la legittimazione degli immobili, come accennato, si dovrà procedere a due "forme" di sanatoria e cioè portare a termine quella presentata dall'Attiani nel 1986 per le porzioni allora esistenti e quella applicabile ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della legge 47/85 per quelle erette successivamente.
Come noto, infatti, detto comma recita:
"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto 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".
Le ragioni del credito sono anteriori al 1998, anno del fallimento.

Ai sensi dell'art. 32, venticinquesimo comma dell'ultima legge che si è occupata di condono edilizio, la n.326/03 deve tenersi conto del fatto che:
"Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi".

Per quello che attiene al primo condono avendo i valori determinati dal comune il sottoscritto procede alla rivalutazione degli stessi, ottenendo:

Oblazione determinata in
£. 37.953.435 pari ad € 19.601,31
rivalutati dal 1999 ad oggi

Capitale:	EURO 19.601,31
Indice istat Febbraio 1999:	108,4
Indice istat Gennaio 2017:	100,6
Indice di raccordo:	1,470
Coefficiente di Rivalutazione:	1,365
Tot. Rivalutazione:	EURO 7.148,08
Capitale + rivalutazione	EURO 26.749,39

Oneri concessori determinati in
£. 11.628.850 pari ad € 6.005,80
rivalutati dal 1999 ad oggi

Capitale:	EURO 6.005,80
Indice istat Febbraio 1999:	108,4
Indice istat Gennaio 2017:	100,6
Indice di raccordo:	1,470
Coefficiente di Rivalutazione:	1,365
Tot. Rivalutazione:	EURO 2.190,16
Capitale + rivalutazione	EURO 8.195,96

Per definire nella sua totalità la richiesta di condono edilizio avremo:

Oblazione pari ad	€ 26.749,39+
Oneri concessori pari ad	€ 8.195,96+
Totale	**€ 34.945,35**

Volendo valutare il compendio immobiliare non solo nella sua totalità, ma anche per ogni singolo immobile, risulta necessario attribuire ad ognuno la quota parte del totale appena indicato in relazione alla superficie cui si riferisce.

Per l'oblazione definita dal comune e dal sottoscritto rivalutata, avremo quanto segue.
L'importo rivalutato è pari ad € 26.749,39; dividendo detto importo per i mq. totali oggetto delle due domande di condono avremo:
€ 26.749,39 / mq. 376,20 = € 71,1041 / mq.

- Per l'unità al piano sottosuolo (oggi terra), attuale **sub. 501,** avremo:

mq. 88,80 x € 71,1041= € 6.314,05

- Per l'unità al piano terra (oggi primo), attuale **sub. 502**, avremo

mq. 160,28 x € 71,1041 = € 11.396,56

- Per l'unità al piano primo (oggi secondo), attuale **sub. 503**, avremo

mq. 127,12 x € 71,1041 = € 9.038,75
Totale **€ 26.749,36**

Per gli oneri concessori definiti dal comune e dal sottoscritto rivalutati, avremo quanto segue.
L'importo rivalutato è pari ad € 8.195,96; dividendo detto importo per i mq. totali oggetto delle due domande di condono avremo:
€ 8.195,96 / mq. 376,20 = € 21,78 / mq.

- Per l'unità al piano sottosuolo (oggi terra), attuale **sub. 501,** avremo:

mq. 88,80 x € 21,78 = € 1.934,41

- Per l'unità al piano terra (oggi primo), attuale **sub. 502**, avremo

mq. 160,28 x € 21,78 = € 3.490,89

- Per l'unità al piano primo (oggi secondo), attuale **sub. 503**, avremo

mq. 127,32 x € 21,78 = € 2.773,03
Totale **€ 8.198,33**

A fronte di ciò si compendiano gli oneri relativi alla prima sanatoria relativamente ai diversi sub.

sub. 501

oblazione	€ 6.314,05+
oneri concessori	€ 1.934,41=
totale	**€ 8.248,46**

sub. 502

oblazione	€ 11.396,56+
oneri concessori	€ 3.490,89=
totale	**€ 14.887,45**

sub. 503

oblazione	€ 9.038,75+
oneri concessori	€ 2.773,03=
totale	**€ 11.811,78**

Per quello che il sottoscritto ha definito "secondo condono" cioè:

cambio d'uso dell'intero piano sottosuolo (oggi piano terra)	sub. 501 per mq. 148,00
ampliamento al piano sottosuolo (oggi piano terra)	sub. 501 per mq. 10,36
ampliamento al piano primo	sub. 502 per mq. 13,32
ampliamento al piano secondo	sub. 503 per mq. 16,92
ampliamento al piano sottosuolo (oggi piano terra)	sub. 504 per mq. 77,20
piscina considerata quale accessorio (mq.90 x 0,60)	mq. 54,00

Verranno eseguiti i conteggi basandosi sulla legge 326/2003 integrata dalla L. Regine Lazio 12/2004.

Si precisa che l'incremento della cubatura effettuata dopo la prima richiesta di concessione in sanatoria, intesa come costruzione originaria, è distribuita nei diversi subalterni, come sopra indicati il che permette di rispettare quanto dettato dalle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, sopra riportate.

Per il cambio di destinazione piano terra (ex sottosuolo) attuale **sub 501**:

Oblazione

La tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 3 ai sensi della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "*opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alla prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2, comma 1, lettera e) della presente legge*".

L'art. 2, comma 1, lettera e) della legge regione Lazio 12/2004 richiama l'art. 3 comma 1, lettera d) del D.P.R.380/01 che si riferisce, appunto, ad interventi di ristrutturazione edilizia.

L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 3:

€ 66,00 / mq. per gli immobili residenziali, da cui:

mq. 148,00 x € 66,00 = **€ 9.768,00**

Oneri concessori

L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per la ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda (SUL) ed opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo ma conformi agli strumenti urbanistici:

€ 40,50 / mq. da cui

mq. 148,00 x € 40,50 = € 5.94,00

Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:
€ 5.940,00 x 3 = **€ 17.820,00**
Sommando gli importi ottenuti per il cambio d'uso avremo:
oblazione € 9.768,00+
oneri concessori € 17.820,00=
totale € 27.588,00

Per l'ampliamento allo stesso piano terra **sub. 501**:
La tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 1 ai sensi della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "*opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2 comma 1, lettera a), b) e c) della presente legge".*
L'art. 2, comma 1, lettera a), b) e c) della legge regione Lazio 12/2004 si riferisce, appunto, ad interventi di ampliamento.
L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 1:
€ 110,00/ mq. per gli immobili residenziali, da cui:
per a mq. 10,36 tra superficie residenziale (mq. 9,24) e non residenziale (mq. 1,12), avremo
Oblazione
La tipologia ai sensi dell'allegato A della legge già ampiamente richiamata indica in € 110,00 / mq. la misura dell'oblazione stessa, per cui avremo
mq. 10,36 x € 110,00 = **€ 1.139,00**
Oneri concessori
L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per ampliamento residenziale:
€ 110,00 / mq. da cui
mq. 10,36 x € 110,00 = € 1.139,00
Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:
€ 1.139,00 x 3 = **€ 3.417,00**
sommando i diversi importi per l'ampliamento avremo:
oblazione € 1.139,00+
oneri concessori € 3.417,00=
totale € 4.556,00
L'intero importo da dover riconoscere ad oggi per il cambio d'uso e l'ampliamento del piamo terra sub. 501 è dato dai seguenti importi:
per il cambio d'uso € 27.588,00+
per l'ampliamento € 4.556,00=
totale € 32.144,00

Per gli ampliamenti riferiti al **sub 502**
La tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 1 ai sensi della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "*opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2 comma 1, lettera a), b) e c) della presente legge".*

L'art. 2, comma 1, lettera a), b) e c) della legge regione Lazio 12/2004 si riferisce, appunto, ad interventi di ampliamento.
L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 1:
€ 110,00/ mq. per gli immobili residenziali, da cui:
per a mq. 13,32 tra superficie residenziale (mq. 9,24) e non residenziale (mq. 3,92), avremo
Oblazione
La tipologia ai sensi dell'allegato A della legge già ampiamente richiamata indica in € 110,00 / mq. la misura dell'oblazione stessa, per cui avremo
mq. 13,32 x € 110,00 = **€ 1.465,20**
Oneri concessori
L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per ampliamento residenziale:
€ 110,00 / mq. da cui
mq. 13,32 x € 110,00 = € 1.465,20
Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:
€ 1.465,20 x 3 = **€ 4.395,60**
sommando i diversi importi per l'ampliamento avremo:

oblazione	€	1.465,20+
oneri concessori	€	4.395,60=
totale	**€**	**5.860,80**

Per gli ampliamenti riferiti al **sub 503**
La tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 1 ai sensi della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "*opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2 comma 1, lettera a), b) e c) della presente legge".*
L'art. 2, comma 1, lettera a), b) e c) della legge regione Lazio 12/2004 si riferisce, appunto, ad interventi di ampliamento.
L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 1:
€ 110,00/ mq. per gli immobili residenziali, da cui:
per a mq. 16,92 superficie non residenziale avremo
Oblazione
La tipologia ai sensi dell'allegato A della legge già ampiamente richiamata indica in € 110,00 / mq. la misura dell'oblazione stessa, per cui avremo
mq. 16,92 x € 110,00 = **€ 1.861,20**
Oneri concessori
L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per ampliamento residenziale:
€ 110,00 / mq. da cui
mq. 16,92 x € 110,00 = € 1.861,20
Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:
€ 1.861,20 x 3 = **€ 5.583,60**

sommando i diversi importi per l'ampliamento avremo:
oblazione € 1.861,20+
oneri concessori € 5.583,60=
totale € 7.444,80

Per l'ampliamento riferito al **sub 504**
La tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 1 ai sensi della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "*opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2 comma 1, lettera a), b) e c) della presente legge".*
L'art. 2, comma 1, lettera a), b) e c) della legge regione Lazio 12/2004 si riferisce, appunto, ad interventi di ampliamento.
L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 1:
€ 110,00/ mq. per gli immobili residenziali, da cui:
per a mq. 77,20 tra superficie residenziale (mq. 72,28) e non residenziale (mq. 4,92), avremo
Oblazione
La tipologia ai sensi dell'allegato A della legge già ampiamente richiamata indica in € 110,00 / mq. la misura dell'oblazione stessa, per cui avremo
mq. 77,20 x € 110,00 = **€ 8.492,00**
Oneri concessori
L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede per i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per ampliamento residenziale:
€ 110,00 / mq. da cui
mq. 77,20 x € 110,00 = € 8.492,00
Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:
€ 8.492,00 x 3 = **€ 25.476,00**
sommando i diversi importi per l'ampliamento avremo:
oblazione € 8.492,00+
oneri concessori € 25.476,00=
totale € 33.968,00

Per la realizzazione della **piscina**:

Oblazione
La tipologia più attinente all'abuso da sanare è la n. 3 ai sensi della legge regione Lazio 12/2004 e cioè "*opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alla prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 2, comma 1, lettera e) della presente legge*".
L'art. 2, comma 1, lettera e) della legge regione Lazio 12/2004 richiama l'art. 3 comma 1, lettera d) del D.P.R.380/01 che si riferisce, appunto, ad interventi di ristrutturazione edilizia.
L'allegato A (misura dell'oblazione incrementata del 10%) della legge regione Lazio n. 12/2004 prevede per la tipologia d'abuso n. 3:
€ 66,00 / mq. per gli immobili residenziali, da cui:
mq. 54,00 x € 66,00 = **€ 3.564,00**
Oneri concessori

L'allegato B della stessa legge (misura dell'anticipazione degli oneri di concessione) prevede i comuni con un numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 per la ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda (SUL) ed opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo ma conformi agli strumenti urbanistici:
€ 40,50 / mq. da cui
mq. 54,00 x € 40,50 = € 2.187,00
Si precisa che trattasi di anticipazione pari ad un terzo del valore degli oneri; detto importo andrà quindi moltiplicato per 3, da cui avremo:
€ 2.187,00 x 3 = **€ 6.561,00**
Sommando gli importi ottenuti per la realizzazione della piscina avremo:

oblazione	€ 3.564,00+
oneri concessori	€ 6.561,00=
totale	**€ 10.125,00**

Sottraendo i costi necessari per le due sanatorie e della quota parte della piscina dal valore degli immobili sopra determinato, avremo quanto segue.

Sub.	prima sanatoria	seconda sanatoria	¼ piscina	importo sanatorie	stima del sub	-importo sanatorie	Valore residuo
501	€ 8.248,46	€ 27.588,00	€ 2.531,25	**€ 38.367,71**	€ 245.820,30	€ 38.367,71	**€ 207.452,59**
502	€ 14.887,45	€ 5.860,80	€ 2.531,25	**€ 23.278,70**	€ 228.340,05	€ 23.278,70	**€ 205.061,35**
503	€ 11.811,78	€ 7.444,80	€ 2.531,25	**€ 21.787,83**	€ 158.213,40	€ 21.787,83	**€ 136.425,57**
504	----------	€ 33.968,00	€ 2.531,25	**€ 36.499,25**	€ 140.390,40	€ 36.499,25	**€ 103.891,15**

Per la definizione delle sanatorie oltre che degli usi civici che di seguito verranno indicati, sarà necessario avvalersi di un tecnico abilitato
Per il primo ed il secondo condono sarà necessario predisporre:

- n. 3 copie elaborato grafico, stralcio di P.R.G., catastale, aerofotogrammetrico, ingrandimento catastale, foglio e particella, piante e sezioni, 4 prospetti, legenda S.U. S.N.R. MC fuori terra, impianto smaltimento liquami o autorizzazione allaccio alla pubblica fognatura, eventuali difformità da licenze edilizie.
- documentazione fotografica dei prospetti,
- copia del titolo di proprietà,
- perizia giurata per opere superiori ai mc. 450,
- certificato di idoneità statica depositato alla regione Lazio sezione antisismica (solo per la L. 724/94),
- relazione tecnica sullo stato attuale dei lavori,
- atto notorio sull'epoca di costruzione,
- certificato di residenza,
- versamento dei diritti di segreteria,
- relazione geologica nel caso in cui non si è allacciati alla pubblica fognatura e parere igienico sanitario della ASL RM G di Tivoli.

Il sottoscritto ritiene che per le sopra elencate pratiche da dover svolgere, il costo di un professionista incaricato possa essere pari ad € 3.000,00 per ognuno dei subalterni, da cui:
sub 1 € 207.452,59 - € 3.000,00 = **€ 204.452,59**
sub 2 € 205.061,35 - € 3.000,00 = **€ 202.061,35**
sub 3 € 136.425,57 - € 3.000,00 = **€ 133.425,57**

sub 4 € 103.891,15 - € 3.000,00 = **€ 100.891,15**

Agli importi così ottenuto verrà sottratto il costo del riscatto del terreno, diviso, forfettariamente in quattro parti.

Avremo

Usi civici **se** pari ad € 4,00 / mq. x mq. 2.500,00 = € 10.000,00
rivalutati dal 1999 ad oggi

Capitale:	EURO 10.000,00
Indice istat Dicembre 2007:	131,8
Indice istat Gennaio 2017:	100,6
Indice di raccordo:	1,470
Coefficiente di Rivalutazione:	1,122
Tot. Rivalutazione:	EURO 1.223,87
Capitale + rivalutazione	EURO 11.223,87

Importo rivalutato € 11.223,87 / 4 = € 2.805,96
Sottraendo detto importo ai singoli sub, otteniamo:
sub 1 € 204.452,59 - € 2.805,96 = **€ 201.646,63**
sub 2 € 202.061,35 - € 2.805,96 = **€ 199.255,39**
sub 3 € 133.425,57 - € 2.805,96 = **€ 130.619,61**
sub 4 € 100.891,15 - € 2.805,96 = **€ 98.085,19**

Per la definizione degli usi civici sarà necessario predisporre:

- copia dell'accatastamento del fabbricato presentato al NCEU completa di planimetrie;
- planimetria del terreno;
- copia della richiesta di condono edilizio e/o della licenza concessione eventualmente rilasciata dal comune;
- titolo di possesso del terreno di demanio collettivo di uso civico (ricevuta pagamento canoni, ecc.);
- attestazione dell'avvenuto versamento, effettuato dal Perito Demaniale quale acconto di onorario professionale, come da delibera di G.M. n. 323 del 4/4/1987;
- certificato di residenza;
- dichiarazione di non avere altra casa altre a quella di abitazione;
- dichiarazione attestante il regime patrimoniale del richiedente;
- ulteriore documentazione che sarà ritenuta necessaria dal Perito Demaniale per poter procedere alla definizione della pratica.

Da ultimo, si rammenta che gli immobili ad oggi risultano occuparti dall'Attiani.
Per questo motivo, ai valori delle singole porzioni per come sopra indicati, il sottoscritto attribuisce una percentuale riduttiva pari al 10% di quanto fino ad ora determinato che rappresenta, appunto, l'occupazione degli appartamenti.
Avremo:
sub 501 € 201.646,63 – 10% (pari ad € 20.164,66) = € 181.481,67
arrotondato ad € 181.000,00 (centottantunomila/00)
sub 502 € 199.255,39 – 10% (pari ad € 19.925,53 = € 179.329,85
arrotondato ad € 179.000,00 (centosettantanovemila/00)
sub 503 € **130.619,61** – 10% (pari ad € 13.061,96) = € 117.557,64
arrotondato ad € 117.000,00 (centodiciassettemila/00)
sub 504 € **98.085,19** – 10% (pari ad € 9.808,51) = € 88.276,67
arrotondato ad € 88.000,00 (ottantottomila/00)

Detti importi rappresentano il più probabile valore prudenziale degli immobili in esame nel loro stato di fatto e di diritto comprensivo di quota parte del lotto (1/4) e uso comune della piscina.

Conclusioni

A fronte della documentazione raccolta, degli incontri tenutisi presso il comune di Valmontone, dagli accessi agli atti per ottenere copia dei documenti necessari ad assolvere all'incarico affidato, all'analisi degli stessi, della ricerca del più probabile valore di mercato di partenza e specifico per ogni bene e dei conteggi esperiti, è possibile affermare quanto segue.

Sarà possibile vendere i beni oggetto della presente relazione in un unico lotto oppure in quattro lotti diversi, dal momento che tutti i conteggi relativi al valore ed agli oneri da dover riconoscere al comune sono stati dal sottoscritto effettuati singolarmente.

- Unico Lotto

Costituito da:

Intera proprietà di immobile cielo terra costituito da n. quattro unità immobiliari, sito in comune di Valmontone, via Colle Acqua di Maggio 30A, 30B, 30C e 30D, gravante su unico lotto di terreno censiti presso l'Agenzia del Territorio come segue.

Per le unità immobiliari

foglio	Part.	sub.	zona cens.	Micro zona	Cat.	cl.	consistenza vani	superficie catastale	rendita	indirizzo
3	365	501	---	---	A/2	5	6,5	Totale mq. 175 Totale escluse aree scoperte mq. 170	€ 654,61	Colle acqua maggio 30/A Piano T
3	365	502	---	---	A/2	5	6,5	Totale mq. 163 Totale escluse aree scoperte mq. 155	€ 654,61	Colle acqua maggio 30/B Piano 1
3	365	503	---	---	A/2	5	5,5	Totale mq. 126 Totale escluse aree scoperte mq. 115	€ 553,90	Colle acqua maggio 30/C Piano 2
3	365	504	---	---	A/2	5	4,5	Totale mq. 100 Totale escluse aree scoperte mq. 100	€ 453,19	Colle acqua maggio 30/D Piano T

Per il terreno

foglio	particella	sub.	porz	Qualità classe	Superficie mq. Ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Agrario
3	365	---	---	Ente urbano	02 94		---	----
3	499	---	---	Ente urbano	22 86		€ 6,49	€ 8,85

Totale mq.	2.580

Si rimanda alla descrizione dei diversi subalterni e del terreno alle pagine 14 e 15 della presente relazione.
Valore totale del lotto comprensivo di ¼ del terreno ed ¼ della piscina pari a:
sub 501 € 181.000,00+
sub 502 € 179.000,00+
sub 503 € 117.000,00+
sub 504 € 88.000,00=
totale € 565.000,00

Detto importo rappresenta il più probabile valore prudenziale degli immobili in esame nel loro stato di fatto e di diritto comprensivo di tutto il terreno e della piscina

- Diversi lotti

Lotto 1

Costituito da una unità immobiliare, sita in comune di Valmontone, via Colle Acqua di Maggio 30A, gravante su unico lotto di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio come segue.

Per l'unità immobiliare

foglio	Part.	sub.	zona cens.	Micro zona	Cat.	cl.	consistenza vani	superficie catastale	rendita	indirizzo
3	365	501	---	---	A/2	5	6,5	Totale mq. 175 Totale escluse aree scoperte mq. 170	€ 654,61	Colle acqua maggio 30/A Piano T

Si rimanda alla descrizione del subalterno in esame e del terreno alle pagine 14 e 15 della presente relazione.
Valore totale del lotto comprensivo di ¼ del terreno ed uso della piscina in modo condominiale pari a:
sub 501 € 181.000,00

Detto importo rappresenta il più probabile valore prudenziale dell'immobile in esame nel suo stato di fatto e di diritto comprensivo di quota parte del lotto e uso comune della piscina.

Lotto 2

Costituito da una unità immobiliare, sita in comune di Valmontone, via Colle Acqua di Maggio 30B, gravante su unico lotto di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio come segue.

Per l'unità immobiliare

foglio	Part.	sub.	zona cens.	Micro zona	Cat.	cl.	consistenza vani	superficie catastale	rendita	indirizzo
3	365	502	---	---	A/2	5	6,5	Totale mq. 163 Totale escluse aree scoperte mq. 155	€ 654,61	Colle acqua maggio 30/B Piano 1

Si rimanda alla descrizione del subalterno in esame e del terreno alle pagine 14 e 15 della presente relazione.
Valore totale del lotto comprensivo di ¼ del terreno ed uso della piscina in modo condominiale pari a:
sub 502 € 179.000,00
Detto importo rappresenta il più probabile valore prudenziale dell'immobile in esame nel suo stato di fatto e di diritto comprensivo di quota parte del lotto e uso comune della piscina.

Lotto 3

Costituito da una unità immobiliare, sita in comune di Valmontone, via Colle Acqua di Maggio 30C, gravante su unico lotto di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio come segue.

Per l'unità immobiliare

foglio	Part.	sub.	zona cens.	Micro zona	Cat.	cl.	consistenza vani	superficie catastale	rendita	indirizzo
3	365	503	---	---	A/2	5	5,5	Totale mq. 126 Totale escluse aree scoperte mq. 115	€ 553,90	Colle acqua maggio 30/C Piano 2

Si rimanda alla descrizione del subalterno in esame e del terreno alle pagine 14 e 15 della presente relazione.
Valore totale del lotto comprensivo di ¼ del terreno ed uso della piscina in modo condominiale pari a:
sub 503 € 117.000,00
Detto importo rappresenta il più probabile valore prudenziale dell'immobile in esame nel suo stato di fatto e di diritto comprensivo di quota parte del lotto e uso comune della piscina.

Lotto 4

Costituito da una unità immobiliare, sita in comune di Valmontone, via Colle Acqua di Maggio 30B, gravante su unico lotto di terreno censito presso l'Agenzia del Territorio come segue.

Per l'unità immobiliare

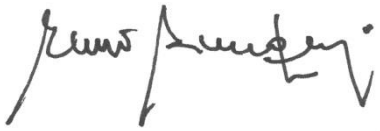
foglio	Part.	sub.	zona cens.	Micro zona	Cat.	cl.	consistenza vani	superficie catastale	rendita	indirizzo
3	365	504	---	---	A/2	5	4,5	Totale mq. 100 Totale escluse aree scoperte mq. 100	€ 453,19	Colle acqua maggio 30/D Piano T

Si rimanda alla descrizione del subalterno in esame e del terreno alle pagine 14 e 15 della presente relazione.
Valore totale del lotto comprensivo di ¼ del terreno ed uso della piscina in modo condominiale pari a:
sub 504 € 88.000,00

Detto importo rappresenta il più probabile valore prudenziale dell'immobile in esame nel suo stato di fatto e di diritto comprensivo di quota parte del lotto e uso comune della piscina.

Certo di aver assolto all'incarico affidato, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni, il sottoscritto porge distinti saluti.

Enrico Benedetti



Si allega in formato pdf:

Allegato 1_ Relazione dott.ssa Ambruzzi art. 33 L.F.,
Allegato 2_ Catasto all'attualità (cartletta di files),
Allegato 3_ Richiesta accesso atti Valmontone Condono,
Allegato 4_ Lettera comune Attiani per pagamento oblazione,
Allegato 5_ Lettera comune Attiani per pagamento oneri concessori,
Allegato 6_ Lettera comune Attiani per cessione terreno,
Allegato 7_ Seconda lettera comune Attiani per definizione condono,
Allegato 8_ Richiesta accesso Faldone Tribunale,
Allegato 9_ Prima relazione ctu Canofari,
Allegato 10_ Richiesta primo curatore al GD per perfezionamento pratica terreno,
Allegato 11_ Relazione Samperi documentazione grafica e relazione,
Allegato 12_ Verbale incontro precedente curatore_ctu
Allegato 13_ Seconda relazione ctu Canofari,
Allegato 14_ Allegati alla Seconda relazione ctu Canofari,
Allegato 15_ Valori di mercato OMI Borsino Immobiliare,
Allegato 16_ Accatastamento unità immobiliari,
Allegato 17_ Frazionamento immissione in mappa fabbricato,
Allegato 18_ Conteggio sanatorie,
Allegato 19_ Ipotesi frazionamento terreno,
allegato 20_ Corrispondenza *pec* curatore_Valmontone_Benedetti