

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato: Dott. Luigi Argan**

Fallimento n. 824 / 2015 – L.A.G.I. S.r.l.

Curatore: Avv. Lorenzo Monacchia

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato: Dott. Luigi Argan**

Fallimento n. 824 / 2015 – L.A.G.I. S.r.l.

Curatore: Avv. Lorenzo Monacchia

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

**Premessa**

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, con studio in Roma, via delle Coppelle n. 3, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in intestazione, come da istanza del Curatore in data 11 aprile 2016 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 del Casale di San Basilio n. 218:

- autorimessa piano interrato;
- parcheggio piano terreno sovrastante l'autorimessa.

b) Roma – Via Grotte di Torre Rigata n. 1:

- n. 8 appartamenti costituenti un fabbricato su due piani (terra e primo).

Trattandosi di aree diverse e tipologie immobiliari non assimilabili, peraltro ciascuna con problematiche specifiche, anche al fine di una più chiara esposizione, lo scrivente ha proceduto alla trattazione separata dei due complessi immobiliari sopra citati.

**a) Via del Casale di San Basilio n. 218** (effettivo 230)

Si premette, come meglio specificato più avanti, che si tratta di un bene (autorimessa interrata con sovrastante area destinata a parcheggio), non ancora ultimato e non utilizzabile per alcuna altra destinazione.

***a.1 Operazioni peritali***

Nel corso degli accertamenti, molto complessi e rimasti privi di alcune fondamentali informazioni, dei quali si riferisce nei successivi capitoli, in data 17 giugno 2016 il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso gli immobili in questione, individuando l'accesso dalla via del Casale di San Basilio, al civico n. 230 (in catasto n. 218), ed eseguendo, in tale sede, un rilievo fotografico (All. 1) ed i necessari rilievi metrici (Cfr. restituzione grafica – All. 2).

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.

***a.2 Individuazione catastale e confini***

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, i due cespiti in esame risultano attualmente censiti come riportato di seguito (All. 3):

- nel Comune di Roma:

1. foglio 289, part. 690, sub 511, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 716 mq, superficie catastale 709 mq, rendita 924,46 euro; via del Casale di San Basilio n. 218, piano T, intestato a L.A.G.I S.r.l.;
  - o planimetria catastale foglio 289, particella 690, subalterno 511, presentata in data 11 luglio 1994.

2. foglio 289, part. 690, sub 512, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 578 mq, superficie catastale 615 mq, rendita 1.462,71 euro; via del Casale di San Basilio n. 218, piano S1, intestato a L.A.G.I S.r.l.;

o planimetria catastale foglio 289, particella 690, subalterno 512, presentata in data 11 novembre 2010.

### ***a.2.1 Confini (salvo altri)***

1. Area a parcheggio al piano terra (Fg 289, part. 690, sub. 511):

- nord: particella 515.
- nord-est: altri subalterni della particella n. 690;
- sud e sud-est: foglio n. 290, particella 39;
- sud-ovest: distacco verso particella 513;
- nord-ovest: distacco verso particella 512;

2. Autorimessa interrata (Fg 289, part. 690, sub. 512):

- nord: terrapieno verso particella 515;
- nord-est: terrapieno verso altri subalterni della particella n. 690;
- sud e sud-est: terrapieno verso foglio n. 290, particella 39;
- sud-ovest: terrapieno verso particella 513;
- nord-ovest: terrapieno verso particella 512.

### ***a.3 Provenienza***

Secondo gli atti, l'immobile è pervenuto a L.A.G.I. S.r.l. come “*area adibita a parcheggio della superficie di mq 716 ... riportata nel Catasto dei Fabbricati ... come segue:*

*foglio 289 particella 690 sub 511, via del Casale di San Basilio n. 218, piano T ...”,*

in data 21 ottobre 2010, da Gianni Lucio, con atto di compravendita a rogito notaio Adolfo de Rienzi (Rep. n. 27938 – Racc. n. 12660 – All. 4). Nell’atto si legge: “...

- a) *che trattasi di area destinata a parcheggio per la quale sono state presentate presso il Comune di Roma – Municipio V, in data 3 novembre 2009 con il protocollo CE/66096, denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successiva D.I.A. in variante in data 8 febbraio 2010 con il protocollo CE/8327;*
- *che l’area suddetta è vincolata, ex art. 9 legge 122/89, al fabbricato riportato in Catasto al foglio 289 particella 690 subalterni 1, 3, 10, 502, 503, 504, 505, 509, 510...”;*

quindi, al momento della vendita non risultava il piano interrato, ma sull’area erano previsti gli interventi di cui alle citate denunce di inizio attività, presumibilmente finalizzati alla sua realizzazione (l’atto non lo specifica).

Secondo il citato atto di compravendita, l’immobile era pervenuto al venditore, Gianni Lucio:

- in data 21 luglio 1989, con atto di divisione a rogito notaio Paolo Armati (Rep. n. 6864/3696 All. 4, stralcio), dopo la successione dal padre Gianni Felice del 4 luglio 1987.

#### ***a.4 Destinazione urbanistica***

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione n. 18 del Consiglio Comunale in data 12 febbraio 2008, gli immobili ricadono in “*Sistemi e regole 1:10.000 – foglio 11 – Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali*”, e non sono individuati nella cosiddetta *Carta per la qualità* (All. 5, stralcio).

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 ed approvato in data 18 marzo 2016, i medesimi immobili ricadono sia nella tavola A che nella tavola B, nell’ambito del *Paesaggio degli insediamenti urbani* (All. 6, stralcio).

Secondo tale inquadramento urbanistico, sull'immobile sono possibili gli interventi indicati nelle relative Norme tecniche di attuazione, nei limiti in esse indicati.

#### *a.5 Descrizione e consistenza*

Il compendio immobiliare di cui trattasi ha accesso da via del Casale di San Basilio, nel quartiere Ponte Mammolo, al confine con San Basilio, nella zona nord-est di Roma, poco all'interno del Grande Raccordo Anulare, dove sono presenti insediamenti misti a carattere semintensivo.

Come detto, si tratta di un'area a parcheggio a livello stradale, non ultimata, con sottostante autorimessa interrata, ancora al rustico, aventi accesso dal passo carrabile al civico 230 di via del Casale di San Basilio, sulla cui prosecuzione è presente la rampa per la discesa al piano interrato (Cfr. All. 1 – documentazione fotografica).

La struttura è realizzata in cemento armato ed è attualmente allo stato rustico, con una conformazione in pianta pressoché trapezoidale. Il piano interrato (subalterno 512) è illuminato grazie alla presenza, sul solaio di copertura, di un torrino aperto (che consente anche l'aerazione del locale) e di un lucernario in elementi di vetrocemento, oltre alla rampa di accesso. A mezzo di una scala, probabilmente concepita come uscita di sicurezza, è possibile il collegamento pedonale con il sovrastante parcheggio (subalterno 511), anch'esso non ultimato.

La superficie complessiva disponibile al parcheggio e manovra degli autoveicoli è pari a circa 550 mq al piano interrato, il che consentirebbe la sistemazione di non più di una ventina di posti auto indipendenti, per una superficie effettiva di stalli stimabile in circa 200 mq (salvo autorizzazioni).

Al piano terra la superficie è pari a circa 500 mq, con possibilità di realizzazione di una ventina di posti auto, per una superficie effettiva stimabile in circa 200 mq di stalli.

#### *a.6 Conformità catastale*

Al fine di ricostruire la storia catastale dell'immobile, lo scrivente procedeva all'acquisizione

dell'elaborato planimetrico e delle relative planimetrie, nonché con l'effettuazione delle visure storiche (All. 3). Dall'esame di detti documenti è emerso quanto di seguito riepilogato per ciascuna delle due unità immobiliari (subalterni catastali).

- **subalterno 511** (area scoperta a parcheggio al piano terra):

11 luglio 1994: costituzione bene immobile:

1. dall'elaborato planimetrico: foglio 289, particella 210, subalterno **12** (mq 716 – area parcheggio). Nel disegno l'indicazione del subalterno 12 viene cancellata e sostituita dall'indicazione particella n. 566 (della quale, tuttavia, non si hanno riscontri nelle visure);

2. dalla visura storica: foglio 289, particella 210, subalterno **12**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 716 mq, rendita € 924,46, piano T (Costituzione immobile protocollo n. RM0653017);

3. dalla planimetria catastale: foglio 289, particella 566 (come detto, priva di riscontri nelle visure) definita “*area parcheggio mq 716*”.

27 maggio 2010: variazione d'ufficio (protocollo n. RM0653020):

1. dalla visura storica: foglio 289, particella 690, subalterno **511**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 716 mq, rendita € 924,46, piano T, via del Casale di San Basilio n. 218.

13 marzo 2013: variazione toponomastica (protocollo n. RM0203514):

1. dalla visura storica: foglio 289, particella 690, subalterno **511**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 716 mq, rendita € 924,46, piano T, via del Casale di S. Basilio n. 218.

9 novembre 2015: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:

1. dalla visura storica: foglio 289, particella 690, subalterno **511**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 716 mq, superficie catastale 709 mq, rendita € 924,46, piano T.

Da un confronto della planimetria catastale con quanto accertato dallo scrivente, risultano le seguenti difformità (All. 7), derivanti essenzialmente dal fatto che la presentazione della planimetria (del 1994) è precedente all'intervento di realizzazione del piano interrato e non risulta ag-

giornata:

- mancato adeguamento dovuto alla presenza della rampa carrabile;
- mancata rappresentazione del lucernario e del torrino di aerazione e di illuminazione del piano interrato;
- mancata rappresentazione del torrino della scala di collegamento con il piano interrato;
- errata consistenza.

Inoltre, il confine grafico con il distacco verso il fabbricato lato via del Casale di San Basilio è diverso da quello materialmente costituito da un parapetto e dal torrino della scala.

Sarà quindi necessario procedere con un nuovo accatastamento, previo accertamento di conformità della posizione urbanistica (Cfr. paragrafo *a.7*).

- **subalterno 512** (autorimessa interrata):

11 novembre 2010: nuova costruzione

realizzazione di autorimessa al Piano S1 (protocollo n. RM1354660)

1. dalla visura storica: foglio 289, particella 690, subalterno **512**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 578 mq, rendita € 746,28, piano S1;
2. dalla planimetria catastale: foglio 289, particella 690, subalterno **512**, di altezza pari a “3,00 mt”.

14 ottobre 2011: variazione nel classamento (protocollo n. RM1171636):

1. dalla visura storica: foglio 289, particella 690, subalterno **512**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 578 mq, rendita € 1.462,71, piano S1.

9 novembre 2015: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:

1. dalla visura storica: foglio 289, particella 690, subalterno **512**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza 578 mq, superficie catastale 615 mq, rendita € 1.462,71, piano S1.

Da un confronto della planimetria catastale con quanto accertato dallo scrivente, risultano le seguenti difformità (Cfr. All. 7):

- diversa conformazione della rampa carrabile;



- mancata rappresentazione della scala e di altre strutture presenti (pilastri, setti etc.);
- indicazione di un accesso non presente nella realtà;
- mancata indicazione di lucernario e torrino;
- errato orientamento (riferimento del nord).

Anche per tale porzione immobiliare, sarà quindi necessario procedere con un nuovo accatastamento, previo accertamento di conformità della posizione urbanistica (Cfr. paragrafo **a.7**)

### *a.7 Conformità urbanistico-edilizia*

Nonostante le ricerche effettuate sulla base dei dati a disposizione, non è stato possibile reperire la documentazione edilizio-urbanistica relativa alla realizzazione dell'immobile, per cui non è possibile accertarne la legittimità sotto tale profilo, pur trattandosi di un intervento che, a determinate condizioni, può essere considerato conforme agli strumenti urbanistici, come appresso specificato.

La situazione amministrativa può essere ricostruita attraverso i seguenti elementi, desumibili dai documenti disponibili.

11 luglio 1994      Documentazione catastale:

- costituzione bene immobile destinato ad “*area parcheggio mq 716*”; si tratta dell'attuale subalterno 511, per il quale non risulta un titolo edilizio.

3 novembre 2009      Documentazione urbanistica (esito ricerca):

- acquisizione allo Sportello Unico del Municipio V (oggi Municipio IV) di una lettera inviata dal Sig. Lucio Gianni. Nella ricevuta di protocollo (prot. n. CE/2009/66096) viene riportato l'oggetto: “*Genio Civile (immobile sito in via del Casale di San Basilio 218/230)*”.

La pratica non è risultata reperibile.

9 febbraio 2010      Documentazione urbanistica (esito ricerca):

- acquisizione allo Sportello Unico del Municipio V (oggi Municipio IV)

di una lettera inviata da L.A.G.I. S.r.l. Nella ricevuta di protocollo (prot. n. CE/2010/8327) viene riportato l'oggetto: "*Variante calcoli strutturali Genio Civile su deposito Prot. CE/66096/09 per l'immobile sito in via del Casale di San Basilio 218/230*".

La pratica non è risultata reperibile.

21 ottobre 2010

Atto di compravendita a rogito Notaio Adolfo de Rienzi (Rep. n. 27938 – Racc. n. 12660 – All. 4). Nell'atto si legge: "...

- a) che trattasi di area destinata a parcheggio per la quale sono state presentate presso il Comune di Roma – Municipio V, in data 3 novembre 2009 con il protocollo CE/66096, denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successiva D.I.A. in variante in data 8 [leggasi 9] febbraio 2010 con il protocollo CE/8327;*
- *che l'area suddetta è vincolata, ex art. 9 legge 122/89, al fabbricato riportato in Catasto al foglio 289 particella 690 subalterni 1, 3, 10, 502, 503, 504, 505, 509 e 510...*" (dal certificato notarile non risulta atto d'obbligo di vincolo).

11 novembre 2010

Documentazione catastale:

- realizzazione di autorimessa al Piano S1 (protocollo n. RM1354660); si tratta del subalterno 512, per il quale non è stato reperito il titolo edilizio, che dovrebbe interessare anche il piano terra, variato a seguito dell'intervento.

In esito alle indagini svolte dallo scrivente, tra cui formale accesso agli atti del Municipio competente in data 18 luglio 2016, la Direzione Tecnica rispondeva (prot. n. 68202 del 10 agosto 2016): "*...si comunica che da ricerche effettuate presso gli archivi in possesso dell'Ufficio – Servizio III – Edilizia Privata – la documentazione afferente a quanto richiesto, risulta essere di*

*competenza del Genio Civile*". Lo stesso Ufficio allegava le ricevute sopra richiamate, dalle quali risulterebbe quanto sopra indicato.

Di conseguenza, il sottoscritto presentava istanza al Genio Civile di Roma, senza esito positivo, ottenendo la seguente risposta (prot. n. 4551): *"...ai fini della richiesta degli atti progettuali all'archivio centrale è necessario comunicare il protocollo, il numero di posizione e l'anno del deposito degli atti progettuali all'area Genio Civile di Roma Città Metropolitana.*

*Si è proceduto, con i dati forniti, ad effettuare una ricerca preliminare nell'archivio e nei registri dell'Area che ha dato esito negativo".*

Da quanto esposto, emerge che non sono presenti, presso gli archivi del Municipio, i progetti e gli atti autorizzativi degli interventi eseguiti, e che presso il Genio Civile, con i riferimenti in possesso dello scrivente, non è possibile risalire alle pratiche eventualmente presentate per gli interventi strutturali. In particolare, le pratiche presentate al Municipio V nel 2009 e nel 2010 (rispettivamente DIA prot. n. 66096 e DIA prot. n. 8327 (citate anche nell'atto notarile di provenienza dell'immobile), non sono risultate reperibili.

Allo stato attuale delle conoscenze, quindi, l'unico elaborato grafico che descriva l'immobile è costituito dalle planimetrie catastali (Cfr. paragrafo 2.6), peraltro – come visto – non del tutto conformi allo stato di fatto rilevato dallo scrivente.

Tuttavia, l'intervento edilizio posto in essere riguarda la realizzazione di un'autorimessa interrata al di sotto di un'area scoperta destinata a parcheggio, per cui, in base alle indagini tecniche svolte, esso risulta regolarizzabile urbanisticamente ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89 (c.d. Legge Tognoli), procedendo con la formalizzazione di una pratica a sanatoria.

A tale riguardo, vista la particolare situazione (pratiche edilizie e urbanistiche non reperibili), le spese necessarie per il perfezionamento delle pratiche sono di difficile quantificazione. Si può stimare un costo presunto di larga massima, distinto nelle voci seguenti (importi al netto degli oneri di legge):

- pratica a sanatoria: € 3.000,00;

- pratiche completamento edilizio-urbanistico: € 1.000,00;
- indagini strutturali ai fini della sanatoria e del collaudo: € 12.000,00;
- spese tecniche: € 7.000,00.

Inoltre, in merito alla specifica destinazione d'uso ad autorimessa (non modificabile), occorre precisare che la nuova classificazione delle attività antincendio (D.P.R. n. 151/2011) al punto 75.1.A identifica le *“Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati, con superficie compresa tra 300 mq a 1.000 mq”*. Considerando che l'immobile in questione ricade in tale fattispecie, l'attività è subordinata all'adeguamento del locale alle norme antincendio ed alla successiva presentazione della relativa S.C.I.A.

Le spese per il completamento delle opere su entrambi i livelli e contestuale adeguamento antincendio dell'autorimessa, possono essere stimate nell'ordine di 200,00 €/mq di proiezione, quindi un totale all'incirca pari a € 100.000,00.

Va precisato che, anche al fine di rendere utilizzabile il piano terra a parcheggio, attualmente da considerare non agibile, occorre ottenere il collaudo statico delle opere eseguite, previo preventivo perfezionamento dell'intera pratica al Genio Civile, come sopra specificato.

#### ***a.8 Indagine di mercato e stima***

Allo scopo di addivenire alla formulazione del giudizio di stima del valore attuale degli immobili in esame, 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.

A causa della complessa situazione edilizio-urbanistica evidenziata, in particolare della necessità di procedere con unica sanatoria urbanistica e strutturale, si ritiene che la stima debba condurre alla formulazione del prezzo per un lotto unico, anche attraverso l'individuazione del valore di base per ciascuna unità immobiliare (subalterni 511 e 512, rispettivamente parcheggio piano terra e locale autorimessa interrato).

Si ricorda che il compendio è accessibile da via del Casale di San Basilio, civico 230, e si trova

ancora allo stato non ultimato e non praticabile in ogni sua parte, e che almeno il piano interrato dovrà essere vincolato come pertinenza ad unità residenziali.

Ai fini della stima, sono stati consultati i valori unitari indicati dall’Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI) per immobili destinati a posti auto interrati in normale stato conservativo, ubicati nella zona in esame (Zona D26 – Microzona 152 – San Basilio – All. 8), che risultano variabili tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Quelli acquisiti nell’indagine di mercato risultano variabili da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq. Considerato il contesto specifico nel quale si trova l’autorimessa in questione, per altro relativa a posti auto pertinenziali, si può assumere un valore unitario pari a 550,00 €/mq di superficie utile di posti auto coperti, in condizioni di normale fruizione. Tenendo conto della consistenza utile dell’immobile, il valore di stima risulterebbe come segue:

$$\text{mq } 200 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 110.000,00.$$

Per quanto riguarda, invece, il parcheggio in superficie, i valori unitari indicati dall’Agenzia delle Entrate per aree destinate a posti auto scoperti in normale stato conservativo, nella stessa zona di riferimento, variano da 550,00 €/mq a 800,00 €/mq (All. 8), mentre quelli acquisiti nell’indagine di mercato risultano variabili da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq. Con riferimento al contesto specifico, si può assumere un valore unitario pari a 250,00 €/mq di superficie utile di parcheggio scoperto, in condizione di normale fruizione. In base alla corrispondente consistenza prima valutata, il valore di stima attuale dell’area risulta come segue:

$$\text{mq } 200 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 50.000,00.$$

Complessivamente, il valore del compendio parcheggio–autorimessa della consistenza descritta e fruibile in normali condizioni di conservazione, risulta pari a:

$$\text{€ } 110.000,00 + \text{€ } 50.000,00 = \text{€ } 160.000,00$$

Considerata la necessità di eseguire importanti opere di completamento e adeguamento, previa sanatoria edilizio-urbanistica e catastale ai fini della agibilità dei beni, attualmente da considera-

re non agibili, il cui costo è stato stimato all'incirca nell'ordine di € 123.000,00 oltre oneri di legge, il più probabile valore attuale del compendio in esame risulta:

€ 160.000,00 – € 123.000,00 = € 37.000,00 (trentasettemila/00 euro).

**b. Via Grotte di Torre Rigata n. 1** (civico indicato in catasto)

In questo caso si tratta di un intero complesso edilizio di due piani fuori terra, composto da otto appartamenti (quattro per piano), ultimato, ma che necessita di opere di ripristino, e oggetto di più domande di concessione in sanatoria (c.d. condono edilizio), non perfezionate.

***b.1 Operazioni peritali***

Nel corso degli accertamenti tecnico-amministrativi, le cui risultanze sono riportate più avanti, in data 17 giugno 2016 il sottoscritto effettuava un primo sopralluogo presso gli immobili in questione ed un secondo accesso in data 22 marzo 2017, dopo l'acquisizione di documentazione integrativa, in un primo tempo non reperibile, eseguendo sia un rilievo fotografico (All. 9), sia i necessari rilievi metrici (Cfr. restituzione grafica – All. 10).

Successivamente il C.T.U. eseguiva le opportune indagini di mercato, sia direttamente che presso operatori del settore, potendo così procedere alla stesura del presente elaborato peritale.

***b.2 Individuazione catastale e confini***

Dall'esame degli atti e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Comune di Roma, gli immobili risultano censiti come di seguito riportato (All. 11):

1. foglio 293, part. 1205, sub. 1, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, rendita 397,67 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1 piano T, **interno 1**;

2. foglio 293, part. 1205, sub. 2, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 397,67 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1 piano T, **interno 2**;
3. foglio 293, part. 1205, sub. 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 397,67 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1, piano T, **interno 3**;
4. foglio 293, part. 1205, sub. 4, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, rendita 397,67 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1, piano T, **interno 4**;
5. foglio 293, part. 1205, sub. 5 e part. 1742, sub. 2 (corte esclusiva), zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 60 mq (escluse aree scoperte: 57 mq), rendita 454,48 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1, piano T-1, **interno 5**;
6. foglio 293, part. 1205, sub. 6 e part. 1742, sub. 3 (corte esclusiva), zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq (escluse aree scoperte: 56 mq), rendita 454,48 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1, piano T-1, **interno 6**;
7. foglio 293, part. 1205, sub. 7 e part. 1742, sub. 4 (corte esclusiva), zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq (escluse aree scoperte: 56 mq), rendita 454,48 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1, piano T-1, **interno 7**;
8. foglio 293, part. 1205, sub. 8 e part. 1742, sub. 5 (corte esclusiva), zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 60 mq (escluse aree scoperte: 57 mq), rendita 454,48 euro; via Grotte di Torre Rigata n. 1 piano T-1, **interno 8**;

il tutto oltre la corte comune, riportata in catasto al foglio 293, part. 1742, sub. 1, come bene comune non censibile.

### ***b.2.1 Confini (salvo altri)***

Gli immobili di cui sopra confinano come segue:

1. interno 1: con particella 1777, corte comune, interno 2, vano scala e corte esclusiva dell'interno 5;
2. interno 2: con interno 1, corte comune, interno 3, vano scala e corte esclusiva dell'interno 6;
3. interno 3: con interno 2, corte comune, interno 4, vano scala e corte esclusiva dell'interno 7;
4. interno 4: con interno 3, corte comune su due lati, vano scala e corte esclusiva dell'interno 8;
5. interno 5: con distacco verso particella 1777, distacchi verso corte comune, interno 6, interno 1 al piano terra;
6. interno 6: con distacchi verso corte comune, interno 5, interno 7, interno 2 al piano terra;
7. interno 7: con distacchi verso corte comune, interno 6, interno 8, interno 3 al piano terra;
8. interno 8: con distacchi verso corte comune su più lati, interno 7, interno 4 al piano terra.

### ***b.3 Provenienza***

In base ai documenti in atti, gli immobili sono tutti pervenuti a L.A.G.I. S.r.l. in data 31 luglio 2012, da Gianni Lucio, con atto di compravendita a rogito notaio Adolfo de Rienzi (Rep. n. 29057 – Racc. n. 13444 – All. 12).



Secondo il citato atto di compravendita, gli immobili erano pervenuto al venditore, Gianni Lucio, in data 21 luglio 1989, con atto di divisione a rogito notaio Paolo Armati (Rep. n. 6864/3696 –All. 12, stralcio), dopo la successione dal padre Gianni Felice del 4 luglio 1987.

#### ***b.4 Destinazione urbanistica***

Dalle ricerche effettuate risulta che l'area dove insistono gli immobili in parola (foglio 293, particelle 1205 e 1742), 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 12 – Sistema ambientale – Aree agricole*”, e detti immobili non sono individuati nella cosiddetta *Carta per la qualità* (All. 13).

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, i medesimi immobili ricadono (All. 14):

- Tav. A:
  - Sistema del Paesaggio Insediativo:
    - *Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso;*
    - *Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica.*
  - Sistema del Paesaggio Naturale:
    - *Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.*
- Tav. B:
  - Ricognizione delle aree tutelate per legge:
    - *c) corsi delle acque pubbliche (e relative fasce di rispetto);*
    - *m) aree di interesse archeologico già individuate.*

Secondo tale inquadramento urbanistico, sull'immobile sono possibili gli interventi indicati nelle relative Norme tecniche di attuazione, nei limiti in esse indicati.

### *b.5 Descrizione e consistenza*

Il compendio immobiliare fa parte di un precedentemente insediamento di piccoli capannoni e casali trasformati in piccolo borgo residenziale con accesso dalla via Grotte di Torre Rigata, una breve traversa senza uscita di via di S. Alessandro, nel quartiere di Settecamini, zona nord-est di Roma, poco all'esterno del Grande Raccordo Anulare, e poco a nord della via Tiburtina, alle spalle di una prima consistente fascia di complessi produttivi, con ottimi collegamenti viari attraverso il G.R.A., ma senza disponibilità di servizi essenziali nelle vicinanze.

L'ingresso all'area del fabbricato avviene con un cancello pedonale al termine della via Grotte di Torre Rigata sulla destra; salendo alcuni gradini esterni si raggiunge una corte comune con aiuole e percorso pedonale, dal quale si accede in modo indipendente agli appartamenti al piano terra (interni da n. 1 a n. 4), mentre proseguendo e passando sul retro del fabbricato, il percorso comune dà accesso a quattro corti esclusive a livello del piano terra, da ciascuna delle quali si accede all'ingresso dell'appartamento del primo piano (interni da n. 5 a n. 8), a mezzo di scala interna privata, dotata di due aperture vetrate fisse sovrapposte verso la corte esclusiva. Con l'acquisto (Cfr. atto All. 12) si è costituita servitù gratuita di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 1741, di proprietà del venditore Gianni Lucio, ed a favore della particella 1742, sub. 1, sulla striscia di terreno della larghezza di circa 6 metri e della lunghezza di circa 30 metri, che partendo da via Grotte di Torre Rigata arriva alla particella 1742, di accesso al fabbricato in questione.

Da segnalare che, in ciascuna delle corti esclusive al piano terra, annesse agli appartamenti del primo piano, in parte pavimentate ed in parte a giardino, si apre una finestra del sottostante appartamento del piano terra, con una reciproca servitù tra ogni coppia di immobili sovrapposti.

Il fabbricato, di due piani fuori terra, ha struttura mista, con copertura in legno e tetto in tegole a capanna (a due falde), finitura esterna ad intonaco e basamento e cornici delle aperture esterne in lastre in pietra di peperino.

Salvo alcune differenze, che verranno descritte per ogni unità immobiliare, in generale gli appar-

tamenti sono dotati di portoncino di ingresso in legno con sopra luce vetrato, finestre con infisso vetrocamera e persiane in legno in tutti gli ambienti, salvo i ripostigli, rivestimenti alle pareti dei bagni e delle cucine od angoli cottura e pavimentazioni in gres, normalmente privi di porte interne (salvo quelle che, negli interni da 5 a 8, consentono l'accesso dal vano scale al soggiorno), radiatori e sanitari (sono presenti i soli piatti doccia).

Gli appartamenti al piano terra hanno altezza pari a circa 2,70 m, mentre quelli al piano primo, essendo coperti con tetto a falde, hanno altezza variabile da un massimo di 2,70 m al tavolato del colmo ad un minimo di 2,00 m all'imposta interna del tetto sui muri longitudinali, di spessore pari a circa 40 cm.

In merito agli impianti si rileva quanto segue:

- impianto elettrico: quadro a due linee con interruttore generale differenziale;
- impianto gas: con rubinetto interno;
- impianto idrico-sanitario: con circuito di adduzione (acqua calda e fredda) e scarico;
- impianto riscaldamento: centralizzato (caldaia non presente), con termostato interno ai singoli appartamenti, da verificare, completare e riattivare.

Di seguito si riportano le peculiarità di ogni singola unità immobiliare, o le differenze rispetto alla descrizione comune sopra riportata (All. 10).

#### Interno 1 (piano terra):

Dal percorso pedonale comune esterno, a mezzo di un portoncino di ingresso, si accede al soggiorno con angolo cottura (di superficie pari a circa 22,00 mq) dal quale si può accedere ad un piccolo vano (di superficie pari a circa 7,00 mq), ad una camera (di superficie pari a circa 14,00 mq, con finestra sulla corte posteriore annessa all'unità immobiliare al primo piano), al bagno (di altezza pari a circa 2,60 m e superficie pari a circa 4 mq) e ad un piccolo ripostiglio-lavanderia sottoscala (di altezza variabile inferiore a 2,00 m e di superficie pari a circa 1,50 mq). L'appartamento misura circa 48,50 mq calpestabili (compreso ripostiglio).

#### Interni 2-3 (piano terra):

Hanno anch'essi accesso dal percorso pedonale esterno tramite un portoncino, direttamente nel soggiorno (di superficie pari a circa 26,00 mq, con angolo cottura di altezza pari a circa 2,60 ml), dal quale si può accedere alla camera (di superficie pari a circa 14,00 mq, con finestra sulla corte posteriore annessa all'unità immobiliare al primo piano), al bagno (di superficie pari a circa 6,30 mq) e ad un piccolo ripostiglio sottoscala (di altezza variabile inferiore a 2,00 m e di superficie pari a circa 1,50 mq). Nella camera dell'interno n. 3 è presente un radiatore (8 elementi). Gli appartamenti misurano circa 48,00 mq calpestabili (compreso il ripostiglio).

#### Interni 4 (piano terra):

Ha accesso dal percorso pedonale esterno tramite un portoncino, direttamente nel soggiorno (di superficie pari a circa 24,60 mq, con angolo cottura di altezza pari a circa 2,60 ml), dal quale si può accedere alla camera (di superficie pari a circa 14,20 mq, con finestra sulla corte posteriore annessa all'unità immobiliare al primo piano), al bagno (di superficie pari a circa 5,70 mq) e ad un piccolo ripostiglio sottoscala (di altezza variabile inferiore a 2,00 m e di superficie pari a circa 1,50 mq). Nell'appartamento sono presenti i sanitari, tutte le porte ed i radiatori nel locale soggiorno (10 elementi), nella camera (8 elementi) e nel bagno (3 elementi). Gli appartamenti misurano circa 46,00 mq calpestabili (compreso il ripostiglio).

#### Interno 5 (piano primo, con corte e ingresso al piano terra):

Sul retro del fabbricato, al termine del percorso pedonale comune esterno, si accede alla corte pertinenziale dell'appartamento (di superficie pari a circa 43,50 mq), dalla quale, attraverso un portoncino, si accede al vano scala (di superficie pari a circa 7,00 mq) che conduce al soggiorno con angolo cottura (di superficie pari a circa 21,50 mq), da cui si può accedere alle due camere (di superficie pari a circa 13,00 e 9,00 mq) ed al bagno (di superficie pari a circa 5,00 mq). L'appartamento misura circa 55,00 mq calpestabili,

compresa la scala, oltre la corte.

Interni 6-7 (piano primo, con corte e ingresso al piano terra):

Lungo il percorso pedonale esterno sul retro del fabbricato, si accede alle corti pertinenti di ciascun appartamento (di superficie pari a circa 24,00 mq), dalle quali, attraverso un portoncino, si accede al vano scala (di superficie pari a circa 7,00 mq), il quale conduce al soggiorno con angolo cottura (di superficie pari a circa 21,00 mq), che dà accesso alle camere (di superficie pari a circa 12,50 e 9,00 mq) ed al bagno (di superficie pari a circa 5,00 mq). L'appartamento misura circa 54,00 mq calpestabili, compresa la scala, oltre la corte.

Interni 8 (piano primo, con corte e ingresso al piano terra):

Dal percorso esterno pedonale si accede alla corte pertinenziale dell'appartamento (di superficie pari a circa 24,00 mq), dalla quale, attraverso un portoncino, si entra nel vano scala (di superficie pari a circa 7,00 mq), il quale conduce al soggiorno con angolo cottura (di superficie pari a circa 20,00 mq), che dà accesso alle camere (di superficie pari a circa 12,00 e 8,80 mq) ed al bagno (di superficie pari a circa 5,00 mq). L'appartamento misura circa 52,80 mq calpestabili, compresa la scala, oltre la corte.

### Riepilogo consistenze commerciali

Ai fini commerciali, le superfici delle otto unità immobiliari sopra descritte possono essere calcolate come riportato di seguito, facendo uso dei consueti coefficienti di ragguaglio per tener conto, in questo caso, delle servitù, delle ridotte altezze al primo piano e dei ripostigli al piano terra, della consistenza dei vani scala e delle corti esclusive.

Int. 1:  $56,00 \times 0,90$  (appartamento) +  $1,50 \text{ mq} \times 0,5$  (ripostiglio) = 51,15 mq

Int. 2:  $54,00 \times 0,90$  (appartamento) +  $1,50 \text{ mq} \times 0,5$  (ripostiglio) = 49,35 mq

Int. 3:  $54,00 \times 0,90$  (appartamento) +  $1,50 \text{ mq} \times 0,5$  (ripostiglio) = 49,35 mq

Int. 4:  $54,00 \times 0,90$  (appartamento) +  $1,50 \text{ mq} \times 0,5$  (ripostiglio) = 49,35 mq

Int. 5:  $60,00 \times 0,80$  (appartamento) +  $7,00 \text{ mq} \times 0,5$  (scala) +  $43,00 \text{ mq} \times 0,10$  (corte) = 55,80 mq

Int. 6:  $59,00 \times 0,80$  (appartamento) +  $7,00 \text{ mq} \times 0,5$  (scala) +  $24,00 \text{ mq} \times 0,10$  (corte) = 53,10 mq

Int. 7:  $59,00 \times 0,80$  (appartamento) +  $7,00 \text{ mq} \times 0,5$  (scala) +  $24,00 \text{ mq} \times 0,10$  (corte) = 53,10 mq

Int. 8:  $59,00 \times 0,80$  (appartamento) +  $7,00 \text{ mq} \times 0,5$  (scala) +  $24,00 \text{ mq} \times 0,10$  (corte) = 53,10 mq

### ***b.6 Conformità catastale***

Sulla base delle planimetrie catastali acquisite, lo scrivente ha effettuato il confronto con l'attuale stato dei luoghi, da cui è emerso quanto di seguito riportato per ciascuna unità immobiliare (All. 15):

Per tutte: errato orientamento delle planimetrie.

#### Interno 1:

- diversa distribuzione degli spazi interni e destinazione degli stessi: risulta una piccola stanza in luogo del bagno, realizzato al posto della cucina, a sua volta ricavata con angolo cottura all'ingresso, oltre alle diverse dimensioni del ripostiglio-lavanderia.

#### Interni 2-3-4:

- sostanzialmente conformi, salvo cucina in nicchia e ripostiglio di minore profondità.

#### Interno 5:

- diversa conformazione e consistenza della corte di pertinenza e mancata rappresentazione grafica dell'apertura finestrata (finestra fissa) del corpo scala al piano terra; variazione di altezza non dichiarata.

#### Interni 6-7-8:

- sostanzialmente conformi, salvo mancata rappresentazione grafica dell'apertura finestrata (finestra fissa) del corpo scala al piano terra; variazione di altezza non dichiarata.

A rigore, occorrerà procedere con un nuovo accatastamento (certamente per l'int. 1 e l'int. 5), previo accertamento di conformità della posizione urbanistica.

### *b.7 Conformità urbanistico-edilizia*

Il compendio immobiliare costituito dal fabbricato di due piani fuori terra, con quattro appartamenti per ciascun piano, risulta realizzato senza titolo edilizio. Per ogni singola unità immobiliare risulta presentata una domanda di concessione in sanatoria, tutte registrate in data 3 gennaio 2005, intestate a Gianni Lucio per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione (All. 16), come appresso specificato (nelle pratiche sembra si faccia corrispondere il numero civico al numero di interno):

- pratica n. 601519 – prot. n. 362 – via Grotte di Torre Rigata n. 1 – superficie residenziale 45,50 mq – cubatura 120,00 mc.
- pratica n. 601523 – prot. n. 377 – via Grotte di Torre Rigata n. 2 – superficie residenziale 47,60 mq – cubatura 119,00 mc.
- pratica n. 601527 – prot. n. 384 – via Grotte di Torre Rigata n. 3 – superficie residenziale 47,60 mq – cubatura 119,00 mc.
- pratica n. 601529 – prot. n. 382 – via Grotte di Torre Rigata n. 4 – superficie residenziale 48,00 mq – cubatura 124,00 mc.
- pratica n. 601533 – prot. n. 381 – via Grotte di Torre Rigata n. 5 – superficie residenziale 45,00 mq – superficie non residenziale 7,00 mq – cubatura 147,00 mc.
- pratica n. 601537 – prot. n. 380 – via Grotte di Torre Rigata n. 6 – superficie residenziale 44,00 mq – superficie non residenziale 7,00 mq – cubatura 142,00 mc.
- pratica n. 601539 – prot. n. 378 – via Grotte di Torre Rigata n. 7 – superficie residenziale 44,00 mq – superficie non residenziale 7,00 mq – cubatura 142,00 mc.
- pratica n. 601543 – prot. n. 376 – via Grotte di Torre Rigata n. 8 – superficie residenziale 42,00 mq – superficie non residenziale 7,00 mq – cubatura 144,00 mc.

In relazione a tali istanze risultano agli atti dell'Ufficio Condomio i pagamenti degli acconti dell'oblazione, compresa quota 10% alla Regione, e degli oneri concessori e dichiarati nell'atto di compravendita i pagamenti a saldo per tutte le otto domande.

Riguardo al contenuto delle pratiche c'è da osservare che la documentazione fotografica allegata non è sempre congruente con l'immobile al quale si riferisce l'istanza e che, a seguito di una prima istruttoria del 2013, l'Ufficio ha dichiarato l'istanza procedibile a condizione che *“l'abuso non abbia in alcun modo modificato l'aspetto esteriore dell'edificio preesistente”* (condizione non rispettata) ed inoltre che nel 2015 ha richiesto la documentazione integrativa, tra cui la legittimità della preesistenza (trattandosi di istanza di frazionamento e cambio d'uso).

In relazione alla preesistenza, va precisato che gli interventi oggetto delle istanze ai sensi della legge n. 326/2003, fanno necessariamente riferimento ad una precedente istanza di sanatoria in data 13 febbraio 1986, a nome Gianni Felice (prot. n. 18259 – All. 17), riguardante vari corpi di fabbrica presenti nell'area, tra i quali un capannone con copertura a falde, realizzato con struttura e tamponature metalliche, descritto delle seguenti dimensioni e consistenza:

- lunghezza: 27,55 ml
- larghezza: 9,15 ml
- altezza d'imposta: 4,10 ml
- altezza di colmo: 5,00 ml
- superficie: 248,42 mq
- cubatura: 1.146,98 mc.

Riguardo a tale istanza, corredata da alcuni degli allegati richiesti dalla legge, nel gennaio 2015 risulta un preavviso di rigetto, per mancato riscontro alla richiesta di documenti, inviata a mezzo PEC al tecnico incaricato.

Agli atti dell'Ufficio Condono non sono stati rinvenuti ulteriori documenti relativi alle suddette pratiche, le quali – pertanto – potrebbero risultare non più procedibili secondo l'iter ordinario, anche in considerazione del mancato rispetto del vincolo posto, almeno formalmente, riguardo al mantenimento dell'aspetto esteriore del fabbricato, invece variato da capannone in metallo ad unico piano e senza aperiture, all'attuale costruzione in struttura mista e tetto in legno.

Né, sembra, possa venire in ausilio la norma di cui all'art. 40, co. 6 della legge 47/85 che riapre i



termini purché le ragioni di credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge che consente la sanatoria.

Allo stato attuale, quindi, non può essere garantita la possibilità di ottenere le concessioni in sanatoria che legittimino la costruzione in questione, per le quali – in ogni caso – dovrà procedersi alle attività e produzioni eventualmente richieste dall'Ufficio preposto, con costi che non è possibile quantificare a priori.

#### ***b.8 Indagine di mercato e stima***

Allo scopo di addivenire alla formulazione del giudizio di stima del valore attuale degli immobili in esame (n. 8 appartamenti), 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 sono accessibili da via Grotte di Torre Rigata, da un cancello pedonale, in atti indicato col civico n. 1. Per la descrizione di dettaglio si rimanda al precedente paragrafo b.5. Si tratta di una costruzione relativamente recente, sebbene penalizzata da un processo edilizio non regolare (Cfr. paragrafo b.7) e dalla conseguente carenza di accorgimenti costruttivi, nonché dalla mancanza di alcune parti di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, porte ecc.

I valori unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI), per immobili in normale stato conservativo posti in aree limitrofe a quella in esame (Zona E115 - Microzona 105 – Settecamini e Zona E101 - Microzona 151– Casal Monastero – All. 18) variano da 1.550,00 €/mq a 2.600,00 €/mq. In esito all'indagine di mercato diretta i valori unitari medi risultano variabili da 1.200,00 €/mq a 2.200,00 €/mq. Considerato il contesto specifico nel quale si trovano gli appartamenti in questione e le loro caratteristiche intrinseche, nonché la necessità di interventi di ripristino, è stato assunto un valore unitario medio pari a 1.200,00 €/mq di superficie commerciale convenzionale. Su tale valore unitario si applica un coefficiente per tener conto delle differenze qualitative tra le varie unità immobiliari, in modo da ricavare il più proba-

bile valore di mercato di ciascuna di esse, considerata libera, e con la possibilità di acquisire il titolo urbanistico in sanatoria, nonché un abbattimento del 30 % a causa della incertezza in merito alla possibilità di perfezionare le pratiche di condono edilizio di cui sopra.

In base a quanto riportato precedentemente, il valore di stima attuale degli immobili risulta come di seguito riepilogato per singolo interno:

- Int. 1:  $\text{mq } 51,15 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,92 \times 0,70 = \text{€ } 39.528,72$   
in cifra tonda € 39.000,00 (trentanovemila/00 euro)
- Int. 2:  $\text{mq } 49,35 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,92 \times 0,70 = \text{€ } 38.137,68$   
in cifra tonda € 38.000,00 (trentottomila/00 euro)
- Int. 3:  $\text{mq } 49,35 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,92 \times 0,70 = \text{€ } 38.137,68$   
in cifra tonda € 38.000,00 (trentottomila/00 euro)
- Int. 4:  $\text{mq } 49,35 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,95 \times 0,70 = \text{€ } 39.381,30$   
in cifra tonda € 39.000,00 (trentanovemila/00 euro)
- Int. 5:  $\text{mq } 55,80 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,97 \times 0,70 = \text{€ } 45.465,84$   
in cifra tonda € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 euro)
- Int. 6:  $\text{mq } 53,10 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,97 \times 0,70 = \text{€ } 43.265,88$   
in cifra tonda € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro)
- Int. 7:  $\text{mq } 53,10 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,97 \times 0,70 = \text{€ } 43.265,88$   
in cifra tonda € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro)
- Int. 8:  $\text{mq } 53,10 \times \text{€/mq } 1.200,00 \times 0,97 \times 0,70 = \text{€ } 43.265,88$   
in cifra tonda € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro)

### **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. 824/2015 - L.A.G.I. S.r.l., 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.

**a) Immobile sito in Roma, via del Casale di San Basilio n. 230 (in catasto 218)**

Allo stato non ultimato e con le caratteristiche illustrate nella presente relazione, si compone di:

- un'area con destinazione a parcheggio di circa 500 mq, distinta in catasto al foglio 289, particella 690, subalterno 511, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 5, rendita euro 924,46 e confinante con particella 515, altri subalterni della particella n. 690, particella n. 39 del foglio n. 290, distacco verso particelle 512 e 513;

- un locale interrato a destinazione autorimessa di circa 550 mq, distinto in catasto al foglio 289, particella 690, subalterno 512, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, rendita euro 1.462,71 e confinante con terrapieno verso particella 515, verso altri subalterni della particella 690, verso particella 39 del foglio 290 e verso particelle 512 e 513.

Sulla base delle considerazioni riportate nella presente relazione, il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 37.000,00 (trentasettemila/00 euro).

**b) Immobili siti in Roma, via Grotte di Torre Rigata n. 1 (civico in atti)**

Si tratta di n. 8 appartamenti costituenti un fabbricato di due piani fuori terra, con le caratteristiche illustrate nella presente relazione, distinti come segue:

- Int. 1: foglio 293, particella 1205, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, rendita 397,67 euro; piano T; composto di soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, bagno e ripostiglio, confinante con particella 1777, corte comune, interno 2, vano scala e corte esclusiva dell'interno 5;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 39.000,00 (trentanovemila/00 euro).

- Int. 2: foglio 293, particella 1205, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 397,67 euro; piano T; composto di soggiorno con cucina in nicchia, camera, bagno e ripostiglio, confinante con interno 1, corte comune, interno 3, vano scala e corte esclusiva dell'interno 6;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 38.000,00 (trentottomila/00 euro).

- Int. 3: foglio 293, particella 1205, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 397,67 euro; piano T; composto di soggiorno con cucina in nicchia, camera, bagno e ripostiglio, confinante con interno 2, corte comune, interno 4, vano scala e corte esclusiva dell'interno 7;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 38.000,00 (trentottomila/00 euro).

- Int. 4: foglio 293, particella 1205, subalterno 4, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, rendita 397,67 euro; piano T; composto di soggiorno con cucina in nicchia, camera, bagno e ripostiglio, confinante con interno 3, corte comune su due lati, vano scala e corte esclusiva dell'interno 8;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 39.000,00 (trentanovemila/00 euro).

- Int. 5: foglio 293, particella 1205, subalterno 5, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, e particella 1742, subalterno 2 (area scoperta), superficie catastale 60 mq, rendita 454,48 euro; piano T-1; composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte esclusiva al piano terra, confinante con distacco verso particella 1777, distacchi verso corte comune, interno 6, interno 1 al piano terra;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 euro).

- Int. 6: foglio 293, particella 1205, subalterno 6, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, e particella 1742, subalterno 3 (area scoperta), superficie catastale 59 mq, rendita 454,48 euro; piano T-1; composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte esclusiva al piano terra, confinante con distacchi verso corte comune, interno 5, interno 7, interno 2 al piano terra;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro).

- Int. 7: foglio 293, particella 1205, subalterno 7, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, e particella 1742, subalterno 4 (area scoperta), superficie catastale 59 mq, rendita 454,48 euro; piano T-1; composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte

esclusiva al piano terra, confinante con distacchi verso corte comune, interno 6, interno 8, interno 3 al piano terra;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro).

- Int. 8: foglio 293, particella 1205, subalterno 8, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, e particella 1742, subalterno 5 (area scoperta), superficie catastale 60 mq, rendita 454,48 euro; piano T-1; composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte esclusiva al piano terra, confinante con distacchi verso corte comune su più lati, interno 7, interno 4 al piano terra;

il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 43.000,00 (quarantatremila/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, 19 maggio 2017

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolo Toccini".

## **ELENCO ALLEGATI**

### **Immobili di via Casale di San Basilio n. 230**

- All. 1** Documentazione fotografica
- All. 2** Restituzione grafica rilievo
- All. 3** Documentazione catastale
- All. 4** Atto notaio de Rienzi (21 ottobre 2010 – Rep. n. 27938 – Racc. n. 12660) e stralcio atto notaio Armati (21 luglio 1989 – Rep. n. 6864 – Racc. n. 3696)
- All. 5** Piano Regolatore Generale con relative N.T.A. (stralcio)
- All. 6** P.T.P.R. – Tavola A (stralcio) – Tavola B (stralcio)
- All. 7** Sovrapposizione planimetria catastale su rilievo metrico
- All. 8** Quotazione valori immobiliari O.M.I.

### **Immobili di via Grotte di Torre Rigata n. 1**

- All. 9** Documentazione fotografica
- All. 10** Restituzione grafica rilievo
- All. 11** Documentazione catastale
- All. 12** Atto notaio de Rienzi (31 luglio 2012 – Rep. n. 29057 – Racc. n. 13444) e stralcio atto notaio Armati (21 luglio 1989 – Rep. n. 6864 – Racc. n. 3696)
- All. 13** Piano Regolatore Generale con relative N.T.A. (stralcio)
- All. 14** P.T.P.R. – Tavola A (stralcio) – Tavola B (stralcio)
- All. 15** Sovrapposizione planimetria catastale su rilievo metrico
- All. 16** Documentazione Istanza di condono (3 gennaio 2005)
- All. 17** Documentazione Istanza di condono (13 febbraio 1986)
- All. 18** Quotazione valori immobiliari O.M.I.