



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione giudiziale n. 4 /2025

OFFICINA DELLA PASTA SRL CF e PARTITA IVA n. 13774971009

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore: Dott.ssa Franca Cieli

Esperto Estimatore: dott. Arch. Mario Serpelloni

RELAZIONE DI STIMA

del complesso immobiliare sito in Località Trullo via Flaminia Km 33 n. 4042 in comune di Morlupo (RM) foglio 2 particella 393 subb. 509-510-511-1.



IL PERITO
Arch. Mario Serpelloni

Roma 02/05/2025

Rapporto di Valutazione

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

Rapporto di Valutazione

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

INDICE:

PREMESSE	pag. 05
1. Incarico	pag. 05
2. Quesiti	pag. 05
3. Limiti	pag. 06
4. Oneri a carico dell'assegnatario	pag. 06
PARTE PRIMA	pag. 07
1.1 Accesso	pag. 07
1.2 Catasto terreni	pag. 07
1.3 Epoca di costruzione	pag. 08
1.4 Catasto fabbricati	pag. 08
1.4.1 Identificativi catastali	pag. 08
1.4.2 Descrizione sintetica della proprietà	pag. 09
1.4.3 Elenco subalterni assegnati	pag. 11
1.4.4 Elaborato di subalternazione	pag. 11
1.5 Descrizione sintetica unità immobiliari	pag. 11
1.5.1 Area scoperta	pag. 11
1.5.2 Unità immobiliari oggetto di valutazione	pag. 13
PARTE SECONDA	pag. 18
2.1 Provvedimenti edilizi - Titoli di provenienza -Atti d'obbligo	pag. 18
2.2 Conformità edilizia	pag. 21
2.3 Verifica conformità catastale	pag. 24
2.4 Attestati di prestazione energetica	pag. 25
2.5 Confini della porzione di lotto riferiti alla mappa N.C.T.	pag. 25
PARTE TERZA	pag. 25
3.1 Determinazione superfici al lordo dei muri	pag. 25
3.2 Coefficienti di ragguaglio adottati	pag. 27
3.3 Tabella consistenza immobile	pag. 27
3.4 Caratteristiche costruttive	pag. 27
PARTE QUARTA	pag. 28
4.1 Piano regolatore generale (P.R.G.)	pag. 28
4.1.1 P.T.P.R. in vigore	pag. 28
4.1.2 Usi civici	pag. 29
4.1.3 Zone Vincolate (art. 40 della N.T.A.)	pag. 29
4.2 Sanatoria edilizia	pag. 30
4.2.1 Finestra per sanatoria edilizia	pag. 30
4.2.2 "Decreto Salva casa 2024"	pag. 30
4.2.3 Stima indicativa dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-edilizia	pag. 30
4.2.4 Esclusione dell'incarico e obblighi dell'assegnatario	pag. 31
4.2.5 Stima oneri per regolarizzazione	pag. 33
4.3 Possesso	pag. 33
4.3.1 Interno 3	pag. 33
4.3.2 Interno 2	pag. 33
4.3.3 Interno 1	pag. 34
4.3.4 Mancata comunicazione di vendita	pag. 34
4.3.5 Condominio (art. 1117 del Codice civile)	pag. 34
PARTE QUINTA	PAG. 35
5.1 Provenienza	pag. 35
5.2 Acquisizione del Compendio Immobiliare da Progetti Immobiliari 1 S.R.L.	pag. 36
5.3 Rettifica dell'Atto di Compravendita del 14 Novembre 2007	pag. 37
5.4 Acquisto Immobile da International Ceramiche Ceccucci S.R.L.	pag. 37
5.4 Acquisto Immobile da International Ceramiche Ceccucci S.R.L.	pag. 37
5.6 Iscrizioni e trascrizioni	pag. 38
5.6.1 Visure telematiche sulla proprietà	pag. 38
5.6.2 Ipoteca giudiziale a favore di BPER Banca	pag. 38
5.6.3 Apertura liquidazione giudiziale di Officina della Pasta S.R.L.	pag. 38
5.6.4 Iscrizione ipoteca a favore di Cassa di Risparmio di Rieti	pag. 39

PARTE SESTA	PAG. 39
6.1 Territorio	pag. 40
6.2 Economia	pag. 40
6.3 Evoluzione demografica	pag. 40
6.4 Infrastrutture e trasporti	pag. 41
6.5 Criteri e procedimenti estimativi	pag. 41
6.5.1 Ricerca valore di mercato	pag. 41
6.5.2 Categoria catastale	pag. 41
6.5.3 Utilizzo della valutazione	pag. 41
6.5.4 Basi del valore	pag. 42
6.5.5 Assunzioni limitative	pag. 42
6.5.6 Verifica del migliore e più conveniente uso (Buu+-Highest And Best Use)	pag. 42
6.5.7 Caratteri della domanda e dell'offerta	pag. 42
6.5.8 Fase del mercato immobiliare	pag. 42
6.5.9 Epoca di riferimento	pag. 43
6.5.10 Stima per comparazione con beni simili MCA	pag. 43
6.5.11 Riduzione per la vendita senza garanzia	pag. 45
6.5.12 Formazione Lotti	pag. 45
6.5.13 Stima costi di regolarizzazione e ripristino ripartiti a carico di ciascun Lotto	pag. 48
6.5.14 Stima unità immobiliare in esame	pag. 50
PARTE SETTIMA	PAG. 51
7.1 Conclusioni	pag. 51
7.2 Parti comuni	pag. 51
ELENCO ALLEGATI	pag. 52

PREMESSE

1 -Incarico-

In data 08/01/2025 con sentenza n. 5/2025 è stata aperta la liquidazione giudiziale della Società OFFICINA DELLA PASTA SRL, CF e PARTITA IVA n. 13774971009, con sede legale in Roma Via Giovanni Battista Paravia n. 260 CAP 00123 (RM), iscritto al REA RM n. 1471843, iscritta al Tribunale di Roma (RM) sezione Fallimentare, al n. 4/2025.

La Dott.ssa Franca Cieli -Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe- con istanza al Giudice Delegato in data 15 gennaio 2025 ha indicato lo scrivente perito, Arch. Mario Serpelloni (con studio in Roma via Frattini N.110, CAP 00132 Roma-RM e sede legale in San Zeno Naviglio, Via Borgosatollo n.1 (25010 BS), tel. 06-92959149, PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it, mail: serpelloni@libero.it iscritto all'albo nazionale dei C.T.U), quale perito estimatore per la valutazione de beni immobili all'attivo del fallimento in epigrafe indicato con l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito indicati.

La nomina dello scrivente è stata autorizzata in data 20/01/2025(Cfr. *Allegato 1*).

2 -Quesiti-

- 1) *esaminare la documentazione catastale e la pubblicità immobiliare (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.);*
- 2) *descrivere gli immobili con l'accertamento delle conformità catastali, evidenziando, in caso di rilevata difformità la necessità di eseguire le opportune variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 3) *acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene;*
- 4) *verificare che la situazione urbanistica acquisisca i certificati di destinazione urbanistica (solo per il terreno);*
- 5) *verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; verificare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;*
- 6) *accertare se l'immobile risulta occupato o libero ed eventualmente acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla data di apertura della liquidazione giudiziale;*

6) verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, (qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura fallimentare);

7) identificare per singoli lotti il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione data certa anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;

8) l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 9) rilasciare le certificazioni APE;

10) quantificazione del canone di locazione in base alla zona geografica e alla tipologia di immobile.

3 -Limiti-

Le indicazioni di seguito riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dalla P.A. e/o rilevata a seguito di accesso e visure eseguiti nei seguenti uffici pubblici: Catasto, Conservatoria RR.II., Ufficio, Urbanistico del Comune di Morlupo, ecc.

4 -Oneri a carico dell'assegnatario-

Sono a totale carico dell'assegnatario gli oneri inerenti e conseguenti alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile in esame (laddove dovuta), nulla escluso, poiché di tale circostanza se n'è tenuto ampiamente conto nella stima di seguito effettuata in particolare nell'applicazione della riduzione forfettaria del **10 (dieci %)** per vendita priva di garanzie.

PARTE PRIMA
(Descrizione generale)

1. ACCESSO -IDENTIFICATIVI CATASTALI- RIFERIMENTI -

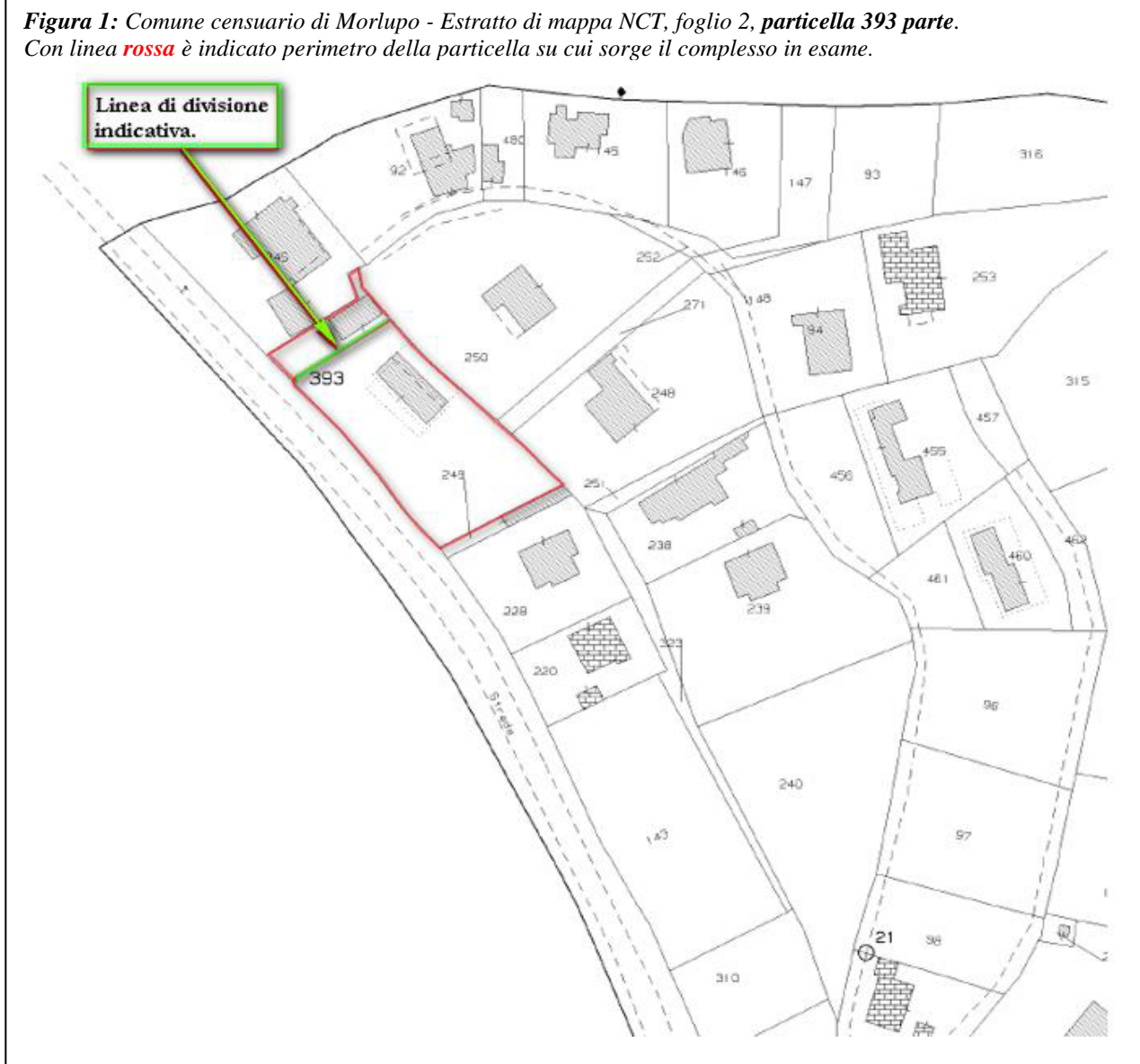
1.1 -Accesso -

Al complesso immobiliare in esame si accede dalla Via Flaminia km 32+700 al civico n.4042.

Il Passo carraio è stato autorizzato in data 17/04/2007 con prot. 06770 -0214.

1.2 -Catasto terreni-

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione residenziale insistente su lotto di area trapezoidale di circa catastali **mq 2.200**, sito nel comune censuario di Morlupo (RM), identificato nell'estratto di mappa del **NCT foglio 2, particella 393 (parte)** identificata al Catasto Terreni, Ente urbano, porzione meglio identificata nelle *Figure n. 1 e 2* di mq 2.200 (Cfr. Allegati nn. 3-4).



Il fondo è stato portato al catasto urbano con tipo mappale del 05/08/2003 Pratica n. 748662 (n.5894.1/2003.

- In data 29/10/2010 è stata presentata pratica n. RM1295897 per nuova costruzione (n.2185.1/2010).

- In data 05/04/2011 è stata presenta pratica n.RM0437726 per nuova costruzione (n. 437726.1/2011) (Cfr.

Allegati 3-4).



1.3 -Epoca di costruzione-

Per quanto emerso nel corso dell'accesso agli atti, eseguito in data 28/02/2025 presso il comune di Morlupo, il piano interrato del fabbricato in esame è stato realizzato in forza di C.E. n. 167/97 del 03/06/1998 in zona C.T. di P.R.G. (espansione turistica).

1.4 -Catasto Fabbricati-

1.4.1 -Identificativi catastali-

Si riporta nella Figura 3 l'estratto catasto fabbricati della visura per soggetto effettuata a carico della società in liquidazione riguardo alla situazione degli atti informatizzati al 10/01/2025 (Cfr. Allegato 5).

Figura 3: Visura catasto fabbricati proprietà Officina della Pasta S.r.l.

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ROMA
Soggetto individuato	OFFICINA DELLA PASTA S.R.L. sede in ROMA (RM) (CF: 13774971009)

1. Immobili siti nel Comune di MORLUPO (Codice F734) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	393	1			F/1		390m ²			VIA FLAMINIA Piano T UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/04/2006 Pratica n. RM0262898 in atti dal 03/04/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4348.1/2006)	
2		2	393	509			A/2	2	5,5 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte**: 117 m ²	Euro 525,49	LOCALITA' TRULLO n. SNC Piano S1-T - 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2018 Pratica n. RM0426033 in atti dal 27/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122913.1/2018)	Annotazione
3		2	393	510			A/2	2	5,5 vani	Totale: 127 m ² Totale escluse aree scoperte**: 114 m ²	Euro 525,49	LOCALITA' TRULLO n. SNC Piano S1-T - 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2018 Pratica n. RM0426033 in atti dal 27/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122913.1/2018)	Annotazione
4		2	393	511			A/2	2	5,5 vani	Totale: 144 m ² Totale escluse aree scoperte**: 118 m ²	Euro 525,49	LOCALITA' TRULLO n. SNC Piano S1-T - 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2018 Pratica n. RM0426033 in atti dal 27/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 122913.1/2018)	Annotazione

1.4.2 -Descrizione sintetica della proprietà-

La Società "OFFICINA DELLA PASTA S.R.L." è titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul complesso immobiliare costituito da edificio composto da tre abitazioni con relative aree di pertinenza organizzate secondo il modello abitativo denominato “ *tipologia a schiera* ”¹ distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Morlupo (RM) località Trullo identificata al catasto Fabbricati al foglio 2 come segue:

a) - unità abitativa- particella 393 sub. 509, P. S1-T-1, categoria A/2, Cl. 2, vani 5,5, Superficie Catastale totale mq. 142, totale escluse le aree scoperte mq. 117, Rendita Catastale Euro 525,49. Detta u.i. si eleva su tre piani: seminterrato, terra e primo, cui si accede da una scala esterna esclusiva che, dalla corte comune, immette alla terrazza posta al piano seminterrato. L'abitazione è dotata: -sul lato a ovest- di terrazze-balconi ai piani terra e primo, che si affacciano sulla corte comune; -sul lato a est- al piano terra e primo, di portico e loggia, che si affacciano su corte esclusiva pavimentata a nord area scoperta a giardino. Il tutto confinante: a nord con particella 393 sub. 508; a est, con strada di lottizzazione, ora via Carlo Alberto

¹ La Tipologia *a schiera* è caratterizzata da una serie di unità immobiliari allineate in fila, condividendo pareti laterali con le unità adiacenti. Le abitazioni a schiera possono variare in dimensioni e stili architettonici, ma generalmente offrono vantaggi come costi di costruzione ridotti e una maggiore efficienza energetica grazie alla condivisione delle pareti.

Dalla Chiesa, a sud con unità immobiliare di cui alla successiva lettera b (sub 510); a ovest bene comune non censibile di cui al subalterno 504 del medesimo foglio e catasto, salvo altri;

b) -unità abitativa- particella 393 sub. 510, S1-T-1, categoria A/2, Cl. 2, vani 5,5, Superficie Catastale totale mq. 127, totale escluse le aree scoperte mq. 114, Rendita Catastale Euro 525,49. Detta u.i. si eleva su tre piani: seminterrato, terra e primo, cui si accede da una scala esterna esclusiva che, dalla corte comune, immette alla terrazza posta al piano seminterrato. L'abitazione è dotata: -sul lato a ovest- ai piani terra e primo di terrazze-balconi che si affacciano sulla corte comune; -sul lato a est- di portico e loggia, al piano terra e primo, che si affacciano su corte esclusiva pavimentata. Il tutto confinante: a nord con particella 393 sub.509; a est, con strada di lottizzazione, ora via Carlo Alberto Dalla Chiesa; a sud con unità di cui alla successiva lettera **c)** (sub 511); a ovest bene comune non censibile di cui al subalterno 504 del medesimo foglio e catasto, salvo altri.

c) unità abitativa -particella 393 sub. 511, P. S1-T-1, categoria A/2, Cl. 2, vani 5,5, Superficie Catastale totale mq. 144, totale escluse le aree scoperte mq.118, Rendita Catastale Euro 525,49.

Detta u.i. si eleva su tre piani: seminterrato, terra e primo, cui è annessa scala esterna di accesso che dalla corte comune immette alla terrazza posta al piano seminterrato. L'abitazione è dotata: -sul lato a ovest- ai piani terra e primo di terrazze-balconi che si affacciano sulla corte comune; sul lato a est- di portico e loggia, al piano terra e primo, che si affacciano su corte esclusiva pavimentata. Il tutto confinante: a nord con particella 393 sub.510 a est, con strada di lottizzazione, ora via Carlo Alberto Dalla Chiesa; a sud con l'area scoperta (descritta al successiva lettera **d)** e identificata con la particella **393 sub 1**; a ovest bene comune non censibile di cui al subalterno 504 del medesimo foglio e catasto, salvo altri.

d) porzione di area scoperta identificata al catasto Fabbricati al foglio 2 come segue:

- **particella 393 sub. 1, Via Flaminia, P. T, categoria F1, mq. 390**. Detta porzione di area scoperta costituisce parte, della più ampia superficie di complessivi mq 1.100,00 (di cui: mq 260; già ceduta al comune e destinata a viabilità; mq 450 da destinare a verde pubblico e infine mq 390 da destinare a parcheggio) così come risulta dagli atti di vincolo unilaterale eseguiti a favore a favore de comune di Morlupo dai precedenti danti causa del complesso immobiliare in esame di seguito descritti.

1.4.3 -Elenco subalterni assegnati-

Si riporta nella *Figura 4* che segue l'elenco dei subalterni assegnati (*Cfr. Allegato n. 6*).

Figura 4: Elenco Subalterni assegnati.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MORLUPO		2	393		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' TRULLO	SNC	T			AREA URBANA
4						SOPPRESSO
502						SOPPRESSO
503						SOPPRESSO
505						SOPPRESSO
506						SOPPRESSO
507						SOPPRESSO
508	LOCALITA' TRULLO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
509	LOCALITA' TRULLO	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
510	LOCALITA' TRULLO	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
511	LOCALITA' TRULLO	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

1.4.4 -Elaborato di subalternazione-

Si riporta nella *Figura 4*, l'estratto dell'elaborato di subalternazione (*Cfr. Allegato n 7*) nel quale è indicata la variazione relativa alle corti scoperte e parti comuni per effetto degli atti d'obbligo sopra descritti rispettivamente in data 17/09/2003 rep. n. 19.215, a rogito notaio Bernardo Cannata e in data 23/02/2006 rep. 3940 raccolta 1638 a rogito notaio Fernando Misiti (*Cfr. Allegati 8-9*) da ultimo definita con Scia del 28/06/2017 (*Cfr Allegato 18*).

* * * * *

1.5 -Descrizione sintetica unità immobiliari-

1.5.1 -Area Scoperta-

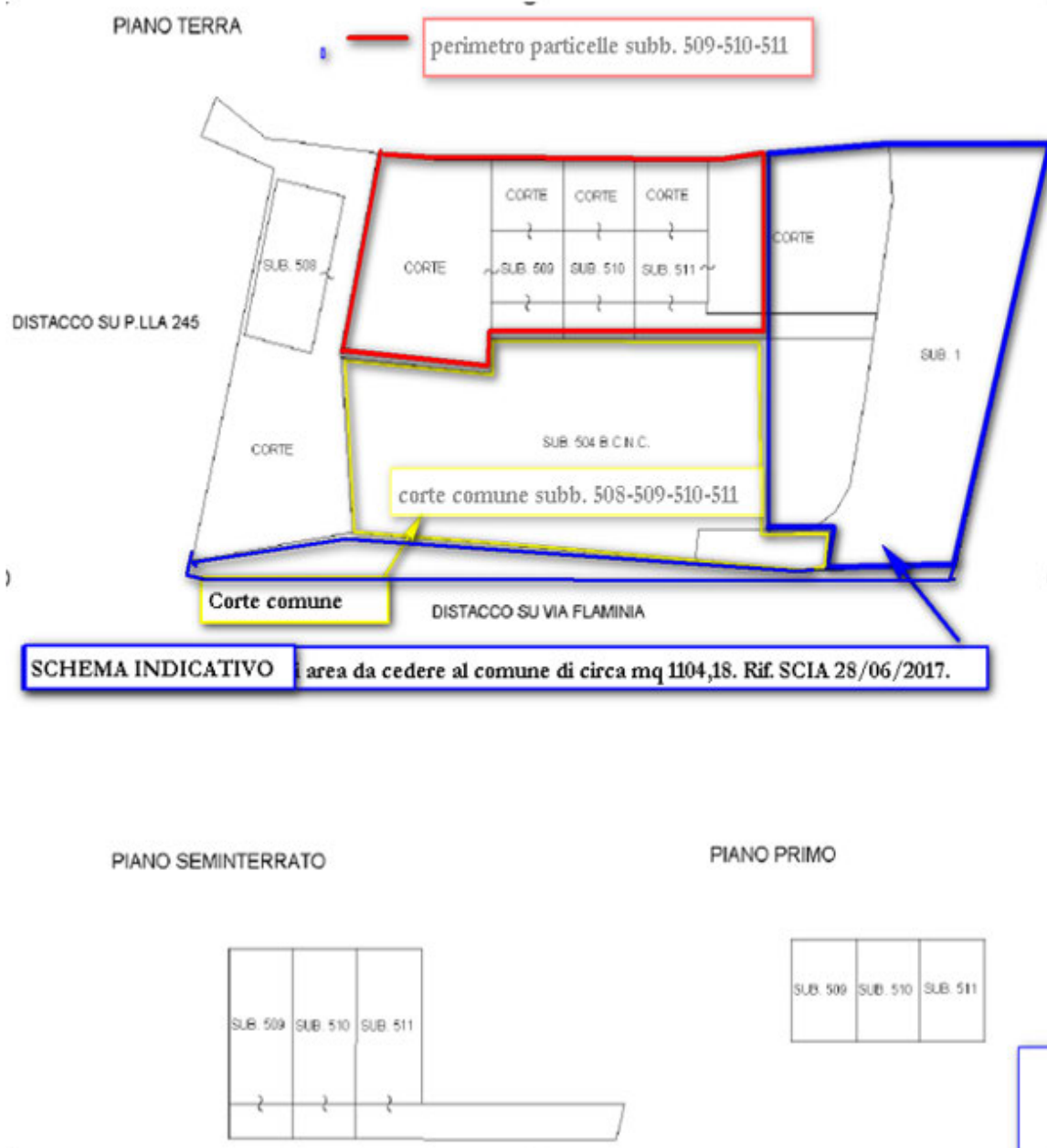
La descrizione delle aree esterne alle unità immobiliari di seguito riportata è stata effettuata sulla base del progetto presentato con S.C.I.A. del 28/06/2017 che modifica le aree di pertinenza esclusive rispetto ai precedenti provvedimenti edilizi e agli atti d'obbligo sottoscritti dai precedenti danti causa (*Cfr Allegato 18*).

-Foglio 2 -Particella 393 sub 1, area urbana-

Trattasi di porzione di area scoperta da cedere al comune di Morlupo a seguito degli atti d'obbligo a carico del complesso immobiliare in esame, sottoscritti dai precedenti danti causa e ad oggi non ancora attuati:

- **Con atto d'obbligo in data 17/09/2003** rep. 19.215 a rogito notaio Bernardo Cannata, il Sig. Menichetti Renato (precedente dante causa) per ottenere il rilascio della pratica edilizia depositata in data 17 luglio 2003, prot. n. 11930, riguardo al progetto per ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, ad uso abitativo, con richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/1985 dell'attuale piano interrato realizzato in difformità alla C.E. n. 167/97 del 3 giugno 1998, in zona C.T. di (espansione turistica) di P.R.G. -approvato dalla commissione edilizia comunale in data 23 luglio 2003- ha costituito a carico del

Figura 4: Elaborato di subalternazione con indicata la corte comune, identificata con contorno in linea **gialla**, di cui al sub 504 B.C.N.C. e l'area da cedere al comune di Morlupo identificata con contorno in linea **blu**.
N.B



terreno identificato al NCT comune di Morlupo foglio 2 particella 246 di mq 2.200 e distinto al NCEU al foglio 2 con la particella 393 (Cfr. Allegato 37).

- il vincolo irrevocabile al servizio della costruzione e si è obbligato a partecipare agli oneri di urbanizzazione in relazione al progetto di ampliamento e sopra elevazione del fabbricato ad uso abitativo.

-Con Atto d'obbligo in data 23/02/2006 rep. 3940, notaio Fernando Misti - a seguito di ulteriore richiesta da parte del comune di Morlupo- la società "International Ceramiche Ceccucci S.R.L." in breve I.C.S. Ceccucci S.R.L. con sede in Morlupo (RM), loc. Trullo, Via Flaminia km 32.700, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 04465481002, Partita Iva 04465481002, iscritta al n.768370 del R.E.A. di Roma, in qualità di proprietaria dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 393 fabbricato in corso di costruzione-, il tutto già censito in Catasto Terreni al foglio 2, particella 246, di a. 22.00;² [...] *si obblighi a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a viabilità, verde pubblico e parcheggio per una superficie complessiva di metri quadrati 1.100, una volta che le stesse siano realizzate e identificate catastalmente, così come riportate nella planimetria che firmata a norma di legge al presente atto si allega sub. "A" (All. "A") costituente parte integrante dell'atto.[..]* (Cfr. Allegato 9).

All'atto in parola è allegata (allegato "A") la planimetria illustrante:

-l'area già ceduta al comune destinata a verde pubblico di mq viabilità di	mq 260 +
-l'area da cedere al comune destinata a verde Pubblico di	mq 450 +
<u>area da cedere al comune destinata a parcheggio</u>	<u>mq 390= mq 1.10</u>

La disposizione delle aree da cedere, da ultimo, è stata modificata con pratica C.I.L.A. del 28/06/2017 protocollo 9592 (Cfr. Allegato 18) così come riportata in estratto nella *Figura n. 5*.

A tal proposito si segnala che l'elaborato di subalternazione, sul lato a ovest verso la Via Flaminia **NON** rappresenta coerentemente il perimetro della particella.

² Cfr. atto in data 04/10/2003 rep. 128408/18091 notaio Gamberale Giovanni Claudio -Allegato 38-.

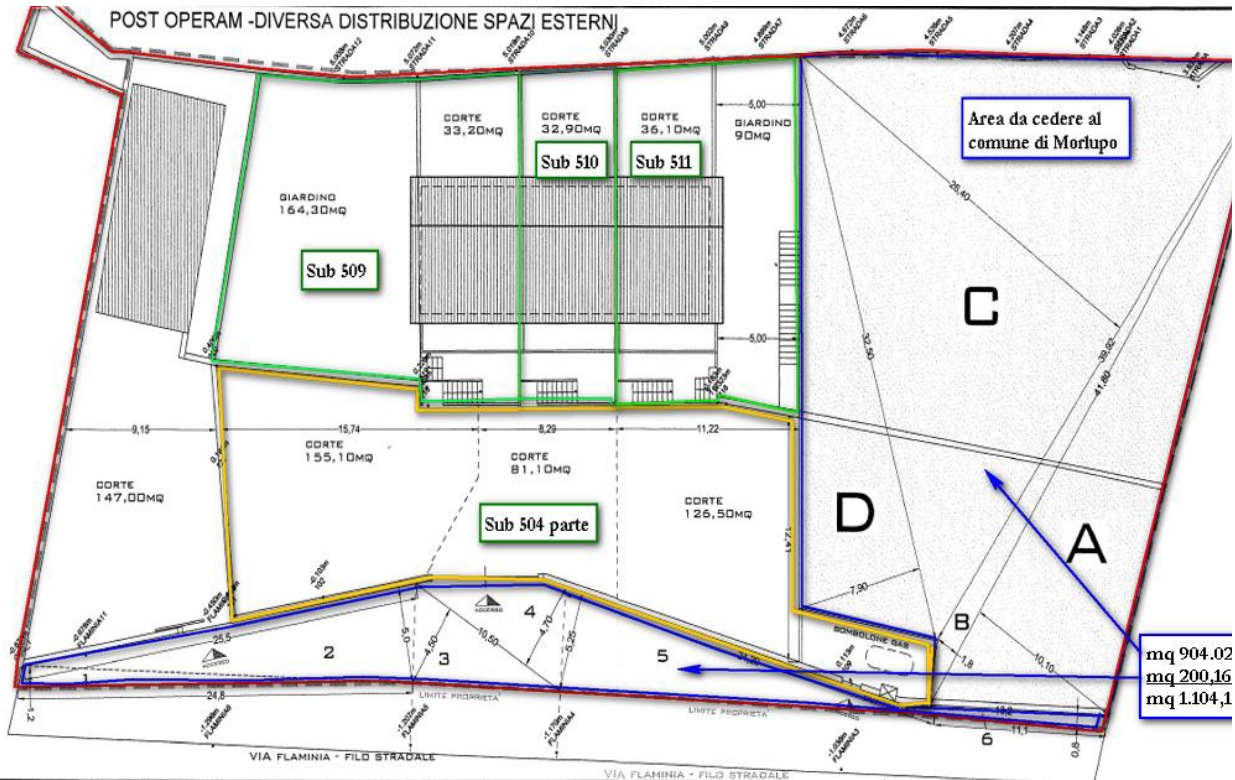
Figura 5: estratto da elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. del 286/2017. Disposizione spazi esterni.

Con linea verde è riportato il perimetro del fabbricato in esame di cui ai subb. 509-510-511.

Con linea Blu è riportato il perimetro dell'area da cedere al comune di Morlupo.

Con linea Gialla è riportato il perimetro della corte comune.

Con linea Rossa è riportato il perimetro della particella foglio 2 n. 393.



mq 904,02
mq 200,16
mq 1.104,1

SUPERFICIE DA CEDERE

CALCOLO DEI POLIGONI: SUPERFICIE A VERDE

- poligono A= $\frac{axb}{2} = \frac{41,80 \times 10,10}{2} = \dots$ mq 211,09
- poligono B= $\frac{axb}{2} = \frac{41,80 \times 1,80}{2} = \dots$ mq 37,62
- poligono C= $\frac{axb}{2} = \frac{39,92 \times 26,40}{2} = \dots$ mq 526,94
- poligono D= $\frac{axb}{2} = \frac{32,50 \times 7,90}{2} = \dots$ mq 128,37
- MQ 904,02**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DA CEDERE

CALCOLO DEI POLIGONI: VIABILITA' PUBBLICA

- poligono 1= $\frac{axb}{2} = \frac{24,8 \times 1,20}{2} = \dots$ mq 14,88
- poligono 2= $\frac{axb}{2} = \frac{25,50 \times 5,00}{2} = \dots$ mq 63,75
- poligono 3= $\frac{axb}{2} = \frac{10,50 \times 4,50}{2} = \dots$ mq 23,62
- poligono 4= $\frac{axb}{2} = \frac{10,50 \times 4,70}{2} = \dots$ mq 24,67
- poligono 5= $\frac{axb}{2} = \frac{24,20 \times 5,25}{2} = \dots$ mq 63,52
- poligono 6= $\frac{(BM+bm) \times h}{2} = \frac{(13,2+11,1) \times 0,8}{2} = \dots$ mq 9,72
- MQ 200,16**

RIEPILOGO DELLE SUPERFICIE DA CEDERE:

SUPERFICIE A VERDE:.....MQ 904,02
SUPERFICIE A VIABILITA':.....MQ200,16
MQ 1104,18

CALCOLO DELLA CUBATURA E DELLE SUP. DA CEDERE

Superficie catastale particella 246 : mq 2200

Calcolo della cubatura edificabile

Superficie particella : mq 2200

l.f.t. : 0,25 mc/mq

CUBATURA EDIFICABILE : 550 mc (Superficie x l.f.)

Calcolo degli spazi da cedere

Superficie particella : mq 2200

Si deve cedere il 50% della superficie catastale.

SUPERFICIE DA CEDERE : 1100 mq (Superficie / 2)

1.5.2 -Unità immobiliari oggetto di valutazione-

a) - Foglio 2 -Particella 393 sub. 509. Interno 3-

Trattasi di unità immobiliare utilizzata come abitazione, disposta su tre piani con porzione di giardino e corte esclusiva pavimentata.

Confina, partendo da Nord in senso orario come segue: unità immobiliare di cui al sub. 508, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, corte e u.i. di cui alla particella Sub 510, corte comune di cui al sub 504, e come meglio in fatto.

-Piano seminterrato porzone a nord- Si accede sul lato ovest dell'edificio, tramite una scala esterna esclusiva, che immette sull'ampio balcone-terrazza, e passando dal portoncino di ingresso, si entra direttamente al piano seminterrato costituito da un grande locale, avente altezza di circa mt 3.50, profondo mt.11,20 (circa)e largo circa m. 5,20, illuminato, da una unica finestra, posta a ovest, a fianco della porta di ingresso e da un lucernario di di circa m. 1,00 x1,00, situato nella parte opposta rispetto all'ingresso. Una scala, con struttura di ferro e gradini di legno, è posizionata a metà del locale e consente l'accesso dal piano terra ai piani superiori.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, detto locale (ovvero tutto il piano seminterrato) è autorizzato con destinazione d'uso a magazzino, tuttavia, allo stato attuale è utilizzato come zona giorno ed è suddiviso nel seguente modo: soggiorno-pranzo, angolo cottura, magazzino, servizio. Nella parte a est è stata ricavata la zona cottura, addossata al locale servizio, un servizio privo di finestra (dotato di ventilazione automatica) e un locale magazzino utilizzato come lavanderia.

Dalla terrazza, nella zona di ingresso a ovest, tramite una seconda rampa di scale è possibile accedere al giardino a nord e alla corte esclusiva avente la superficie complessiva di circa **mq 164,30**.

- Piano Terra- Raggiungibile dalla predetta scala interna realizzata sempre con struttura di ferro e gradini di legno. Detto piano è costituito un unico locale, avente altezza di circa mt 2,70, dotato di doppio affaccio con due porte finestre: la prima, a ovest da cui si accede al piccolo terrazzo esclusivo; la seconda a est da cui si accede sul portico e alla corte pavimentata, quest'ultima di circa **mq 33,20**. All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di antibagno, dotato di finestra. Detto piano è utilizzato come camera matrimoniale.

Una seconda rampa di scale, sempre di ferro e gradini di legno, conduce al piano superiore.

- **Piano Primo**- Costituito da un locale con tetto a doppia pendenza, l'altezza in colmo di circa mt 3,20 e in gronda di circa mt. 2,40. Detto locale è utilizzato come seconda camera; dotato di doppio affaccio e due porte finestre: dalla prima portafinestra a ovest, si accede al balcone esclusivo; dalla seconda a est si accede al portico-loggia.

All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di antibagno e dotato di finestra che si apre sotto il portico (Cfr. Allegato 10).

* * * * *

b) - Foglio 2 -Particella 393 sub. 510, interno 2-

Trattasi di unità immobiliare posta al centro del complesso immobiliare, utilizzata come abitazione, disposta su tre piani, con annessa porzione di corte esclusiva pavimentata.

Confina, partendo da Nord in senso orario come segue: unità immobiliare di cui al sub. 509, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, corte e appartamento di cui alla particella 393 Sub 511, corte comune di cui al sub 504, e come meglio in fatto.

-**Piano interrata -porzione centrale-** Si accede sul lato ovest dell'edificio, tramite una scala esterna esclusiva che immette sull'ampio balcone-terrazza e passando dal portoncino di ingresso, si entra direttamente al piano seminterrato costituito da un grande locale, avente altezza di circa mt 3,50, profondo mt.11,20 (circa)e largo circa m. 5,25, illuminato da una unica finestra, posta a ovest, a fianco della porta di ingresso e da un lucernario di di circa am 1,00 x1,00, situato nella parte opposta rispetto all'ingresso. Una scala, con struttura di ferro e gradini di legno, è posizionata a metà del locale e consente l'accesso dal piano terra ai piani superiori.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, detto detto locale (ovvero tutto il piano seminterrato) è autorizzato con destinazione d'uso a magazzino tuttavia, allo stato attuale, detto locale è utilizzato come zona giorno ed è così suddiviso: soggiorno-pranzo, angolo cottura, magazzino, servizio. Nella parte a est è stata ricavata la zona cottura, addossata al locale servizio, un servizio privo di finestra (dotato di ventilazione automatica) e un locale magazzino utilizzato come lavanderia.

- **Piano Terra**- Raggiungibile dalla predetta scala interna realizzata sempre con struttura di ferro e gradini di legno. Detto piano è costituito un unico locale, avente altezza di circa mt 2,70, dotato di doppio affaccio con due porte finestre: la prima, a ovest da cui si accede al piccolo terrazzo esclusivo; la seconda a est da cui si accede sul portico e alla corte pavimentata, quest'ultima di circa **mq 32,90**. All'interno del locale è

stato realizzato un bagno privo di antibagno, dotato di finestra. Detto piano è utilizzato come camera matrimoniale. Una seconda rampa di scale, sempre di ferro e gradini di legno, conduce al piano superiore.

- Piano Primo- Costituito da un locale con tetto a doppia pendenza, l'altezza in colmo di circa mt 3,20 e in gronda è di circa mt. 2,40. Detto locale è utilizzato come seconda camera; dotato di doppio affaccio e due porte finestre: dalla prima portafinestra a ovest, si accede al balcone esclusivo; dalla seconda a est si accede al portico-loggia.

All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di antibagno e dotato di finestra che si apre sotto il portico (Cfr. Allegato 11).

* * * * *

c) - Foglio 2 -Particella 393 sub. 511- interno 1-

Trattasi di unità immobiliare utilizzata come abitazione, disposta su tre piani con porzione di corte esclusiva pavimentata e di area scoperta.

Confina, partendo da Nord in senso orario come segue: unità immobiliare di cui al sub. 510, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, corte e appartamento di cui alla particella 393 Sub 511, corte comune di cui al sub 504 e come meglio in fatto.

-Piano seminterrato -porzione centrale- Si accede sul lato ovest dell'edificio si tramite una scala esterna esclusiva che si immette sull'ampio balcone-terrazza da cui è possibile accedere all'appartamento tramite il portoncino di ingresso, sia tramite una corta rampa di scale si accede all'area scoperta posta in lato sud circa **mq 90,00.**

Passando dal portoncino di ingresso, si entra direttamente al piano seminterrato, costituito da un grande locale, avente altezza di circa m. 3,50, profondo mt.11,20 (circa) e largo circa m. 5,25, illuminato da una unica finestra, posta a ovest, a fianco della porta di ingresso e da un lucernario di di circa am 1,00 x1,00, situato nella parte opposta rispetto all'ingresso. Una scala, con struttura di ferro e gradini di legno, è posizionata a metà del locale e consente l'accesso dal piano terra ai piani superiori.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, detto detto locale (ovvero tutto il piano seminterrato) è autorizzato con destinazione d'uso a a magazzino, tuttavia, allo stato attuale, detto locale è utilizzato come zona giorno ed è così suddiviso: soggiorno-pranzo, angolo cottura, magazzino, servizio. Nella parte a est è stata ricavata la zona cottura, addossata al locale servizio, un servizio privo di finestra (dotato di ventilazione automatica) e un locale magazzino utilizzato come lavanderia.

- **Piano Terra**- Raggiungibile dalla predetta scala interna realizzata sempre con struttura di ferro e gradini di legno. Detto piano è costituito un unico locale, avente altezza di circa mt 2,70, dotato di doppio affaccio con due porte finestre: la prima, a ovest da cui si accede al piccolo terrazzo esclusivo; la seconda a est da cui si accede sul portico e alla corte pavimentata, quest'ultima di circa **mq 36,10**. All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di antibagno, dotato di finestra.

Detto piano è utilizzato come camera matrimoniale. Una seconda rampa di scale, sempre di ferro e gradini di legno, conduce al piano superiore.

- **Piano Primo**- Costituito da un locale con tetto a unica falda, l'altezza in colmo di circa mt 3,20 e in gronda è di circa mt. 2,40. Detto locale è utilizzato come seconda camera; dotato di doppio affaccio e due porte finestre: dalla prima portafinestra a ovest, si accede al balcone esclusivo; dalla seconda a est si accede al portico-loggia.

All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di antibagno e dotato di finestra che si apre sotto il portico (Cfr. Allegato 12).

PARTE SECONDA

(Provvedimenti edilizi, verifica conformità edilizia e catastale.)

2 -VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA-UBANISTICA E CATASTALE-

2.1 -Provvedimenti edilizi- Titoli di Provenienza- Atti d'obbligo-

Si riportano di seguito i provvedimenti edilizi che hanno interessato il complesso immobiliare in esame così come risulta dalla documentazione esaminata nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Morlupo in data 28/02/2025.

a) -Il piano interrato del fabbricato in esame è stato realizzato in forza di C.E. n. 167/97 del 03/06/1998 in zona C.T. di P.R.G. (espansione turistica).

b) Il sig. Menichetti Renato in data 17/07/2003 ha presentato un progetto di ampliamento e sopra elevazione del già menzionato fabbricato ad uso abitativo, con richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.13 legge 471985 dell'attuale piano interrato realizzato in difformità dalla C.E. n. 167/1997 del 03/06/1998 in zona C.T.

-c) Con atto d'obbligo 17 settembre 2003, rep. 19.215 a rogito notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto, trascritto a Roma 2 il 19 settembre 2003 al n.28.336 di formalità, il Sig. Menichetti Renato, ha vincolato il terreno identificato Catasto Terreni al foglio 2, particella 246, di a. 22.00 al servizio della costruzione e si è obbligato a partecipare agli oneri di urbanizzazione del comparto (*Cfr. allegato 37*).

d) Con atto di compravendita in data 4 ottobre 2003, a rogito Carlo Giovanni Gamberale di Roma rep.128.408, trascritto a Roma 2 il 22 ottobre 2003 al n. 31.424 di formalità, il signor Renato Menichetti nato a Sassoferrato il 28 ottobre 1943 ha venduto alla INTERNATIONAL CERAMICHE CECCUCCI S.R.L. la seguente porzione immobiliare sita in comune di: Morlupo (RM), località Trullo o Poggio Flaminio, Via Flaminia Km. 33,00 e precisamente:

- terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, il tutto per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 2.200 (duemiladuecento) a confine con detta via, terreno particella 249, strada di lottizzazione, salvo altri. Il terreno in è attualmente censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 393, fabbricato in corso di costruzione, il tutto già censito in Catasto Terreni al foglio 2, particella 246, di a. 22.00 (*Cfr. allegato 38*).

d) P.d.c. n. 30/05, prot. 06850 del 04/05/2005, presentato dal Sig. Menichetti Renato, per opere di completamento, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato a uso abitativo, con richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 prot. 17725 pratica n.40/2011;

- pratica cementi armati depositata all' Ufficio Genio Civile, con prot. n.° 075148 del 23.06.2004 posizione n.° 0-0000 pervenuto al comune di Morlupo in data 24.06.2004 con prot. n.° 10318;

-auto certificazione igienico-sanitaria presentata in data 28.04.2005 protocollo n. 6448 (*Cfr. Allegato 13*).

e) Con atto d'obbligo in data 23/02/2006, a rogito notaio Fernando Misiti repertorio n. 3940, Raccolta n. 1638 la società INTERNATIONAL CERAMICHE CECCUCCI S.R.L. In breve: I.C. Ceccucci S.R.L. con sede in Morlupo (RM), loc. Trullo, Via Flaminia Km.32,700, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 04465481002, Partita Iva 04465481002, capitale sociale Euro 20.000,00, iscritta al n. 768370 del R.E.A. di Roma, la società suddetta, in qualità di proprietaria dell'immobile di cui sopra, si è obbligata a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Morlupo le aree destinate a viabilità, verde pubblico e parcheggio per una superficie complessiva di metri quadrati 1.100, una volta che le stesse siano realizzate e identificate catastalmente, così come riportate nella planimetria di cui All. "A" dell'atto suddetto (*Cfr Allegato 9*).

f) -Pratica Edilizia n. 69/2007- Permesso di Costruire del 30/08/2007 prot. 14760;

g) Con atto di compravendita a rogito notaio Sessano Valeria di Tivoli in data 29 settembre 2009, repertorio n. 74790, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 5 ottobre 2009 al numero 32519 di formalità il Gruppo Ceramiche Ceccucci Società A Responsabilità Limitata, in breve G.C.C. S.r.l. -vendeva alla società "Progetti Immobiliari 1 S.r.l.", numero di codice fiscale, partita i.v.a. n. 10501561004, r.e.a. Numero rm 12363611 i beni immobili, catastalmente identificati come segue: foglio 2 particella 393 subb. 1- 2-3 -4-501 (Cfr. Allegato 33)

h) -Pratica edilizia n. 95/2009- In variante al permesso di costruire n. 69/2007 rilasciata in data 29/12/2009 prot. 22049;

i) -Pratica edilizia n. 38/2010- Prot. 09079 del 20/05/2010- in variante al permesso di costruire in variante Pratica Edilizia n. 95/2009 è stata autorizzata l'esecuzione di una palazzina, suddivisa verticalmente in tre u.i., disposte su tre piani, con le seguenti destinazioni:

-piano seminterrato- è autorizzato con destinazione a magazzino;

- piano terra e primo- è autorizzato con destinazione residenziale;

- Dichiarazione di fine Lavori- in data 19/04/2011 (Cfr. Allegato 13).

l) -Richiesta agibilità- In data 19/05/2011 prot. 8301 la società Progetto Immobiliari 1 S.r.l. ha richiesto il certificato di agibilità. Con nota in data 27/06/2011 il comune di Morlupo, verifica la mancata produzione del frazionamento degli standards da cedere al comune e relativo atto di cessione ha comunicato al Tecnico la sospensione dell'agibilità fino all'ottemperamento delle prescrizioni sopra richiamate .

[...] Per quanto concerne l'agibilità, oggi la stessa non è oggetto di richiesta e rilascio (l'art. 25 del DPR 380/01 è stato abrogato con D. lgs 222/2016), bensì di segnalazione certificata ai sensi dell'art. 24 dello stesso DPR 380/01: la proprietà avrebbe dovuto presentare la SCA tramite portale SUET e tutti i relativi allegati obbligatori per legge, entro i 15 gg previsti dal comma 2 dell'art 4 del DPR 380/01 dall'ultimazione dei lavori, mai avvenuta[...]³. (Cfr. allegato 14).

m) -Pratica edilizia n. 40/11- D.I.A del 28-10-2011, prot. 17725 Presentata dalla società Progetti Immobiliare in variante al Permesso di costruire n. 38/2010 per diversa distribuzione spazi interni. Detta pratica risulta priva di fine lavori (Cfr. allegato 15).

n) -D.I.A del 29-01-2015, prot. 2069- presentata dalla Soc. Progetti immobiliari 1 s.r.l. -ai sensi del D.P.R. 380/2001 L.R. 11/08/2009 n. 21 (Piano Casa) in variante: 1) al permesso di costruire n. 38/2010, prot.

³ Nota del 07-03-2024 (Cfr, Allegato 19).

09079 del 20/05/201; 2) al P.d.c. n. 95/09 (Figura 6) – Richiesta cambio di destinazione d'uso relativa a porzione del piano seminterrato per circa mq 12,01 per abitazione, sfruttando il 20% della superficie residenziale autorizzata totale con P.D.C. n. 38/2010 come risulta dalla planimetria che si riporta nella che segue (Cfr. allegato 16).

o) In relazione alla pratica suddetta (del 29-01-2015 e nuovi tipi prot. prot. 2069 del 20/02/2015 -Piano Casa Regione Lazio), il comune di Morlupo con nota in data 11/05/2015 prot. 5837, ha comunicato al tecnico progettista [...] la sospensione della pratica sino all'integrazione della documentazione [...] come meglio riportato nella nota stessa cui si rimanda (Cfr. Allegato 16).

p) -Pratica edilizia n. 31/2017- SCIA del 28/06/2017 prot. 9592 è stata richiesta dalla Soc. Progetti immobiliari 1 s.r.l. la modifica delle aree da cedere a standard come da planimetria allegata alla pratica, da cui risulta una superficie complessiva di cessione pari a mq 1.104,18. Di cui: mq 904,02 a verde e mq 200,16 a viabilità.

[..] Le suddette aree da cedere a standard sono state poi l'oggetto di proposte di variazioni che, per quanto ricostruito dall'ufficio in occasione di questa istanza d'accesso, risultano graficizzate in ultimo nell'elaborato di cui alla SCIA 35/2017, per la quale però non risulta essere mai stata depositata la comunicazione di fine lavori prevista dal DPR 380/01.[...] (Cfr. allegato 16).

* * * * *

2.2 -Conformità Edilizia-

-Premessa- La valutazione delle eventuali difformità è stata seguita sulla base della documentazione esaminata in data 27/02/2025 presso l'ufficio tecnico comunale di Morlupo e sulla base della integrazione richiesta al medesimo comune in data 04/03/2025.

A seguito dell'accesso agli atti e all'esito del confronto con i funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il complesso immobiliare in esame non è conforme ai provvedimenti edilizi e talune pratiche depositate, sono carenti e/o incomplete e dunque sospese.

Circostanza confermata dalla nota trasmessa dal Comune di Morlupo a riscontro della richiesta in data 04/03/2025 che si allega alla quale si rimanda per ogni ulteriore valutazione al riguardo (Cfr. allegato 19).

a) **-Certificato di agibilità-** Richiesto dalla ditta Progetto immobiliari 1 S.r. l., in data 19/05/2011. Con nota in data 27/06/2011, prot. 10779, il comune di Morlupo ha comunicato la sospensione della richiesta di rilascio del certificato di agibilità per la mancata produzione sia del frazionamento degli standards da

cedere al comune sia del relativo atto di cessione (Cfr. allegato 14).

[...] Inoltre, nel fascicolo non risultano depositati: certificazioni di conformità impianti (riscaldamento, impianto gas; impianto elettrico, impianti e dichiarazioni riguardo alla corretta esecuzione di isolamenti termici; isolamenti acustici, opere edilizie ecc. motivi che all'epoca furono ostativi al rilascio dell'agibilità richiesta in data 19.05.2011 prot 8301, sono da ricercarsi nella nota prot. n. 10779 del 27.06.2011. Per quanto concerne l'agibilità, oggi la stessa non è oggetto di richiesta e rilascio (l'art. 25 del DPR 380/01 è stato abrogato con D.lgs 222/2016), bensì di segnalazione certificata ai sensi dell'art. 24 dello stesso DPR 380/01: la proprietà avrebbe dovuto presentare la SCA tramite portale SUET e tutti i relativi allegati obbligatori per legge, entro i 15 gg previsti dal comma 2 dell'art 4 del DPR 380/01 dall'ultimazione dei lavori, mai avvenuti [...].

Si segnala infine che allo stato attuale l'agibilità, non è più oggetto di richiesta e rilascio. Infatti, l'art. 25 del DPR 380/01 è stato abrogato con D. lgs 222/2016) e per effetto dell'art. 24 dello stesso DPR 380/01, la proprietà avrebbe dovuto presentare la SCA⁴ tramite portale SUET e tutti i relativi allegati obbligatori per legge, entro i 15 gg previsti dal comma 2 dell'art 4 del DPR 380/01 dall'ultimazione dei lavori, mai avvenuta l'attestazione dell'agibilità bensì di segnalazione certificata.

b) -Cessione aree a standard al Comune- Riguardo alle prescrizioni di cui alle NTA di PRG relative alle zone C.T. Turistiche, in merito alla cessione del 50% della superficie fondiaria (facilmente consultabili anche sul sito istituzionale del Comune di Morlupo nell'apposita area Trasparenza (Cfr. allegato 9), atto uni laterale d'obbligo del 23/02/2006 Rep. n. 3940/1638, a rogito notaio Fernando Misti, contenuto nel fascicolo del Permesso di Costruire n. 30/2005, successivamente superato nel suo corso di validità dal P.d.C. 69/2007, con cui l'allora intestatario della pratica s'impegnava a cedere gratuitamente al comune di Morlupo aree per 1.100 mq da destinarsi a verde pubblico viabilità e parcheggio una volta realizzate e identificate catastalmente, conformemente al grafico allegato all'atto stesso e così come successivamente modificate e accorpate, da ultimo, con la pratica edilizia n. 31/2017- SCIA del 28/06/2017, prot. 9592 (Cfr. allegato 16) da cui risulta una superficie complessiva di cessione pari a mq **1.104,18 di cui: mq 904,02 a verde e mq 200,16 a viabilità.** Riguardo a tale pratica edilizia [...] *però non risulta essere mai stata depositata la comunicazione di fine lavori prevista dal DPR 380/01*[...]

Anche la DIA 40/2011 -per diversa distribuzione interna- risulta priva di fine lavori.

⁴ Acronimo di Segnalazione certificata di abitabilità.

Sulla base dei calcoli e della documentazione grafica riportati negli elaborati grafici, allegati ai provvedimenti edilizi sopra richiamati, il calcolo della superficie da cedere appare formalmente coerente con lo stato dei luoghi.

Piano interrato a destinazione urbanistica a magazzino.

Allo stato attuale, a seguito della sospensione del provvedimento edilizio di cui alla D.I.A del 29-01-2015, prot. 2069, con il quale si chiedeva ai sensi del D.P.R. 380/2001 L.R. 11/08/2009 n. 21 (Piano Casa) la trasformazione di circa mq 12,00 da magazzino a abitazione.

Pertanto, finchè sussisterà la sospensione della pratica edilizia sopra indicata la destinazione urbanistica di tutto il piano interrato, di ciascuna abitazione è quella di **magazzino** così come autorizzata con C.E. Con P.d.c. n. 38/2010, prot. 09079 del 20/05/2010 (Cfr. Allegato 13) e non può essere utilizzato come abitazione.

c) Per riattivare la pratica edilizia è necessario ottemperare a quanto riportato nella nota del Comune di Morlupo in data in data 11/05/2015, prot. 5837 (Cfr. Allegato 17) che di seguito si riporta:

[...] - *Dati della ditta che eseguirà i lavori, ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.R. 21/09;*

- *Verifica e sottoscrizione della scheda parametrica comparativa da parte del tecnico incaricato;*

- *Attestazione di versamento per oneri concessori come da scheda parametrica comparativa sottoscritta dal tecnico incaricato, su c.c.p. n° 64203003 o IBAN: IT 52 J 08787 39350 000000005587, intestato al Comune di Morlupo - **Servizio***

Tesoreria, per una somma pari a € 3.592,42;

- *Documentazione relativa alle prescrizioni ex Legge 10/91 e DPR 59/09;*

- *Documentazione relativa alle prescrizioni della L.R. 6/2008;*

- *Si richiede inoltre una copia in formato pdf di tutti gli elaborati grafici e documentali, per consentire all'ufficio l'archiviazione ottica di tutte le pratiche edilizie. Si ricorda inoltre che, al momento della presentazione del fine lavori, occorre allegare alla documentazione anche l'attestazione di avvenuto smaltimento dei materiali di risulta del cantiere in discarica autorizzata [...].*

d) -Difformità costruttive rispetto al P.d.c. n. 38/2010, prot. 09079 del 20/05/2010 -

-Nell'elaborato grafico allegato al P.d.c. n. 38/2010, prot. 09079 del 20/05/2010 la quota di ingresso del P.T. e tutto il terreno perimetrale sui tre lati nord, est, sud è indicata di +/- 0,00, fatta eccezione per il lato ovest (corte comune) che è indicato a -5,20. La quota del piano seminterrato è indicata a -3.50. Allo stato attuale il piano di campagna, sui lati a nord e a sud, adiacenti all'edificio sono posti a una quota indicativa di **m -1,50/-2.50.**

e) Dunque, per conformare lo stato di fatto esistente, alle soluzioni tecniche progettuali, previste nel P.d.c. n. 38/2010, che attualmente costituisce il punto di riferimento iniziale, per quanto riguarda la verifica della legittimità delle opere realizzate, è necessario riportare il terreno posto sui lati suddetti lati nord nelle adiacenze previa esecuzione delle necessarie opere di protezione dall'umidità e infiltrazione di acqua piovana, nelle murature del fabbricato e sud a alla quota **+/- 0,00**, per la larghezza pari a circa mt 4,00-5,00, oltre la quale degradare fino a raccordarsi alla quota del terreno esistente.

f) Difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui P.d.c. n. 38/2010, D.I.A del 28-10-2011, Pratica edilizia n. 40/11e D.I.A del 29-01-2015. Con il deposito della documentazione richiesta dal Comune di Morlupo con nota in data 11/05/2015 prot. 5837, si regolarizzano le variazioni esistenti tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi sopra richiamati. Rimangono da regolarizzare le scale esterne relative alle due abitazioni laterali che raggiungono i rispettivi terrapieni oltre ad altri aspetti di minore entità.

* * * * *

2.3 -Verifica conformità catastale-

Per quanto sopra evidenziato l'elaborato di subalternazione (relativamente alla planimetria del piano Terra) e planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate **NON** sono conformi, sia ai provvedimenti edilizi, sia allo stato dei luoghi avuto riguardo a:

-destinazione d'uso- del piano interrato attualmente a magazzino anziché abitazione;

-diversa dimensione e distribuzione delle superfici scoperte di pertinenza esclusiva subb. 309-509-511;

- diversa dimensione e distribuzione delle superfici scoperte di proprietà comune;

- diversa distribuzione delle superfici scoperte circa mq 1.1100 da cedere a standards così come previsto dagli atti d'obbligo(in data 23/02/2006 e 17/09/2003) sottoscritti dai precedenti danti causa.

-Non conformità tra il perimetro del lotto riportato nell'elaborato di subalternazione rispetto a quanto riportato nella mappa catastale riguardo alla particella 393foglio 2. .

Pertanto le attuali planimetrie catastali e l'elaborato di subalternazione devono essere rettificare e aggiornate **previo ottenimento della conferma di accettazione, da parte del responsabile dell'area tecnica** riguardo alle porzioni a standards da credere al comune di Morlupo (Cfr. allegati 10-11-12-18).

* * * * *

2.4 -Attestati di prestazione Energetica-

All'atto di Compravendita in data 05/04/2022, rep. n. 17.433, notaio A. Bonanni, sono allegati gli A.P.E. relativi alle seguenti unità immobiliari (Cfr. *Allegato23*) :

-Foglio 2 Particella 393 sub. 509: classe **F** Kwh/mq 117,11;

-Foglio 2 Particella 393 sub. 510: classe **F** Kwh/mq 110,19;

-Foglio 2 Particella 393 sub. 511: classe **F** Kwh/mq 122,02.

2.5 -Confini della porzione di lotto riferiti alla mappa N.C.T.-

In unico corpo, confina partendo da nord, girando in senso orario: particella 393 dub508; tratto di Via Dalla Chiesa, insistente sulle particelle n.ro 250-271-248, 249, via Flaminia fino a richiudersi sulla particella 393 sub 508.

* * * * *

PARTE TERZA

(Calcolo superfici, caratteristiche costruttive)

3.1 -Determinazione superfici al lordo dei muri-

La superficie delle porzioni immobiliari in esame è stata desunta dagli elaborati grafici allegati alla ai provvedimenti edilizi e verificati sommariamente in sito. Sono dunque possibili lievi scostamenti tra le misurazioni riportate e la reale situazione in sito.

Tuttavia, le eventuali differenze non incidono sulla stima poiché, laddove fossero presenti, rientrerebbero nell'alea degli arrotondamenti eseguiti nella determinazione del valore dell'immobile in esame. In ogni caso a prescindere dal procedimento adottato **la valutazione delle singole unità immobiliari di seguito espressa è da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come visto e piaciuto, nulla escluso,**

La misurazione delle superfici immobiliari commerciali (ragguagliata) è stata determinata secondo i *criteri di ragguaglio* delle superfici esistenti che tengono conto delle specifiche caratteristiche tecniche di: finitura, destinazione, manutenzione, delle parti tra loro omogenee.

Figura 7: calcolo superfici ragguagliate delle rispettive u.i. in esame.

CALCOLO SUPERFI SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI												
Disposizione degli spazi esterni				Sono stati desunti dall'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. del 286/2017. (Cfr. Figura 5)								
Disposizione degli spazi interni				Sono desunti dal Permesso di costruire n. 38/2010 prot. 17725 e dalla DIA del 29/01/2015 enuovi tipi prot. 2069del 20/02/2015 Piano Casa (N.B. quest'ultima pratica é sospesa sino alla integrazione della documentazione richiesta con nota in data 11/05/2015, prot.5837, non ancora riscontrata. Cfr. allegato 13.)								
N	PARTICELLA	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	Lungh.	Largh.	SUPERFICIE COPERTA P. TERRA mq	SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA mq	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq	POSSESSO	
1	393	1	Terra	CESSIONE GRATUITA AL COMUNE (mq 1120)								
							mq	mq				
								1.120,00				
2	393	509	Seminterrato	Magazzino	11,70	5,50	64,35		0,50	32,18	Affittato	
				Balcone Terrazza-scala	2,00	5,90		11,80	0,25	2,95		
			Terra	Residenziale	6,00	5,30	31,80		1,00	31,80		
				Balcone Terrazza	6,00	1,20	7,20		0,25	1,80		
				Portico (volume)	6,00	1,45	8,70		0,40	3,48		
				Corte pavimentata	6,00	5,53		33,20	0,20	6,64		
				Area scoperta				164,30	0,10	16,43		
			Primo	Residenziale	6,00	4,40	26,40		1,00	26,40		
				Balcone Terrazza	6,00	1,65		9,90	0,20	1,98		
				Portico-loggia	6,00	1,30		7,80	0,40	3,12		
						mq	mq		mq			
						138,45	227,00		126,78			
3	393	510	Seminterrato	Magazzino	11,70	5,50	64,35		0,50	32,18	Affittato	
				Balcone Terrazza-scala	2,00	5,70		11,40	0,25	2,85		
			Terra	Residenziale	5,70	5,30	30,21		1,00	30,21		
				Balcone Terrazza	5,7	1,25		7,13	0,25	1,78		
				Portico	5,90	1,45		8,56	0,40	3,42		
				Corte pavimentata				32,90	0,20	6,58		
			Primo	Residenziale	5,90	4,30	25,37		1,00	25,37		
				Balcone Terrazza						0,00		
				Portico						0,00		
									mq	mq		
						119,93	59,98		102,39			
4	393	511	Seminterrato	Magazzino	11,50	5,50	63,25		0,50	31,63	Affittato	
				Balcone Terrazza-scala	2,00	5,40		10,80	0,25	2,70		
			Terra	Residenziale	6,00	5,30	31,80		1,00	31,80		
				Balcone Terrazza	6,00	1,20	7,20		0,25	1,80		
				Portico-Loggia	6,00	1,45	8,70		0,40	3,48		
				Corte pavimentata				36,10	0,20	7,22		
				Area scoperta				90,00	0,10	9,00		
			Primo	Residenziale	6,00	4,40	26,40		1,00	26,40		
				Balcone Terrazza	6,00	1,65		9,90	0,20	1,98		
				Portico-loggia	6,00	1,30		7,80	0,40	3,12		
						mq	mq		mq			
						74,10	143,80		119,13			

3.2 – Coefficienti di ragguaglio adottati -

Unità a destinazione residenziale	1,00;
Unità a destinazione magazzino.....	0,50;
Balconi - terrazze-scale esterne.....	0,25;
Portico-loggia.....	0,40;
Cortile pavimentato.....	0,20;
Area scoperta esclusiva.....	0,10;

3.3 -Tabella consistenza immobile-

Si riporta nella *Figura n. 6* la planimetria relativa alle singole u.i. con le destinazioni d'uso.

Nella *Figura 7* si riporta invece la tabella riassuntiva con il calcolo delle superfici lorde di pavimento, di ciascuna U.I. e la relativa destinazione urbanistica.

3.4 -Caratteristiche costruttive-

La costruzione esistente, **per complessivi mc 548,70 impegnati**,⁵ è stata ricavata a seguito di opere di “completamento ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in muratura ad uso abitativo con richiesta di sanatoria ai sensi dell’art. 13 della legge 47/85° di un preesistente magazzino in forza del P.D.C. n. 30/2005” rilasciato ai sigg. Menichetti Renato C.F.: MNC RNT 43R28 I416A nato a Sassoferrato (an) il 28.10.1943 residente in Morlupo Roma Località trullo n.° 54 in data 04/05/2005 prot. 06850 (*Cfr. Allegato 13*). La tipologia costruttiva è quella delle abitazioni a schiera in muratura, con solai in latero cemento e tetto di copertura inclinato. Le 3 abitazioni hanno all’incirca la medesima superficie utile. Sono disposte su tre piani, di cui uno seminterrato. L’impianto elettrico di ogni abitazione è sottotraccia. L’impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni con caldaia a gas propano (con bombolone interrato); i serramenti sono di legno con vetro-camera; ogni piano è dotato di servizi completo di sanitari. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. La finitura esterna è con intonaco al civile, priva di tinteggiatura. Nell’insieme la qualità delle finiture è di tipo economico; lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

⁵ *Cfr. Allegato 13.*

PARTE QUARTA

(Strumenti di pianificazione urbanistica -Vincoli-sanatoria edilizia-sanatoria)

4- Strumenti pianificazione urbanistica-

4.1 -Piano Regolatore generale (P.R.G.)-

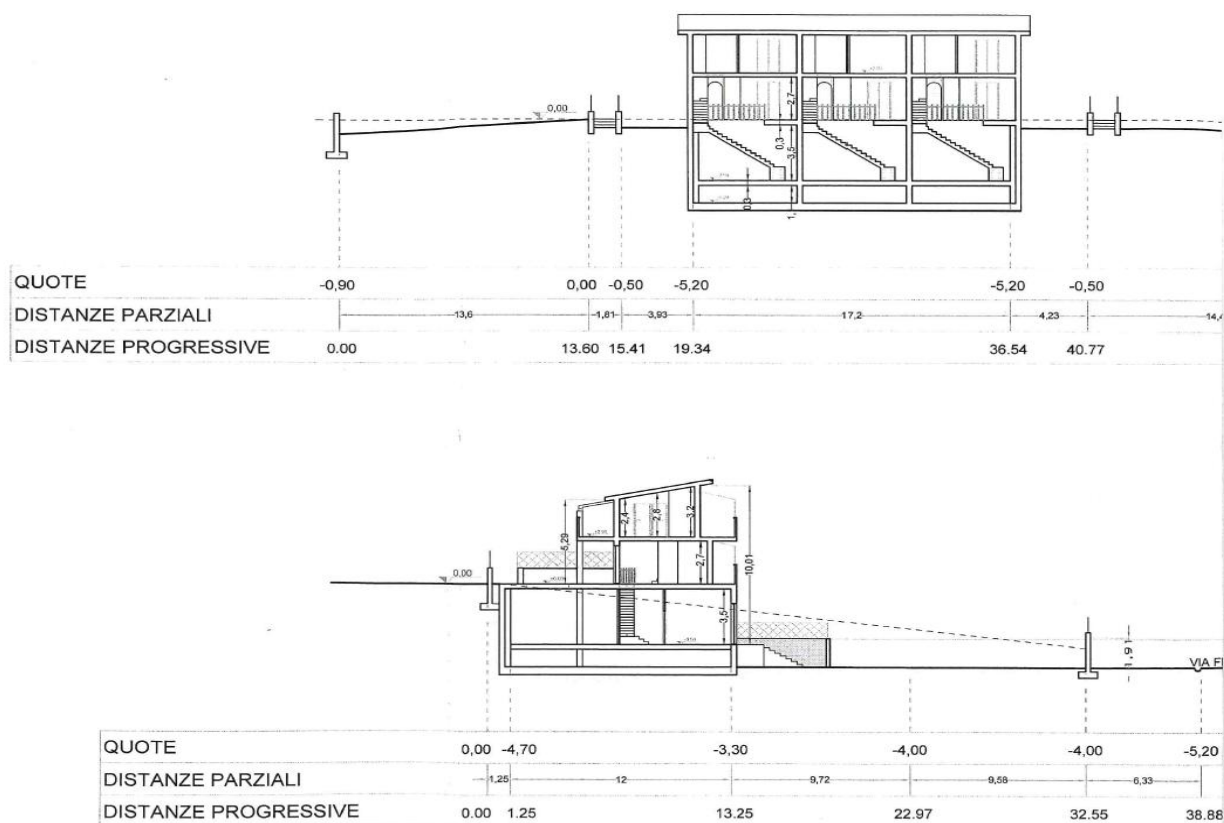
Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Morlupo in data 07-03-2025- (Cfr. Allegato 20)- risulta che il medesimo comune è dotato o di strumento Urbanistico, approvato dalla Regione Lazio con delibera n. 56 del 10/06/2021, pubblicato sul B.U.R. il 20.10.1975 da cui risulta che il complesso immobiliare identificato al **Foglio 2 particella 393**, ricade in Zona B sottozona C t zone di sviluppo turistico e parte verde di rispetto ricadente in sottozona CT-zone di sviluppo turistico (Cfr. Allegato 20) -

4.1.1 - P.T.P.R. in vigore-

Tav.A20 Fg. 365 – “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” e all’interno di “Aree o Punti di Visuali”;

TAV. B20 Fg 365 – All’interno dei “Beni Paesaggistici – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole

Figura 8: Sezioni costruzione in esame (estratto dal PDC)



interesse pubblico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 co 1 lett. a) D. L. vo 42/2004 e art. 136 D. L. vo

42/2004)- Ricognizione delle aree tutelate per legge (Art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D. L. co 42/2004) di cui “lett. m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia d rispetto (art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98)” e in “Aree urbanizzate del P.T.P.R.”;

TAV. C20 fg 365 – All’interno della fascia “Ferrovia (L.R. 27 del 20.11.2001)” e in “Tessuto urbano (Carta dell’Uso del Suolo, 1999)”.

4.1.2 - Usi Civici-

Da una ricerca effettuata in base alla documentazione esistente presso il nostro archivio, dal registro delle legittimazioni e trasformazioni in enfiteusi perpetua – aggiornamento dei canoni (Decreti di liquidazione degli anni dal 1937 al 1986), la particella non risulta gravata da Usi Civici⁶.

4.1.3 -Zone Vincolate (Art. 40 delle N.T.A.)-

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre soggette a limitazioni imposte da vincoli specifici:

-Vincolo di rispetto della viabilità - comporta vincolo di distacco ai sensi del D.L. n.° 1404 del 01.04.1968 di cui all’art. 19 della Legge n.° 765 del 06.08.67.

-Vincolo cimiteriale - comporta vincolo di distacco ai sensi del Regio Decreto n.° 1265 del 27.07.1934.

Sono consentite soltanto attrezzature a carattere pubblico e piccole costruzioni semipermanenti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l’onoranza dei defunti.

Vincolo di servitù acquedotto ACEA - all’interno dei perimetri indicati si esplicitano secondo le specifiche prescrizioni dell’azienda.

-Vincoli archeologici e monumentali (Legge n.° 1089 del 01.06.1939) -

-Vincoli paesaggistici Legge n.° 1497 del 29.03.1939 -(D.M. del 30.12.1993) -

seguono le specifiche prescrizioni del vincolo.

Zone di rispetto dai corsi d’acqua e dalle sorgenti -

sono quelle indicate negli elaborati di P.R.G. e comunque nel caso di acque classificate come pubbliche dovranno essere rispettati i vincoli imposti dalla legislazione vigente.

* * * * *

⁶ Cfr Allegato 20

4.2 Sanatoria edilizia-

4.2.1-Finestra per sanatoria edilizia - in linea generale si segnala che nelle vendite d'immobili all'asta è possibile usufruire della "finestra" in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 46, comma 5⁷, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47⁸ che consente di sanare le opere abusive riscontrate sull'immobile presentando apposita istanza ai competenti uffici comunali entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi.

4.2.2 -"Decreto Salva Casa 2024" -

La recente legge **105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024**, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024" contiene importanti misure di semplificazione riguardo alla regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie e tolleranze esecutive."

4.2.3 -Stima indicativa dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-edilizia-

-Premessa-

L'attività di regolarizzazione edilizia, richiede necessariamente un preliminare confronto con l'Ufficio tecnico comunale per concordare;

- a) le modalità di esecuzione e ampiezza (rispetto al fabbricato) delle opere di "*ricarica del terreno*," sul perimetro dell'edificio in modo da raggiungere la quota **+/- 0,00**, così come previsto graficamente nel P.D.C. n. 38/2010 (Cfr. Figura n. 8) e comunque come verrà imposto/concordato con l'amministrazione comunale, sulla base dell'originaria linea di pendio del fondo e sulla base delle normative e vigenti;
- b) i criteri e le modalità di completamento, dei provvedimenti edilizi sospesi e più in particolare la D.I.A del 29-01-2015, prot. 2069, non conforme al PDC n. 38/2010⁹ e agli atti d'Obbligo a favore del Comune di

⁷ **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.** Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

c. 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali

8 Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali.

6. 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.

⁹ Cioè il titolo edilizio che, al momento, il comune ritiene essere il *titolo abilitativo di riferimento*, sulla base del quale è stato sospeso il provvedimento edilizio di cui alla D.I.A del 29-01-2015, prot. 2069⁹, che prevedeva la trasformazione di circa mq 12,00 del piano

Morlupo, rispettivamente sottoscritti: in data 17/09/2003 rep. n. 19215, notaio Bernardo Cannata e in data 23/02/2006 rep. 3940 notaio dott. Fernando Misti.

La suddetta attività è propedeutica alla:

- riattivazione della pratica edilizia D.I.A del 29-01-2015, prot. 2069, riguardo alla quale si richiama quanto richiesto con la nota del Comune di Morlupo in data in data 11/05/2015, prot. 5837 (Cfr. Allegato 17) di seguito riportata:

[...] - *Dati della ditta che eseguirà i lavori, ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.R. 21/09;*

- *Verifica e sottoscrizione della scheda parametrica comparativa da parte del tecnico incaricato;*

- *Attestazione di versamento per oneri concessori come da scheda parametrica comparativa sottoscritta dal tecnico incaricato, su c.c.p. n° 64203003 o IBAN: IT 52 J 08787 39350 000000005587, intestato al Comune di Morlupo - **Servizio Tesoreria, per una somma pari a € 3.592,42;***

- *Documentazione relativa alle prescrizioni ex Legge 10/91 e DPR 59/09;*

- *Documentazione relativa alle prescrizioni della L.R. 6/2008;- Si richiede inoltre una copia in formato pdf di tutti gli elaborati grafici e documentali, per consentire all'ufficio l'archiviazione ottica di tutte le pratiche edilizie. Si ricorda inoltre che, al momento della presentazione del fine lavori, occorre allegare alla documentazione anche l'attestazione di avvenuto smaltimento dei materiali di risulta del cantiere in discarica autorizzata [...].*

-al completamento della richiesta di agibilità in data 19/05/2011, prot. 8301 (sospesa) nota del Comune di Morlupo in data in data 27/06/2011 prot. 10779 in attesa di quanto segue:

[...] *Entro la fine lavori si dovrà produrre il frazionamento degli a standards da cedere al comune e relativo atto di cessione[...]* (Cfr. Allegato 14).

4.2.4 – Esclusione dell'incarico e obblighi dell'assegnatario -

La complessa attività sopra descritta NON forma oggetto dell'incarico affidato allo scrivente in questa sede. Dunque, le valutazioni che allo stato attuale, cioè in assenza di una adeguata istruttoria e senza un imprescindibile confronto con la P.A, che lo scrivente perito può seriamente può fornire **sono da considerarsi indicative, ma non esaustive**. L'assegnatario entro i 120 gg (Giorni centoventi) dall'assegnazione dell'immobile dovrà provvedere, a totali proprie cure e spese) alla definizione, in contraddittorio con la P.A. di Morlupo, di quanto richiesto con le note data 27/06/2011 prot. 10779 e in

interrato da magazzino a abitazione. Infatti come più sopra descritto, finchè sussisterà la sospensione della pratica edilizia sopra indicata, la destinazione urbanistica di tutto il piano interrato, di ciascuna abitazione, è quella di **magazzino** e non può **essere utilizzato come abitazione**. (Cfr. Allegato 13).

data 11/05/2015, prot. 5837 sopraindicate (Cfr. Allegat 14- 17) e comunque tutto quanto risulterà utile o necessario per procedere alla completa regolarizzazione edilizi, urbanistica delle u.i.

Figura n. 9 stima indicativa costi per messa in pristino della parte esterna del complesso immobiliare.

STIMA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE E RISPRISTINO U.I. IN ESAME								
COMPLETAMENTO PRATICHE EDILIZIE								
N	DESCRIZIONE	N.	Stima costo unitario	Quantità	Unità di misura	Quantità Totale	Costo Unitario	Totale
1	Versamento oneri pregressi		3.592,42 I	1,2				4.310,90 I
2	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto elettrico U.I. private.	3	1.000,00 I					3.000,00 I
3	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto elettrico (citofono, apricancello, illuminazione) parti comuni.	1	1.500,00 I					1.500,00 I
3	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto e riscaldamento caldaia a gas propano.	3	1.000,00 I					3.000,00 I
4	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto gas.	3	500,00 I					1.500,00 I
5	Frazionamento catastale delle unita immobiliari(n. 3 porzioni abitative + n.3 porzioni a magazzino+ area urbana da cedere al comune a standard + anticipi).	6	450,00 I					2.700,00 I
6	Elaborato di subalternazione; elenco subalterni	1	650,00 I					950,00 I
7	Ricarica terreno lati perimetrali abitazioni (subb, 509-5011) da concordare con L'Ufficio tecnico) circa mq 90*90*1,50= m	2	90,00 I	1,5	mc	270,00 I	25,00 I	6.750,00 I
8	Costruzione muri di contenimento laterali per sovrizzo terraliono.	2	5,00 I	1,5	mq	15,00 I	200,00 I	3.000,00 I
9	Completamento pratiche edilizie . Predisposizione elaborati definitivi stato di fatto, completamento certificazioni e deposito. Segnalazione Certificato agibilità.	3	2.000,00 I					7.500,00 I
10	RICHIESTA CDU STPULA CESSIONE AREA A STANDARD		3.000,00 I				3.000,00 I	3.000,00 I
TOTALE								37.210,90 I
IMPREVISTI							25%	9.302,73 I
Stima complessiva oneri per regolarizzaione u.i. oltre iva e accessori di legge .								46.513,63 I
Arrotondato a								46.500,00 I

4.2.5 -Stima oneri per regolarizzazione-

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio-urbanistico è determinato sulla base

della documentazione fornita e raccolta direttamente dallo scrivente è indicativamente stimata in circa **nella somma arrotondata di circa € 46.500,00.**

Gli assegnatari dei singoli lotti, ciascuno per la propria parte, dovranno provvedere, a proprie cure, alla regolarizzazione di **tutte** le opere difformi, incluse quelle che eventualmente dovessero emergere durante una verifica più approfondita, nell'ambito del procedimento avviato con l'amministrazione comunale.

4.3 -Possesso-

Per quanto emerso a seguito degli accertamenti in sito e dall'esame della documentazione raccolta, le unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare in esame sono occupate come di seguito descritto.

4.3.1 -Interno 3-

Trattasi Unita Immobiliare di cui al Foglio 2 particella 393 sub 509 sita in comune censuario di Morlupo, Via Flaminia km 32.9, n. 4042, località Trullo 8, CAP00067 (RM), locata dalla precedente proprietaria, società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e partita iva n. [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitazione, di anni 4+4, sottoscritto in data 08/10/2015 con decorrenza dal 08/10/2015 (Cfr Allegato 23). Il canone concordato è d € mensili 600,00 (€ seicento/00) che è stato aggiornato al 100% della variazione Istat intervenuta a decorrere dal 08/10/2012 al 07/10/2024 ad **€ 721,80** Corrispondenti ad **€ annuali 8.661.60.**

4.3.2 -Interno 2-

Trattasi Unita Immobiliare di cui al Foglio 2 particella 393 sub 510 sita in comune censuario di Morlupo, Via Flaminia km 32.9, n. 4042, località Trullo 8, CAP00067 (RM)- locata dalla precedente proprietaria, [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e partita iva n. [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitazione, di anni 4+4, sottoscritto in data 25/11/2020 con decorrenza dal 01/12/2020 (Cfr Allegato 24). Il canone concordato è d € mensili 500,00 (€ cinquecento/00) che è stato aggiornato al 100% della variazione Istat intervenuta a decorrere dal 01/12/2020 al 30/11/2024 ad **€ 585,00.** Corrispondenti ad **€ annuali 7.020,00.**

4.3.3 -Interno 1-

Trattasi Unita Immobiliare di cui al Foglio 2 particella 393 sub 511 sita in comune censuario di Morlupo, Via Flaminia km 32.9, n. 4042, località Trullo 8, CAP00067 (RM)- locata, dalla precedente proprietaria, [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e partita iva n. [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitazione, di anni 4+4, sottoscritto in data 18/07/2011 con decorrenza dal 01/08/2011 (Cfr. Allegato 25). Il canone concordato è di € mensili 750,00 (€ settecentocinquanta/00) che è stato aggiornato al 100% della variazione Istat intervenuta a decorrere dal 01/08/2011 al 31/07/2024 **ad € 915,75**. Corrispondenti ad annuali € 10.989,00.

4.3.4 -Mancata comunicazione di vendita-

Si segnala quanto segue:

a) La precedente proprietaria non ha trasmesso la comunicazione all'Agenzia delle Entrate di avvenuta vendita delle u.i. sopra descritte alla "OFFICINA DELLA PASTA S.R.L.", con sede in Roma, Via Del Ponte Pisano n. 80, numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 13774971009, R.E.A. numero RM 1471843, con atto notarile in data 05/04/2022 rep. 17433 raccolta n. 13380 a rogito notaio Alessandro Bonini.

4.3.5 -Condominio (art. 1117 del Codice civile)¹⁰-

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

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio, bombolone GPL e blocco contatori nonché gli spazi in comune che per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli il cancello di ingresso dalla Via Flaminia al civico n, 2040, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà

¹⁰ Articolo così sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Tutti gli oneri condominiali, ordinari e straordinari maturati a decorrere dalla data di invio all'amministrazione condominiale della copia autentica dell'atto notarile di assegnazione delle u.i., saranno a carico dell'assegnatario, che provvederà a corrisponderli direttamente all'Amministrazione Condominiale.

PARTE QUINTA

(possesso, provenienza, iscrizioni, trascrizioni,

5.0 -Provenienza-

5.1 -Atto di Compravendita in data 05/04/2022 a rogito notaio Dott. Alessandro Bonanni, Rep.17433, Raccolta 13380, trascritto alla C. RR.II. di Frosinone in data 22/04/2022 con il quale la società PROGETTI IMMOBILIARI 1 S.R.L con sede in Roma, Vicolo Del Casale Lumbroso n. 5, (numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 10501561004, R.E.A. numero RM 1236361, Registro Particolare n. 15892, Registro Generale n. 22181) ha venduto alla società "OFFICINA DELLA PASTA S.R.L.", con sede in Roma, Via Del Ponte Pisano n. 80, numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 13774971009, R.E.A. numero RM 1471843. Nell'atto suddetto i beni immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Morlupo (RM) come segue:

[...] - Foglio 2 -particella 393 subb. 509- 510 -511- 1. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge..... Il corrispettivo della presente cessione è dalle parti convenuto in euro 1.116.279,00 (unmilionecentosedicimiladuecentosettantanove e zero centesimi) oltre IVA, in regime di reverse charge, come per legge.[...] (Cfr. Allegato 23).

N.B. Si segnala che nell'atto notarile sopra indicato, **non sono riportati** i seguenti aspetti riguardo ai beni immobili oggetto di compravendita e più in particolare:

A)-Sospensione Pratica edilizia n. 1 prot. 1186 del 29/01/2015 -PIANO CASA- per parziale trasformazione del piano interrato da Magazzino a abitazione:

- *Dati della ditta che eseguirà i lavori, ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.R. 21/09;*

- *Verifica e sottoscrizione della scheda parametrica comparativa da parte del tecnico incaricato;*

- *Attestazione di versamento per oneri concessori come da scheda parametrica comparativa sottoscritta dal tecnico incaricato, su c.c.p. n° 64203003 o IBAN: IT 52 J 08787 39350 000000005587, intestato al Comune di Morlupo - Servizio Tesoreria, per una somma pari a € 3.592,42;*

- *Documentazione relativa alle prescrizioni ex Legge 10/91 e DPR 59/09;*

- *Documentazione relativa alle prescrizioni della L.R. 6/2008;*

- *Si richiede, inoltre, una copia in formato pdf di tutti gli elaborati grafici e documentali, per consentire all'ufficio l'archiviazione ottica di tutte le pratiche edilizie. Si ricorda inoltre che, al momento della presentazione del fine lavori, occorre allegare alla documentazione anche l'attestazione di avvenuto smaltimento dei materiali di risulta del cantiere in discarica autorizzata [...] (Cfr. Allegato 17);*

B) Sospensione del rilascio del certificato di agibilità trasmessa dal Comune di Morlupo in data 27/06/2011, prot. 10779, con la quale, in risposta alla richiesta presentata in data 19/05/2011, comunicava il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel PDC n. 38/2010 riguardo al mancato frazionamento delle aree a standards da cedere al comune e relativo atto di cessione. Inoltre, nel fascicolo non risultano depositata la seguente certificazione di conformità degli impianti (riscaldamento, impianto gas; impianto elettrico) e le dichiarazioni riguardo alla corretta esecuzione di isolamenti termici; isolamenti acustici, opere edilizie ecc. (Cfr. allegati 14-19).

C) nonché dei seguenti atti relativi al fondo di cui al Foglio 2 particella 393, di circa mq 2.200, a favore del comune di Morlupo:

- atto d'obbligo in data 17/09/2003 rep. 128.408, Notaio Bernardo Cannata (Cfr. Allegato 8);

- atto d'obbligo in data 23/02/2006 rep. 3940 Fernando Misisti (Cfr. allegato 9);

* * * *

5.2 - In data 29 settembre 2009 il compendio immobiliare in esame è pervenuto alla società Progetti Immobiliari 1 S.R.L. con atto di compravendita dal Gruppo Ceramiche Ceccucci - società a responsabilità limitata, in breve G.C.C. - s.r.l. a rogito notaio Sessano Valeria di Tivoli, Repertorio n. 74790 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROMA 2 in data 5 ottobre 2009 al numero 32519 di formalità (Cfr. Allegato 33).

5.3 Con atto in data 04/08/2009, rep. 130864/49727a rogito notaio Cinotti Nicola (Rettifica dell'Atto di Compravendita) la società International Ceramiche Ceccucci s.r.l., in breve I.C. CECCUCCI S.R.L. con sede

in Morlupo (RM) e il Gruppo Ceramiche Ceccucci - società a responsabilità limitata, in breve G.C.C. hanno rettificato il precedente atto di compravendita del 14 novembre 2007, Rep 290/216 come segue [...] *dichiara di voler rettificare, come in effetti rettifica, il citato atto a rogito notaio Silvia Giulianelli di Roma in data 14 novembre 2007, rep.n.290/216, nel senso che l'esatta descrizione catastale dell'immobile oggetto della vendita deve intendersi, all'epoca, la seguente: -catasto dei terreni del comune di Morlupo - foglio 2 - particella 393 - ha. 00.22.00 - ente urbano senza redditi; - catasto dei fabbricati del comune di Morlupo - foglio 2 particella 393: -sub.1 - f/1; -sub.2 - f/1; -sub.3 - f/1; -sub.4 - f/1; -sub.500 - fabbricato in corso di costruzione. ai fini catastali, per la conseguente voltura, il comparante precisa che detto subalterno 500 della particella 393 risulta oggi soppresso ed il fabbricato risulta censito con il sub.501 della particella 393 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Morlupo, zona censuaria unica, cat. c/2, classe 3, mq 179, rendita catastale euro 157,16. fermo ed invariato [...]* (Cfr. Allegato 36).

5.4 Con atto data 14 novembre 2007, Rep 290/216, a rogito del notaio Silvia Giulianelli di Roma la International Ceramiche Ceccucci S.R.L ha venduto al GRUPPO CERAMICHE CECCUCCI - SOCIETA' IN BREVE G.C.C. - S.R.L. in breve G.C.C. - s.r.l., fiscale e partita n. 04465481002, trascritto alla CRRII di Roma 2 in data 23 novembre 2007 al n. 44850 di formalità terreno di mq 2.200 (duemiladuecento) circa, con annesso fabbricato al rustico, sul solo piano seminterrato d in corso di demolizione. Detto immobile è censito: -al catasto dei terreni del comune di Morlupo - foglio 2 – particella 393 - ha. 00.22.00 - ente urbano senza redditi; -al catasto dei fabbricati del comune di Morlupo - foglio 2 particella 393 sub. 500 (giusta variazione per demolizione totale n. 103858.1/2007 del 7 novembre 2007, prot. n. rm1274804.

Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto in complessivi euro 600.000,00 (Cfr. Allegato 38).

5.5 Con atto di compravendita in data 4 ottobre 2003, a rogito Carlo Giovanni Gamberale di Roma rep.128.408, trascritto a Roma 2 il 22 ottobre 2003 al n. 31.424 di formalità, il signor **Renato Menichetti** nato a Sassoferrato il 28 ottobre 1943, ha venduto alla INTERNATIONAL CERAMICHE CECCUCCI S.R.L. la seguente porzione immobiliare sita in comune di: Morlupo (RM), località Trullo o Poggio Flaminio, Via Flaminia Km. 33,00 e precisamente:

- terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, il tutto per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 2.200 (duemiladuecento) a confine con detta via, terreno particella 249, strada di lottizzazione, salvo altri. Il terreno in è attualmente censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 393,

fabbricato in corso di costruzione, il tutto già censito in Catasto Terreni al foglio 2, particella 246, di a. 22.00
(Cfr. allegato 39).

* * * *

-Iscrizioni e Trascrizioni-

5.6.1 -Visure telematiche sulla proprietà-

Per quanto attiene agli aspetti tecnici connessi alla presente relazione, sono state eseguite le seguenti visure telematiche alla C.RR. II. di Roma 2 in data 10/01/2025 – 22/04/2025-30/04/2025 a carico della ditta "OFFICINA DELLA PASTA S.R.L.", con sede in Roma, Via Del Ponte Pisano n. 80, numero di codice fiscale, partita I.V.A. per verificare l'esistenza di eventuali servitù e diritti a carico della proprietà in esame che possano incidere sulla determinazione del valore (Cfr. Allegato 27).

5.6.2 -Ipoteca giudiziale a favore di BPER Banca-

Trascrizione contro del 11/07/2024 Registro Particolare n.6127 Registro Generale n. 38799, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Roma Rep. 23874 del 25/06/2024. Per l'importo in linea capitale di € 225.000, comprensivo di interessi per € 250.000,00 a favore di BPER BANCA S.P.A. Codice fiscale 011 532 30360, indirizzo via San carlo 8/20 Modena a carico immobili in comune censuario di Morlupo Foglio 2 particella 393 sub. 1 di mq 390; sub. 509-510-511, di proprietà della OFFICINA della pasta s.r.l. sede Roma (RM) Codice fiscale 13774971009 relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1(Cfr. Allegato 27).

5.6.3 -Apertura Liquidazione Giudiziale di Officina della Pasta S.R.L.-

Trascrizione contro del 10/02/2025 Registro Particolare n. 5146 Registro Generale n. 7220, Atto giudiziario: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale di Officina della Pasta SRL.

IL Tribunale visti gli artt. 2, co.1 lett. b), 121, 27 co. 2, 40 , 41 e 49 del d. lgs 12 gennaio 2019 n.14, dichiara l'apertura della l liquidazione giudiziale di officina della pasta s.r.l. c.f. 13774971009 , con sede in 00123 Roma, via Giovanni battista Paravia n. 260, nomina Giudice delegato per la procedura il dott. Fabio Miccio, nomina curatore la dott.ssa Franca Cieli (Cfr. Allegato 32).

Visura a carico PROGETTI IMMOBILIARI 1 S.R.L.

5.6.4 -Iscrizione Ipoteca a Favore di Cassa di Risparmio di Rieti-

Iscrizione contro del 03/11/2010 - Registro particolare 15205 Registro generale 63612, Notaio Sessano Valeria repertorio 76169/17597 del 29/10/2010; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato *derivante capitale* € 450.000,00 *tasso interesse annuo* 3,441% *tasso interesse semestrale -interessi - spese - totale* € 900.000,00 cassa di risparmio di Rieti s.p.a. *sede* Rieti (RI) *codice fiscale* 00042440578 *domicilio ipotecario eletto* Rieti via Giuseppe immobili siti in Morlupo (RM). A carico dei i seguenti identificativi catastali foglio 2 particella 393 subb. 1- 2-3 -4-501 (Cfr. *Allegati 34-35*)

1 - annotazione n. 7822 del 12/12/2017 (restrizione di beni)

PARTE SESTA

(Situazione geografica e demografica infrastrutture, economia, mercato immobiliare, stima)

Figura n. 10: ortofoto con indicato il comune di Morlupo rispetto alla città di Roma e l'infrastruttura viaria esistente.



6.1 -Territorio-

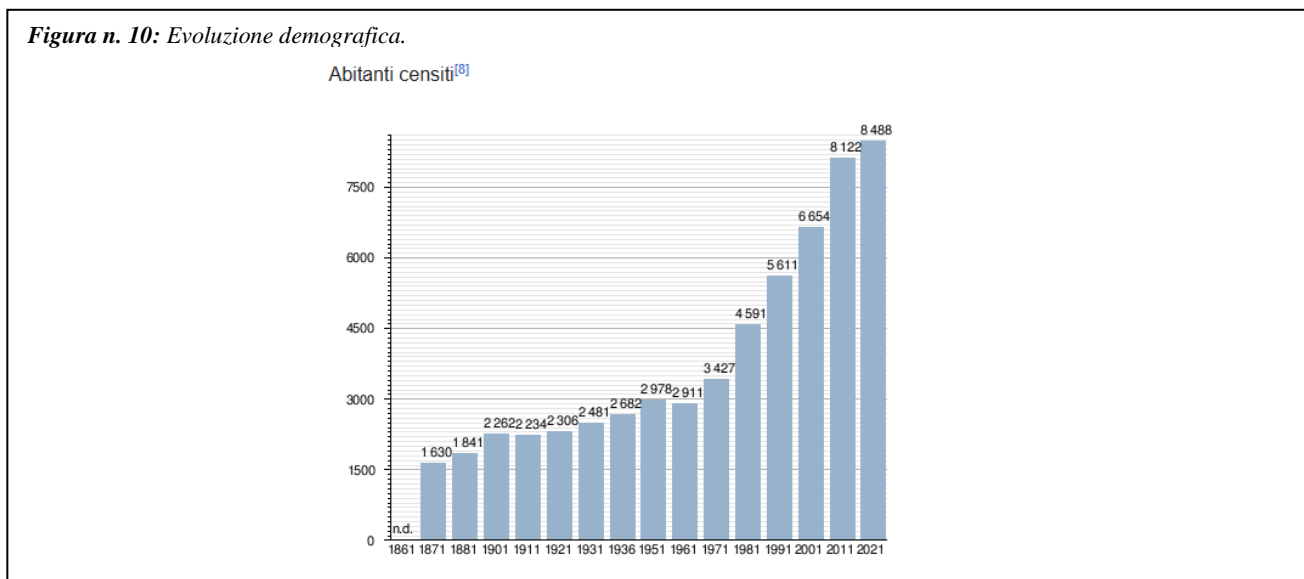
Il comune di Montelupo è situato a Nord di Roma. Confina con i comuni di Capena, Castelnuovo di Porto, Magliano, Romano, Rignano Flaminio. Oltre al centro urbano è costituito dalle seguenti Frazioni, Località e Nuclei abitati: Acqua Acetosa-Manciano-Montelungo, Assura, Ca' Bellina, Fontanucola, Monte Rigorio, Monte Vario, Muraccio, Santa Lucia, Sterpareti, Tor Di Fico, Trullo, Valle La Posta, Valle Reale, Valvacera. La parte più antica del paese si sviluppa su un terrazzo roccioso a forma di ferro di cavallo coronato da rupi a strapiombo, sulla valle dominante il Tevere.

Il territorio ha una superficie complessiva di circa 24.08 km quadrati e conta circa 8.458 abitanti. L'intero territorio comunale è caratterizzato da un andamento morfologico collinare in cui si riscontrano numerosi corsi d'acqua dotati di ben sviluppato sistema affluenziale.

6.2 -Economia-

Montelupo è stato fino ai primi anni sessanta un centro prevalentemente agricolo basato principalmente sulla produzione vinicola e oleicola. Da allora ad oggi si è passati progressivamente ad un'economia di tipo artigianale e industriale. Infatti, sul territorio sono presenti: caseifici, salumifici, tipografie, laboratori per la lavorazione del ferro e del legno. A partire dalla fine degli anni '70, la vicinanza con la capitale ha portato molti romani a stabilirsi in paese per sfuggire al caos della città, come ben testimoniato dall'incremento dei residenti mostrato nel grafico riportato al successivo paragrafo 6.3.

6.3 -Evoluzione demografica-



Il comune di Morlupo, dall'unità d'Italia all'anno 2021 (ultimo censimento) ha registrato una **continua costante crescita demografica** passando da circa 1.630 abitanti nel 1871, a circa 8.488 del 2021. Circostanza che influisce positivamente sui valori immobiliari.

6.4-Infrastrutture e trasporti-

-Mobilità Urbana- I collegamenti urbani sono garantiti dalle autolinee gestite dal COTRAL, che effettua collegamenti quotidiani con Roma, e altre località della provincia e della Regione.

-Ferrovia- La stazione di Morlupo-Capena, gestita da ASTRAL, è posta lungo la ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo in località Morlupo Scalo ed è servita da treni regionali e autocorse Cotral.

Anche la stazione di Magliano Romano, a servizio del comune confinante di Magliano Romano, è situata nel territorio comunale di Morlupo.

6.5 -Criteri E Procedimenti Estimativi-

6.5.1 -Ricerca Valore Di Mercato-

La risoluzione della presente stima avverrà **adottando il procedimento di confronto dei valori di mercato (MCA¹¹)**. Detto criterio si risolve attraverso il confronto, tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente di superficie e prezzo noto. In subordine, in assenza di atti di compravendita, si ricorrerà ai prezzi riferiti al parametro €/mq per beni simili, pubblicizzate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, depurati dallo sconto medio praticato, dal costo dell'agenzia e *aggiustati* in relazione alle specifiche caratteristiche di ciascuno di essi, quali superficie, ubicazione, manutenzione, tipo di finiture, ecc. rispetto al nostro bene di riferimento (soggetto).

6.5.2 - Categoria catastale-

Il complesso immobiliare in esame è catastalmente censito come categoria A/2. Questa categoria catastale indica le abitazioni di tipo civile, situate in condomini i cui materiali di costruzione sono di livello alto.

6.5.3 -Utilizzo della Valutazione-

L'utilizzo della valutazione è finalizzato alla determinazione del "probabile valore in libero mercato" delle unità immobiliari in esame per la vendita alla all'asta.

¹¹ Il metodo del confronto di mercato (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti.

6.5.4 -Basi del Valore-

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

6.5.5 -Assunzioni Limitative-

Nella valutazione si terrà conto degli aspetti riguardanti l'ubicazione del bene, le caratteristiche estrinseche e intrinseche, la consistenza, le finiture e i materiali utilizzati, lo stato di manutenzione e conservazione, lo stato di possesso, la redditività, il mercato esistente in on a per beni simili.

6.5.6 -Verifica del Migliore e più Conveniente Uso (Buu+- Highest And Best Use) –

L'uso più conveniente del bene in esame è **abitativo**

6.5.7 -Caratteri della domanda e dell'offerta-

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

6.5.8 -Fase del mercato immobiliare-

Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.488 agenti immobiliari dal 7 gennaio al 6 febbraio del 2025, nel IV trimestre del 2024 si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni pur restando prevalenti i giudizi di stabilità (fig. 1).

La quota di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre è la più elevata dall'inizio della serie storica.

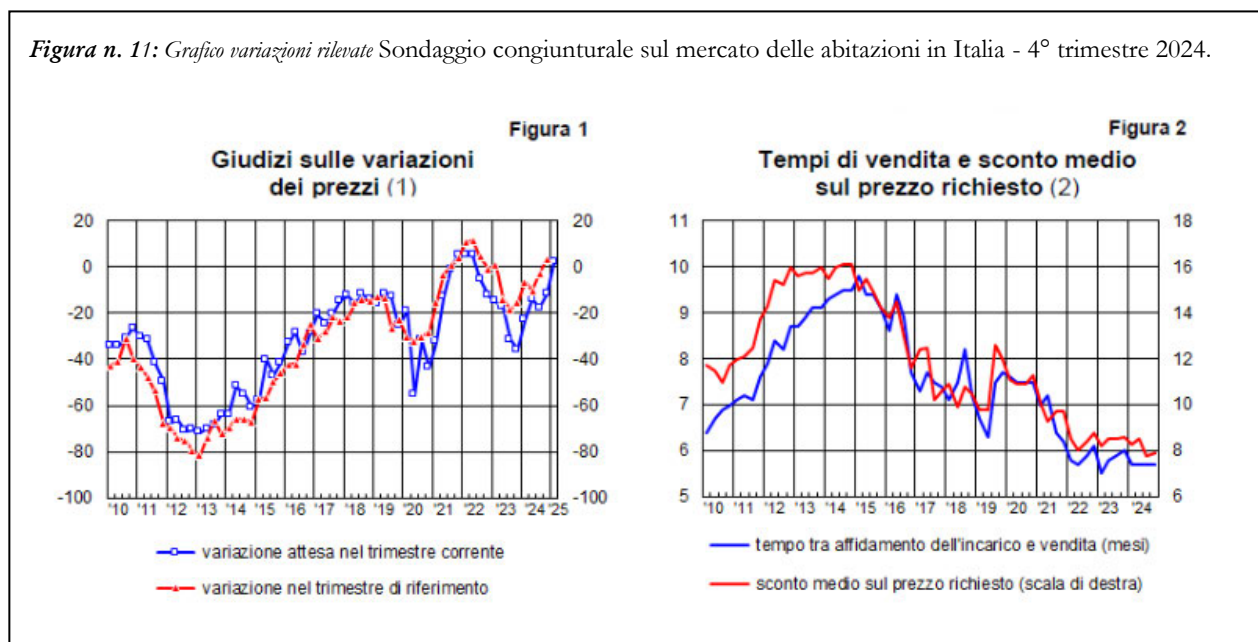
Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023.

Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti (fig. 2).

Alle pressioni al rialzo sui prezzi ha contribuito principalmente la ripresa della domanda: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti sono significativamente migliorati rispetto allo scorso anno.

Per contro, l'offerta rimane debole. A sostenere la domanda ha contribuito un migliore accesso al credito: la quota di operatori che segnalano difficoltà nell'ottenimento del mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è ridotta per il quinto trimestre consecutivo.

Figura n. 11: Grafico variazioni rilevate Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2024.



6.5.9 -Epoca di Riferimento-

I valori saranno riferiti alla data di stesura della presente perizia, cioè Aprile 2025.

6.5.10 - Stima per comparazione con beni simili MCA-

La ricerca del valore e di mercato, riferito al parametro €/mq dei beni immobili a destinazione commerciale ubicati in comune censuario di Montelupo zona Trullo, via Flaminia è stato effettuato sulla base dei *comparabili* individuati in zona aventi caratteristiche simili al complesso immobiliare in esame, riportate con i numeri n.ri 1-2-3, nella tabella di cui alle *Figure 12-13*.

All'esito delle verifiche eseguite, come sopra descritto, è stato possibile individuare tre immobili aventi caratteristiche di ubicazione, finitura e descritto, è stato possibile individuare tre immobili aventi caratteristiche di ubicazione, finitura e manutenzione simile al bene in esame, in numero sufficiente a supportare adeguatamente la valutazione (*Cfr. Allegato n. 40*).

Figura 12: Beni immobili assunti a paragone rispetto al ns. sbjct.




RICERCA QUOTAZIONI IMMOBILI RESIDENZIALI IN COMUNE DI MORLUPO (RM)										
COMPARABILE N. 1										
	PREZZO RICHIESTO				DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SBJET					
	Tipo. RESIDENZIALE	mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata	Villetta a schiera su 2 piani di circa 198 m ² commerciali, composta da 4 locali, 2 bagni; Terrazzo Garage e posto auto inclusi nel prezzo. Buono stato Cantina Costruito nel 2013 Riscaldamento autonomo.					
	Villetta	198	1	198,00						
				198,00						
PREZZO RICHIESTO	Sconto medio al contratto + oneri agenzia	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo€/mq al netto margine trattativa	Ubicazione	Finiture simile al Sbjct	Manutenzione	Classe Energetica	€/mq	
€ 210.000,00	8,00%	€ 193.200,00	198,00	€ 975,76	1,00	1,00	0,97	1,00	€ 946,48	
									187.404,00 €	
COMPARABILE N. 2										
	PREZZO RICHIESTO				DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SBJET					
	Tipol. RESIDENZIALE	mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata mq	MORLUPO adiacente Flaminia, immerso nel verde, po in villa con entrata indipendente, sala con cucina a vista (attrezzata) camera, bagno con doccia, balcone, terrazzo a livello lastricato, posto auto esterno in area comune. L'immobile è dotato di risc. autonomo e condizionatori, infissi con doppi vetri, portone in ferro battuto. Le condizioni interne sono buone. Affaccio panoramico.					
	Locale commerciale	131	1	131						
				0,00						
			mq	131,00						
Prezzo richiesto	Sconto medio al contratto + oneri agenzia	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo€/mq al netto margine trattativa	Ubicazione	Finiture	Manutenzione	Classe Energetica	€/mq	
€ 149.000,00	8,00%	€ 137.080,00	131,00	€ 1.046,41	1,00	0,96	0,94	1,00	€ 944,28	
									123.700,99 €	
COMPARABILE N. 3										
	PREZZO RICHIESTO				DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SBJET					
	Tipol. RESIDENZIALE	mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata	Villino a schiera di circa 110 mq con corte esterna pavimentata. L'immobile si trova in Via Flaminia in prossimità della Stazione ferroviaria con tratta Roma-Civita Castellana-Viterbo e di tutti i principali servizi, in un piccolo comprensorio di 12 unità immobiliari, esente da spese condominiali					
	Porzione A	105	1	105						
				105						
PREZZO RICHIESTO	Sconto medio al contratto + oneri agenzia	Prezzo al netto margine trattativa	Superficie mq	Prezzo€/mq al netto margine trattativa	Ubicazione	Finiture	Manutenzione	Classe Energetica	€/mq	
€ 149.000,00	8,00%	€ 137.080,00	105,00	€ 1.305,52	Ambito edificato Simile	Simile	simile	1,00	€ 951,73	
									99.931,32 €	

Figura n. 13: determinazione valore medio mdi mercato per immobili simili al bene in esame.

RICERCA VALORE €/MQ ABITAZIONI ZONA VIA FLAMINIA Morlupo						
Descrizione	CESPITE 1	CESPITE 2	CESPITE 3	(1+2+3)/3	Totale €/mq	
Valore €/mq ragguagliato alle caratteristiche de singoli Sabjet	€ 946,48	€ 944,28	€ 951,73	€ 947,50		
mq	198,00	131,00	105,00			
Valore	€ 187.404,00	€ 123.700,99	€ 99.931,32	€ 0,00		
Valore €/mq ragguagliato alle caratteristiche dei singoli Sabjet				€/mq	€ 947,50	

Come sinteticamente riassunto nella tabella di calcolo sopra indicato, per la tipologia di bene in esame considerato nelle condizioni attuali si è pervenuti ad un valore medio di mercato riferito al parametro **€/mq di circa € 947,50.**

* * * * *

6.5.11- Riduzione per la vendita senza garanzia-

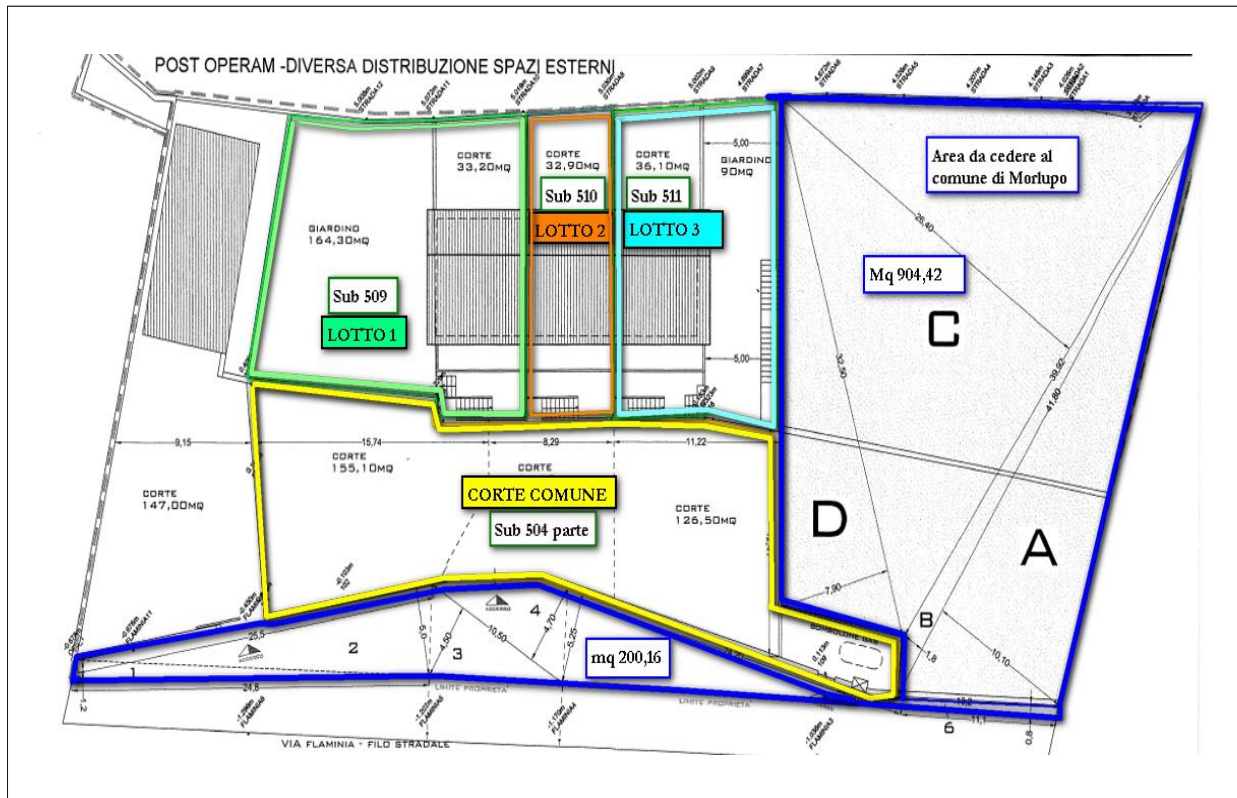
Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto- che si richiama integralmente- si precisa inoltre che le u.i. sono poste in vendita **senza le garanzie previste nelle normali compravendite, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i contratti di locazione in corso, con tutte le servitù esistenti, attive o passive, apparenti o non apparenti, nulla escluso,** nonché quelle che naturalmente verranno a costituirsi per destinazione del padre di famiglia a seguito del frazionamento dell'originaria proprietà, nei tre lotti sotto descritti. Sono altresì a totale carico dell'assegnatario le spese per la regolarizzazione edilizia-urbanistica- catastale, compreso ogni e qualsiasi attività connessa. Nulla escluso.

Per tale motivo il valore sarà ridotto della percentuale forfettaria omnicomprensiva del **10% (Dieci per cento).**

6.5.12 -Formazione Lotti-

Tenuto conto della situazione in fatto esistente, lo scrivente ha ritenuto utile costituire n. **3 (tre) LOTTI** corrispondenti indicativamente alle porzioni immobiliari attualmente esistenti, fatta eccezione per le modifiche planimetriche introdotte dai precedenti danti causa riguardo: alle aree di pertinenza esclusive, all'area comune e, infine all'area oggetto di cessione a standards urbanistici cristallizzate con la SCIA del 28/06/2017 (Cfr allegato 18) così come meglio riportato nella Figura 14A che segue.

Figura n. 14 A: Planimetria Lotti.
PLANIMETRIA GENERALE



PIANO SEMINTERRATO

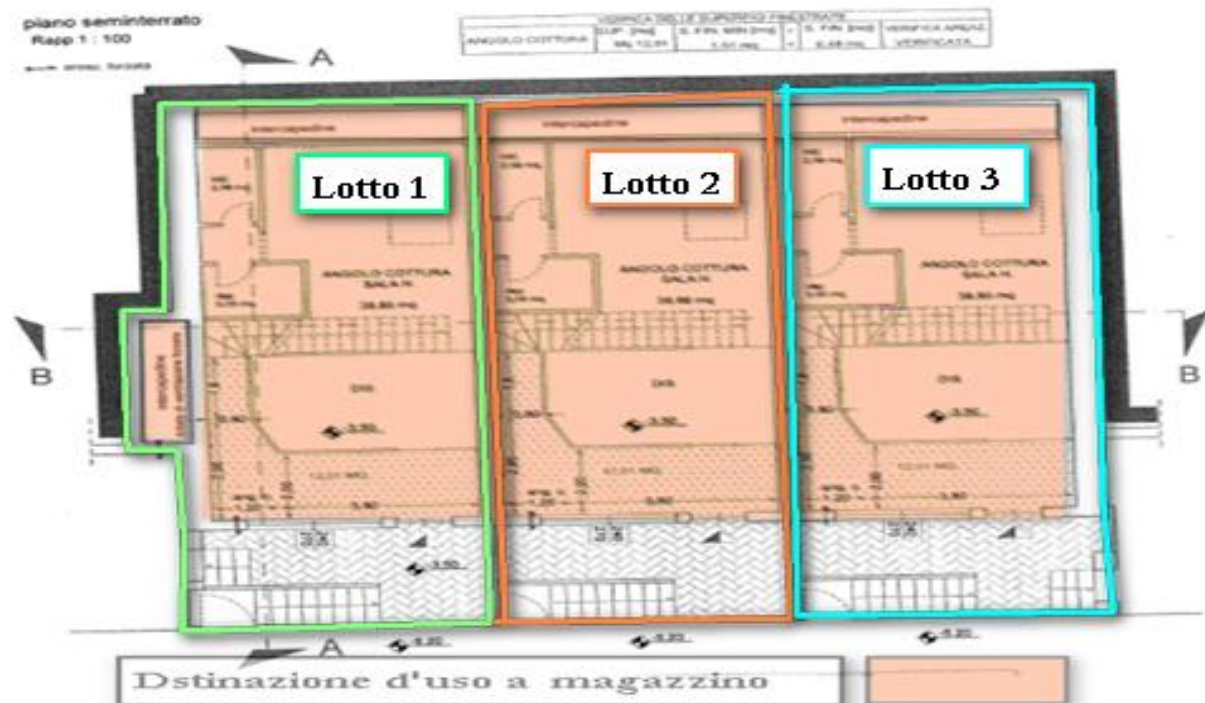
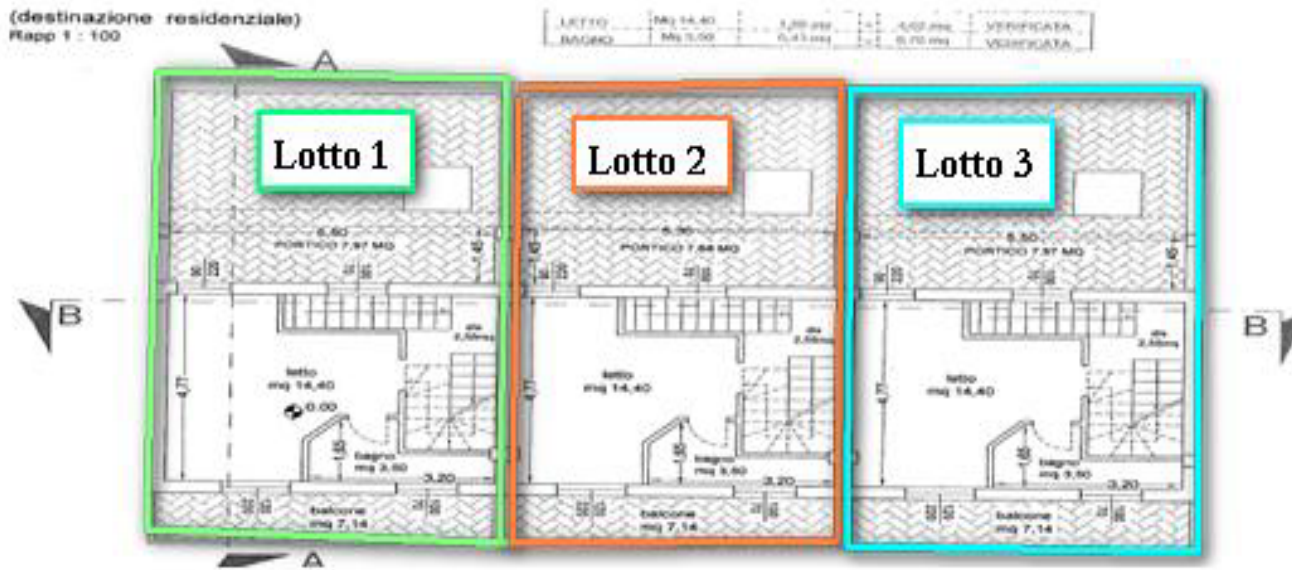
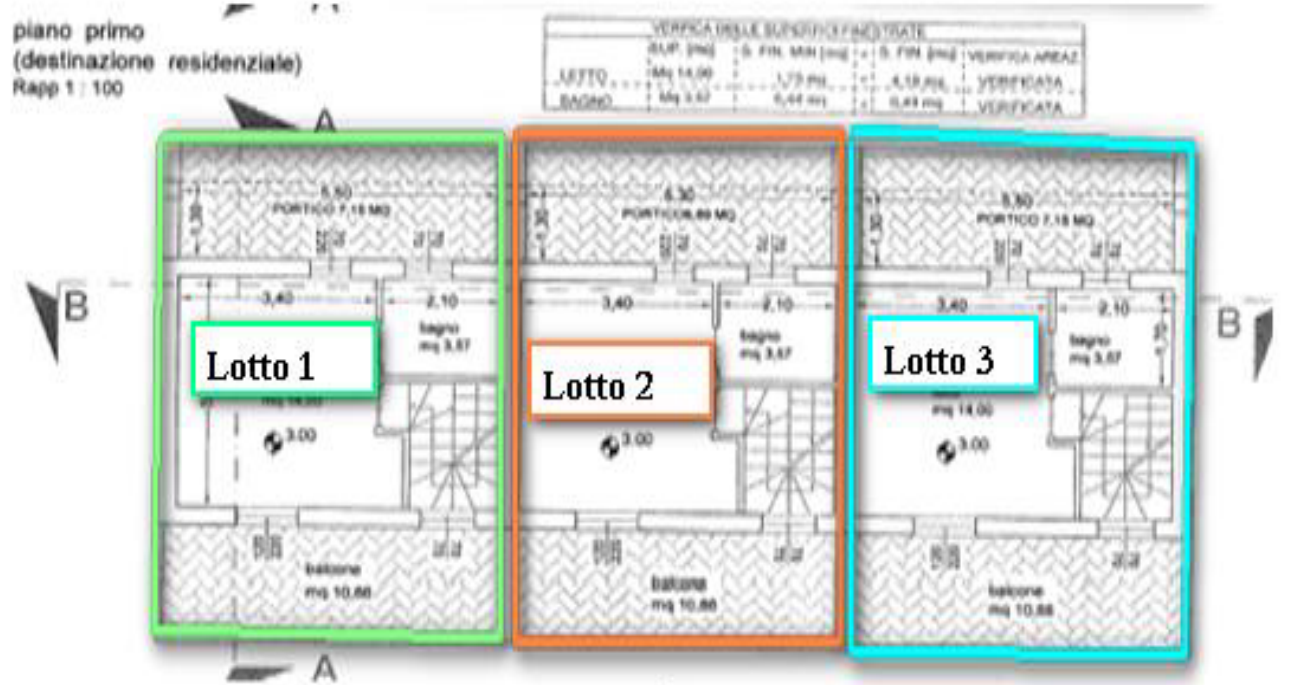


Figura n. 14 B; tabella composizione Lotti.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



6.5.13 -Stima costi di regolarizzazione e ripristino ripartiti a carico di ciascun Lotto-

Si riporta nella tabella n. 15 che segue la stima dei costi da sostenere per eseguire la regolarizzazione edilizia - urbanistica delle tre unità immobiliari, costituite delle parti identificate nelle figure 14A e 14B come segue:

-LOTTO 1- porzione immobiliare costituita da abitazione +magazzino disposta su tre piani (piano seminterrato; terra e primo) con aree di pertinenza esclusiva facenti parte della particella catastale di cui al Foglio 2 particella 393 subb 509- perimetrata con **Linea in TINTA VERDE** da identificare con nuova planimetria catastale;

-LOTTO 2- porzione immobiliare costituita da abitazione+ magazzino, disposta su tre piani (piano seminterrato; terra e primo) con area di pertinenza esclusiva facenti parte della particella catastale di cui al Foglio 2 particella 393 subb 510- perimetrata con **Linea IN TINTA ARANCIO** da identificare con nuova planimetria catastale;

-LOTTO 3- porzione immobiliare costituita da abitazione+ magazzino , disposta su tre piani (piano seminterrato; terra e primo) con aree scoperte di pertinenza esclusiva da facenti parte della particella catastale di cui al Foglio 2 particella 393 subb 510- perimetrata con **Linea IN TINTA AZZURRA** da identificare con nuova planimetria catastale;

L'attività di regolarizzazione dovrà essere effettuata (a totali cure e spese dagli assegnatari dei rispettivi lotti poiché se ne è tenuto conto nella determinazione dei valori immobiliari espressi nella presente relazione) per regolarizzare le singole porzioni immobiliari, sinteticamente descritte nelle comunicazioni inviate dal comune di Morlupo ai precedenti danti causa e di seguito riportate:

-nota del 27/06/2011 prot. 10779 (Cfr. Allegato 14)

- nota 11/05/2015 prot. 5837 (Cfr. Allegato 17)

- nota 07/03/2025 prot. ... (Cfr. Allegato 19)

E comunque come meglio riportato nei singoli provvedimenti edilizi e negli atti d'obbligo, previa definizione, con il responsabile dell'ufficio Tecnico comunale, dei criteri e modalità di esecuzione delle prestazioni utili, o necessarie ovvero richieste da eventuali normative eventualmente sopraggiunte per l'ottenimento dell'agibilità delle singole u.i.

Figura n. 15; tabella stima ripartizione costi regolarizzazione.

STIMA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINO U.I. IN ESAME												
COMPLETAMENTO PRATICHE EDILIZIE												
N	DESCRIZIONE	N.	Stima costo unitario	Quantità	Unità di misura	Quantità Totale	Costo Unitario	Totale	Quota	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
1	Versamento oneri pregressi		3.592,42	1,2				4.310,90	1/3	1.436,97	1.436,97	1.436,97
2	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto elettrico U.I. private.	3	1.000,00					3.000,00	1/3	1.000,00	1.000,00	1.000,00
3	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto elettrico (citofono, apricancello, illuminazione) parti comuni.	1	1.500,00					1.500,00	1/3	500,00	500,00	500,00
3	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto e riscaldamento caldaia a gas propano.	3	1.000,00					3.000,00	1/3	1.000,00	1.000,00	1.000,00
4	Verifica e raccolta certificazione di conformità impianto gas.	3	500,00					1.500,00	1/3	500,00	500,00	500,00
5	Frazionamento catastale delle unita immobiliari(n.3 porzioni abitative + n.3 porzioni a magazzino+ area urbana da cedere al comune a standard + anticipi).	6	450,00					2.700,00	1/3	900,00	900,00	900,00
6	Elaborato di subalternazione; elenco subalterni	1	650,00					950,00	1/3	316,67	316,67	316,67
7	Ricarica terreno lati perimetrali abitazioni (subb, 509-5011) da concordare con L'Ufficio tecnico) circa mq 90*90*1,50= m	2	90,00	1,5	mc	270,00	25,00	6.750,00	1/2	3.375,00		3.375,00
8	Costruzione muri di contenimento laterali per sovrizzo terralione.	2	5,00	1,5	mq	15,00	200,00	3.000,00	1/2	1.500,00		1.500,00
9	Completamento pratiche edilizie . Predisposizione elaborati definitivi stato di fatto, completamento certificazioni e deposito. Segnalazione Certificato agibilità.	3	2.000,00					7.500,00	1/3	2.500,00	2.500,00	2.500,00
10	RICHIESTA CDU STPULA CESSIONE AREA A STANDARD		3.000,00				3.000,00	3.000,00	1/3	1.000,00	1.000,00	1.000,00
TOTALE								37.210,90 		14.028,63 	9.153,63 	14.028,63
IMPREVISTI 25%							9.302,73 		1/3	3.100,91 	3.100,91 	3.100,91
Stima complessiva oneri per regolarizzaone u.I. oltre iva e accessori di legge .								46.513,63 		17.129,54 	12.254,54 	17.129,54
Arrotondato a								46.500,00 	1/3	17.150,00 	12.200,00 	17.150,00

6.5.14 – Stima unità immobiliari in esame

Figura n. 16; tabella stima ripartizione dei costi di regolarizzazione.

CALCOLO SUPERFI SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI									
N	PARTICELLA	SUB.	SUPERFICIE COPERTA P. TERRA mq	SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA mq	SUPERFICIE RAGGUAGLIAT A mq	VALORE €/mq (Cfr Tabelle 12-13)	VALORE LOTTO		
1	393	1	CESSIONE GRATUITA AL COMUNE (mq 1100)						
LOTTO 1									
2	393	509	mq	mq	mq	€/mq			
			138,45	227,00	126,78	947,50 €	120.119,31 €		
	A DEDURRE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE Cfr. Tabella 15)							-17.150,00 €	
								102.969,31 €	
	A DEDURRE PER VENDITA SENZA GARANZIE (Cfr. Tabella 15)						10%	-10.296,93 €	
VALORE LOTTO UNO							92.672,38 €	92.672,38 €	
LOTTO 2									
3	393	510	mq	mq	mq				
			119,93	59,98	102,39	947,50 €	97.012,87 €		
	A DEDURRE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE Cfr. Tabella 15)							-12.200,00 €	
								84.812,87 €	
	A DEDURRE PER VENDITA SENZA GARANZIE Cfr. Tabella 15)						10%	-8.481,29 €	
VALORE LOTTO DUE							76.331,58 €	76.331,58 €	
LOTTO 3									
4	393	511	mq	mq	mq				
			74,10	143,80	119,13	947,50 €	112.870,94 €		
	A DEDURRE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE Cfr. Tabella 15)							-12.200,00 €	
								100.670,94 €	
	A DEDURRE PER VENDITA SENZA GARANZIE Cfr. Tabella 15)						10%	-10.067,09 €	
VALORE LOTTO TRE							90.603,84 €	90.603,84 €	
IMPORTO TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE								259.607,81 €	

PARTE SETTIMA

7.1 – Conclusioni –

A conclusione degli accertamenti eseguiti e dei conteggi come sopra esposti si può prudentemente stimare il complesso immobiliare in esame, come da tabella sintetica che si riporta di seguito:

-LOTTO 1- Identificato nella Figura 12°-12B con linea in tinta

Verde. € 92.672,38 che si arrotonda a **€ 92.600,00 +**

-LOTTO 2- Identificato nella Figura 12°-12B con linea in tinta

arancio € 76331,58 che si arrotonda a € 76.500,00 +

-LOTTO 3- - Identificato nella Figura 12°-12B con tratteggio

azzurro € 90.603,84 che si arrotonda a € 90.600,00 =

Valore complessivo LOTTI-1-2-3 € 259.700,00

Sono a carico di ciascun lotto e quindi di ciascun condividente, la quota parte degli oneri necessari per eseguire la regolarizzazione edilizia, urbanistica, catastale, così come stimati e ripartiti nella tabella di cui alla Figura 15.

7.2 -Parti comuni-

Resta di proprietà e uso comune ai lotti di cui ai subb. 1-2-3, sopra identificati e descritti, la residua porzione della particella sub. 1 identificata nella Figura 12 A e B con contorno Giallo che costituisce sia l'ingresso che dalla via Flaminia consente l'accesso ai Lotti 1-2-3, e alla particella foglio 2 n. 393 sub 508 (non oggetto della procedura).

Il costo per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e conservazione, della porzione di area comune, saranno ripartite proporzionalmente al valore delle rispettive u.i. di cui ai LOTTI 1 – 2 -3, unitamente alla proprietà di cui alla suddetta particella 393 sub 508.

Restano costituite le servitù esistenti ai sensi dell'art. 162 del c.c.; le fondazioni e i muri di confine con altra u.i. sono da considerarsi comuni.

Gli assegnatari dei rispettivi lotti, loro successori e aventi causa, previo ottenimento delle autorizzazioni previste dalle normative e vigenti, hanno la facoltà di modificare i prospetti e le aperture delle rispettive porzioni di immobili per un miglior godimento delle rispettive proprietà esclusive.

Lo scrivente ritine di risposto ai quesiti richiesti e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Formano parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati.

Roma 02/05/2025

Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni

ELENCO ALLEGATI:

1. 1 Incarico;
2. Visura camera di commercio;
3. Estratto di mappa;
4. Visura f. 2 p. 393 ente urbano;
5. visura fabbricati subb. 1-509-5010-5011;
6. Elenco subalterni;
7. Elaborato di subalternazione;
8. Atto di vincolo unilaterale trascritto il 19-09-2003 reg. 42424;
9. Atto d'obbligo 2006;
10. Planimetria f. 2 p. 393 sub. 509 A;
11. Planimetria f. 2 p. 393 sub. 510 A;
12. Planimetria f. 2 p. 393 sub. 11 A;
13. A-P.E. 38-2010, B- Dichiarazione fine lavori P.E. 38-2010; P.E. 30-2005;
14. Domanda agibilità, B- Risposta richiesta agibilità;
15. 28 ottobre 2011;
16. A e B -DIA 29 gennaio 2015 prot. 1186;
17. Copia risposta dia gennaio 2015;
18. SCIA 28 giugno 2017 prot. 9592;
19. A- Nota comune Morlupo, B- Richiesta accesso agli atti;
20. Richiesta accesso agli atti nota;
21. Copia Nulla Osta ASTRAL Passo carrabile;
22. CDU;
23. Atto 5 aprile 2022 Notaio Bonanni Alessandro;
24. Fregale Contratto di locazione;

25. Rossella Massa contratto di locazione;
26. Bruni Daniele contratto di locazione;
27. Elenco formalità omonimi;
28. Elenco formalità;
29. Elenco formalità particella f. 2 n. 393;
30. Visura particella f. 2 n. 393sub. 5011;
31. Visura particella f. 2 n. 393sub. 5011;
32. Nota trascrizione 10 febbraio 2025;
33. Nota trascrizione atto del 29 settembre 2009;
34. Nota trascrizione ipoteca del 29 ottobre 2010;
35. Elenco formalità progetti immobiliari;
36. Nota trascrizione atto di rettifica. 2009;
37. Allegato14-11-2007 atto int. ceramiche a gruppo ceramiche;
38. Allegato atto di C-da Menichetti;
39. Allegato Comparabili.

Roma 02/05/2025

Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni

