

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Perizia tecnico estimativa eseguita per conto di
CASTLE IMMOBILIARE S.R.L. IN L.C.A.

Il sottoscritto Architetto Gian Luca Bagnara, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia al numero 12304, con studio in Roma, Via Veientana 42a (CAP 00189) in data 3/12/2018 (incarico successivamente integrato per altre prestazioni professionali) ha ricevuto l'incarico dal Commissario Liquidatore di CASTLE IMMOBILIARE S.R.L. IN L.C.A., Avv. Pietro Troianiello, per effettuare una perizia tecnico estimativa relativa agli immobili siti in Roma, via Cassia civv. 2101 e 2103.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Premessa: per l'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad effettuare svariati accessi ai luoghi, in un arco temporale di parecchi mesi, per effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici. Inoltre lo scrivente ha provveduto, nello stesso arco temporale, ad effettuare le necessarie verifiche ed acquisire i documenti necessari alla perizia in molti uffici amministrativi (catasto, IX Dipartimento Uffici progetti di Roma, Uffici del condono Edilizio di Roma (UCE), Enti preposti ai vincoli, ufficio del PRG, ecc.).

Tutto ciò premesso, si redige la presente perizia:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Il contesto – dati generali e ubicazione:

Complesso immobiliare sito in comune di Roma, loc. "Doganella", Municipio XV (ex. XX° Municipio), zona periferica fuori dal GRA lungo la SS2 Cassia. Secondo l'OMI (Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate), la località è situata in fascia suburbana, zona "Parco di Veio, Prato della Corte (Via Formellese)". Gli immobili, con accesso diretto dalla SS2 Cassia, sono in prossimità della Cassia Bis e della Ferrovia metropolitana FM3, nonché della località "Le Rughe" e della zona residenziale dell'Olgiate.

La zona è scarsamente urbanizzata, con piccoli nuclei a bassa intensità abitativa e con edifici in prevalenza di tipologia residenziale soprattutto monofamiliare sparsi su territorio anche in maniera confusa. I servizi sono scarsamente presenti, così come i collegamenti con mezzi pubblici a parte la FM3. Nella fascia stradale posta a sinistra della via Cassia uscendo da Roma, in prossimità dell'edificio oggetto della presente troviamo numerose costruzioni, anche destinate a terziario, alcune in stato di abbandono. Il lotto oggetto della perizia ha una conformazione alquanto regolare, forma un declivio naturale di forma rettangolare scendendo dalla SS2 Cassia verso il fosso Piordo della Mola, che funge anche da confine di proprietà.

L'accesso all'immobile avviene dai civici nn. 2101 e 2103 della via Cassia, comune di Roma.

B) caratteristiche costruttive prevalenti:

L'edificio attuale deriva dall'ampliamento di un edificio residenziale realizzato a metà degli anni '70 dello scorso secolo. Il fabbricato originario era una villa unifamiliare disposta su n. 4 piani, dei quali uno seminterrato.

L'edificio originario fu realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizio con finiture esterne in cortina. Le coperture erano a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio.

Successivamente, come dichiarato nella domanda di condono, nell'anno 1983 il nucleo iniziale fu notevolmente ampliato partendo dal piano seminterrato del fabbricato originario tramite la costruzione di altri due corpi di fabbrica principali (oltre a due altri minori) sempre realizzati con struttura mista in cemento armato e acciaio: uno con copertura piana (corpo "B") e piano unico fuori terra, che originariamente aveva in copertura numerosi lucernai e un secondo con copertura a falde inclinate disposto su 2 piani fuori terra.

L'edificio attuale, è in completo stato di abbandono, è stato di fatto spoliato di tutti gli infissi interni ed esterni, di tutti gli impianti, di tutti gli arredi fissi e mobili, financo nei rivestimenti di molti pavimenti e di molti sanitari. Molte pareti divisorie interne sono state abbattute e porzioni rilevanti dei solai dei corpi B e C (vedremo in seguito dove sono ubicati) sono state danneggiate da un incendio che ha interessato in maniera più lieve anche il corpo A. Infatti il solaio di copertura del corpo B e quello intermedio del corpo C sono pericolanti e non

agibili ma anche e il solaio di copertura del corpo C è stato interessato. Di fatto ci troviamo di fronte ad una costruzione allo stato di “rustico” a livello di finiture, con molti materiali di risulta da smaltire. Sono state posizionate nel corpo A alcune pannellature provvisorie in polycarbonato al posto degli infissi esterni originari ora rimossi.

C) Descrizione, confini:

Complesso immobiliare sito in comune di Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21) e precisamente: fabbricato da cielo a terra ad uso uffici, formato da tre corpi di fabbrica principali uniti tra loro, una tettoia d'ingresso dipartente dalla via Cassia, oltre a da due piccoli edifici distaccati, con corte annessa esclusiva della superficie totale, tra coperto e scoperto di mq 9088 circa, confinante l'intera area con via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con proprietà XXXXXX o loro aventi causa.

D) dati catastali:

Il complesso immobiliare è attualmente censito nel NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, unità collabenti, Via Cassia n. 2101, 2103, p. S1-T, 1-2, senza rendita.

E) Consistenza attuale dell'immobile

La superficie commerciale del fabbricato è stata dedotta dai rilievi effettuati sul posto e calcolata al lordo delle tramezzature interne e dei muri perimetrali, al netto di chiostrine, cavedi e vani ascensori, computando solo una volta la proiezione dei vani scala, così come previsto dal DPR 138/98. Attualmente, a seguito di misurazioni eseguite sul posto queste risultano essere le consistenze:

CONSISTENZA COMMERCIALE COPERTA E SUPERFICIE OMOGENEIZZATA				
PIANO	DESTINAZIONE	CONSISTENZA mq	K	SUP. OMOGENEIZZATA
PIANO S1	uffici	1.152,00	0,90	1.036,80
PIANO TERRA	uffici	622,40	1,00	622,40
PIANO PRIMO	uffici	146,60	1,00	146,60
PIANO SECONDO	uffici	59,00	1,00	59,00
AREA ESTERNA	corte esclusiva	7.851,00	0,03	256,00
FAB ACCESSORI	guradiola, porticato	70,00	0,33	23,10
TOTALE SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN CT				2.144,00

Le stesse sono meglio specificate di seguito:

Corpo A:

piano seminterrato:

superfici lorde: 524 mq circa

superfici utili (per calcolo condono): 461,28 mq circa

piano terra:

superfici lorde: $398,80 \text{ mq} + \text{balcone di } (10,95 \times 0,33=3,60) = 402,40 \text{ mq circa}$

superfici utili: 360,47

piano primo:

superfici lorde: $139 \text{ mq} + \text{balconi di } (22,08 \times 0,33 = 7,36) = 146,60 \text{ mq circa}$

superfici utili (per calcolo condono): 107,20 mq circa

piano secondo:

superfici lorde: 59 mq circa

superfici utili (per calcolo condono):: 44,47 mq circa

Corpo B:

piano seminterrato:

superfici utili (per calcolo condono): 304,00 mq circa

superfici lorde: 311 mq circa

Corpo C:

piano seminterrato:

superfici utili (per calcolo condono): 298,64 mq circa

superfici lorde: 317 mq circa

piano terra:

superfici utili (per calcolo condono): $155,24 \text{ mq circa} + (85,24 \times 0,60 = 51,14 \text{ ripostigli sottotetto}) + (11,16 \times 0,60 = 6,70 \text{ terrazza}) = 213,14 \text{ mq circa}$

superfici lorde: $167,00 \text{ mq} + (97,00 \times 0,50 = 48,50 \text{ ripostigli sottotetto}) + (11,16 \times 0,33 = 3,72 \text{ terrazza}) = 220 \text{ mq circa in CT}$

Si fa presente che le consistenze riportate nella tabella di calcolo possono risultare leggermente diverse rispetto a quelle che descriveremo in seguito relative alla richiesta di concessione in sanatoria (si utilizzano parametri in parte diversi). Per quanto riguarda la misurazione della corte esclusiva, è desunta dal tipo mappale, considerando inclusa anche l'impronta a terra dei 2 manufatti ("D" ed "E") che andranno demoliti poiché non sanabili. La stessa essendo di pertinenza di un complesso a destinazione uffici e asfaltata come area parcheggio viene computata al 10% fino alla concorrenza della area coperta da edifici ($\text{mq } 1.237,00 \times 10\% = \text{mq } 123,70$) e al 2% per la quota eccedente ($\text{mq } 7851,00 - \text{mq } 1.237,00 = \text{mq } 6.614,00 \times 2\% = \text{mq } 132,28$) per un totale di mq 256,00 in CT

Si fa presente inoltre, a puro titolo informativo, e a prescindere delle consistenze calcolate poc' anzi, che il progetto originario di licenza prevedeva una cubatura residenziale di 884 mc così quantificata:

F) Consistenze autorizzate da progetto di licenza del 1975:

Corpo A:

piano seminterrato (superfici non residenziali):

superfici utili: 222,00 mq circa

superfici lorde: 250,00 mq circa

Volume: 800,00 mc circa

piano terra:

superfici utili: 125,65 mq circa

superfici lorde: 146,00 mq circa

Volume: 504,00 mc circa

piano primo:

superfici utili: 125,37 mq circa

superfici lorde: 141,00 mq circa

Volume: 380,00 mc circa

piano secondo mansarda (superfici non residenziali):

superfici lorde: 59 mq circa

superfici utili: 44,47 mq circa

piano terra: guardiania e porticato (superfici non residenziali):

superfici lorde: 70,00 mq circa

Totale Superfici residenziali autorizzate da progetto di licenza del 1975:

superfici utili: 251,00 mq circa

superfici lorde: 287,00 mq mq circa

Volume: 884,33 mc

In realtà i volumi realizzati differiscono da quelli del progetto approvato, sono minori nel residenziale e maggiori nel piano mansarda.

G) Dichiarazioni di conformità impiantistica

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

PROVENIENZA, visure ipotecarie/catastali

Provenienza:

non oggetto dell'incarico conferito, vedere certificazione del notaio Pasquale Edoardo Merlino di Roma, attestante i cambi di proprietà nel ventennio, le iscrizioni e le trascrizioni, datata 4 giugno 2019.

RISULTANZA DELLE ISPEZIONI IN CONSERVATORIA NEL VENTENNIO:

non oggetto dell'incarico conferito, vedere certificazione del notaio Pasquale Edoardo Merlino di Roma, attestante i cambi di proprietà nel ventennio, le iscrizioni e le trascrizioni, datata 4 giugno 2019.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il fabbricato fino al 24/05/2019 veniva identificato nel NCEU al Fg 42, particella 404, sub. 504, cat. D/8 e il terreno con le particelle distinte nel CT al Foglio 42, particelle nn. 290, 294 e 404. Successivamente, (variazione del 22/05/2019 prot. RM 0239861 in atti dal 24/05/2019 da unità definita a collabente (n.72907.1/2019)) nel NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, unità collabenti, Via Cassia n. 2101, 2103, p. S1-T, 1-2, senza rendita. La planimetria del complesso immobiliare che diede origine all'identificativo di cui sopra (planimetria del 1986) è stata smarrita dall'ufficio del catasto (vedere dichiarazione Ufficio Catasto prot. 21592 del 16/7/2018). Non essendo possibile ripresentare al catasto la stessa planimetria del 1986 per le evidenti trasformazioni interne intercorse negli anni e per le difformità riscontrate anche nella sagoma (errata rappresentazione planimetrica) a seguito dei rilievi compiuti, non è stato nemmeno possibile ripresentarne una nuova aggiornata con stessa categoria (D/8) dato lo stato di abbandono e fatiscenza dell'immobile. Si è provveduto a presentare un nuovo tipo mappale con protocollo n.: 2019/RM0220849 (data di approvazione: 14/05/2019) e un nuovo DOCFA che ha generato l'immobile così identificato: NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, unità collabenti, Via Cassia n. 2101, 2103, p. S1-T, 1-2, senza rendita (variazione del 22/05/2019 prot. RM 0239861 in atti dal 24/05/2019 da unità definita a collabente (n.72907.1/2019)). Detta categoria non contempla il deposito della planimetria catastale ma solo il deposito dell'elaborato planimetrico con relativa perizia, in conformità del dettato n.2/2010 del 9/7/2010 della Agenzia del Territorio.

Il tipo mappale è stato depositato con la seguente motivazione: *“trattasi di tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento del fabbricato già identificato con la particella n° 404 oltre a tre piccoli corpi di fabbrica accessori, alla proiezione di una tettoia e alla sagoma di una intercapedine interrata. i corpi di fabbrica accessori e parte del fabbricato principale insistono su particelle di terreno adiacenti appartenenti alla stessa ditta che di fatto formano la corte di pertinenza del fabbricato, che verrà graffiata all'edificio per formare un'unica particella distinta con il n° 404 già presente al catasto fabbricati. si esegue anche il riposizionamento totale del fabbricato in quanto la posizione in mappa della vecchia sagoma non risulta corretta...”* In relazione al complesso immobiliare in oggetto e allo stato in cui si trova è possibile dichiarare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e, ad ogni effetto utile, dell'elaborato planimetrico, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, in base al nuovo PRG (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008) del quale si è provveduto ad effettuare opportuna visura presso gli uffici del VI dipartimento, e in ogni caso in base a quanto descritto meglio in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Roma in data 8/05/2018 con prot. 78948 (in allegato) certifica quanto che, secondo il PRG vigente (approvato con deliberazione del consiglio comunale n.18 del 12/02/2008 e ss.mm.ii. del 7/06/2016) ricade:

1. Sistemi e regole: sistema ambientale Agro romano: Aree agricole (art. 68, 74 N.T.A.);
2. Rete ecologica: compreso nella componente primaria (A), interessata da reticolo idrografico principale e boschi.

G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle NTA sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g);
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136 lett. a), b), c) e 142 comma 1 lett. m) del D.LGT n.42 del 22/1/2004.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

Piano territoriale paesaggistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A:

paesaggio agrario di rilevante valore;

paesaggio naturale;

reti infrastrutture e servizi;

ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Tav. B:

Aree boscate;

Aree d'interesse archeologico già individuate; beni lineari con fascia di rispetto; Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

- Piano territoriale paesistico 15/7 "Veio – Cesano", approvato con L.R. 24/98;

Vincolo archeologico/paesistico rilevato:

Parco di Veio DGRL 31/10/1989.

Per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile attuale è in gran parte privo di regolare licenza edilizia. Sul terreno all'origine vi era edificata una villa unifamiliare ai numeri civici 2101 e 2103 munita di regolare licenza edilizia n. 391 del 8/03/1971 (progetto n. 26468/68),

e successiva variante come da progetto approvato dal comune di Roma in data 19/06/1973 (progetto n. 25385/72) di cui alla licenza edilizia n. 1230 del 14/12/1975 e certificato di abitabilità rilasciato il 27/04/1977 n. 105. Tale progetto e abitabilità prevedevano un piano interrato con autorimessa, centrale termica, locale autoclave, locale sgombero, locale deposito attrezzi giardino il tutto per 5 vani ad uso vario. Ai piani terra e primo, destinazione abitativa e al piano secondo (o sottotetto) soffitte, quindi superfici non residenziali.

Il fabbricato sorgeva su di un lotto di terreno allora identificato nel CT al Foglio 42 con le particelle frazionate 218/d e 8/d. All'epoca del rilascio della licenza edilizia il PRG la destinava l'area in parte (circa $\frac{3}{4}$) a zona H1 e in parte (circa $\frac{1}{4}$) a zona H2 (Agro Romano).

Successivamente, a seguito di abusi edilizi dichiarati ultimati entro la data del 1/10/1983 la proprietà ha provveduto, con l'entrata in vigore della L.47/85, a presentare domanda di condono edilizio. Le domande in questione hanno i seguenti protocolli: nn. 135132/001-002 datate 27/09/86 e furono presentate presso la allora circoscrizione XX in data 27/09/1986 dalla società Castle Immobiliare srl, (attualmente Castle Immobiliare s.r.l. in l.c.a.). Gli abusi in questione riguardano sia ampliamenti sia un cambio di destinazione d'uso. Allo stato attuale quindi, l'immobile originario risulta essere stato ampliato con la realizzazione, tra l'altro, di due nuovi corpi di fabbrica, uniti all'edificio originario tramite il piano seminterrato e di 2 ulteriori piccoli corpi di fabbrica distaccati (D e E) non oggetto della domanda di sanatoria, ma realizzati verosimilmente contestualmente a quelli oggetto di condono e comunque in data anteriore al 17/03/1985. I corpi di fabbrica oggetto della domanda di condono edilizio (B e C, insieme al preesistente A) si sviluppano in parte su un piano solo (corpo di fabbrica che chiameremo "B" - posto al piano seminterrato (catastalmente) ma in realtà piano terra) e in parte su due piani (corpo di fabbrica che chiameremo "C" - posto al piano seminterrato e terreno (catastalmente) in realtà piano terra e primo). Anche la villa originaria (che chiameremo corpo "A") è stata ampliata. Per il fabbricato di cui alla richiesta di condono, come già detto, fu presentata all'UCE la planimetria catastale (presentata al catasto urbano con denuncia di variazione prot. 61014 del 11/04/1986 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, ampliamento, fusione) con il fabbricato che

veniva identificato nel NCEU al Fg 42, particella 404, sub. 504, cat. D/8 e il terreno con le particelle distinte nel CT al Foglio 42, allegato 1225, particelle nn. 290, 294 e 404.

Il fabbricato allo stato attuale è in stato di completo abbandono e completamente fatiscente. In parte è stato oggetto di incendio e quindi in parte risulta pericolante (parte dei corpi B e C). Nel tempo sono state apportate numerose modifiche interne ed esterne anche rispetto al rilievo depositato al momento della pratica di condono. Queste modifiche riguardano più che altro la demolizione o trasformazione di molte pareti divisorie interne e la asportazione della maggior parte degli infissi interni ed esterni.

Da rilievi effettuati sul posto nel periodo che va da febbraio ad aprile del 2019, si è potuto verificare che la planimetria catastale presentata con denuncia di variazione prot. 61014 del 11/04/1986 è molto imprecisa. Esistono numerose discrepanze interne ma anche nelle sagome esterne dell'edificio. Le sagome depositate sono in alcune parti più grandi rispetto alla realtà.

Attualmente, da misurazioni sul posto queste risultano essere le consistenze:

Totale S.U. attuale: 1.789,69 mq

Totale volume attuale: 6.387,00 mc dei quali 884,33 mc da licenza edilizia e 5.660,00 mc circa da ampliamenti (NB: per "ampliamento" la L.47/85 include anche il cambio di destinazione d'uso da SNR a residenziale, come ad esempio la mansarda o il piano S1 nelle dimensioni concessionate del corpo "A"). Da queste misurazioni, derivano i **seguenti risultati da comunicare all'UCE per il riesame e la definizione della pratica:**

Abuso di tipologia 1: superficie abuso: **mq 1549,00** dei quali 85,24 mq di ripostigli sottotetto calcolati al 60 % (mq 51,14) e mq 11,16 di terrazza calcolata al 60% (mq 6,70).

Abuso di tipologia 4 (cambio d'uso ad uffici): **mq 251,00.**

Si fa presente invece che la **domanda di condono presentata**, prot. 87/135132/001-002 quantificava così gli abusi:

Abuso di tipologia 1, prot. 87/135132 sot. 1: superficie abuso: mq 1549,00, superficie servizi 0,00, superficie totale 1549 mq, volume presente 6000 mc.

Abuso di tipologia 4 prot. 87/135132 sot. 2 (cambio d'uso ad uffici): superficie abuso: mq 219,80, superficie servizi 0,00, superficie totale 219,80 mq, volume presente 880 mc.

La differenza tra la superficie (S.U. – superficie utile) richiesta da condono in tipologia 4 (cambio destinazione d'uso ad uffici), 219,80 mq, e quella effettiva di progetto cioè mq 251,00, è di 31,20 mq. Qualora venga concessa questa superficie extra in cambio di destinazione d'uso (ai sensi dell'art 40 L.47/85) andrebbero ricalcolati gli oneri, oblazioni e relativi interessi.

Tutto ciò considerato, è necessario richiedere un riesame della pratica di condono, sia per le mutate consistenze e conformazioni planimetriche, sia per precisare meglio le superfici da condonare. Si fa presente che la pratica di condono è di fatto ferma al 2003 quando l'allora ufficio speciale del condono edilizio (USCE) scrisse una raccomandata indirizzata alla soc. Castle Immobiliare srl c/o Satta Filippo, loro prot. n.2003/17358 del 5/02/2003 avente come oggetto: richiesta di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del ...” e relativa al prot. 87/135132 sot. 1 del 21/05/1987. Tale raccomandata è stata notificata al Sig. Satta Filippo in data 11/02/2003 (vedere relata di notifica) e specificava quanto segue:

oblazione:

autodeterminazione: *”non risulta versata per intero l'oblazione da Lei autodeterminata di € 43.199,55, risulta invece versata in n.2 rateoblazione abusivismo edilizio la somma di € 16.127,83 che al netto degli interessi è di € 14.504,01... al fine di procedere al rilascio della concessione/autorizzazione in sanatoria, è pertanto indispensabile che vengano consegnate a questo ufficio le prove del versamento del saldo di € 28.695,54 (al netto degli interessi) che dovrà risultare eseguito entro il 25/07/1994 (oppure il triplo entro il 31/03/1996).”*

Conguaglio:

“l'oblazione è stata determinata da questi uffici, sulla base dei parametri di Legge, in € 89.897,42, detta oblazione era stata da lei autodeterminata, all'atto della domanda di condono in € 43.199,55. Rimane pertanto da versare come conguaglio a saldo, la differenza maggiorata dei relativi interessi, pari complessivamente a € 100.958,20” con l'avvertenza che gli interessi sono stati verificati per i versamenti effettuati entro il 31/03/1996.

Oneri concessori:

“il contributo per gli oneri concessori è stato determinato dai nostri uffici in € 39.494,55 poiché non risulta versata alcuna cifra.....rimane da versare a saldo la somma di € 39.494,55. Trascorsi 30 gg dalla notifica della presente senza che venga presentata eventuale perizia sul costo di costruzione, l'importo s'intende accettato.....questo importo deve essere corrisposto entro 60 gg dalla data della notifica per non incorrere nelle maggiorazioni previste dall'art. 3 della L 47/85”

(NB: da ricerche effettuate dallo scrivente con accesso agli atti, non è stata depositata alcuna perizia nei termini, ne dopo).

Diritti di segreteria:

i diritti di segreteria e concessione ammontano a € 475,93;

documenti:

vedere lettera allegata.

Tale lettera, riferita solo al sot. 1, prevedeva altresì che la concessione poteva essere ritirata presso l'ufficio condono non prima di 30 giorni dalla consegna della documentazione mancante.

In data 9/04/2003 è stata presentata domanda di prescrizione dell'oblazione con n. prot. 50249 del 9/04/2003, ai sensi della L. 47/85 art. 35 comma 12.

In data 7/01/2004 l'USCE rispondeva che in merito alle eccezioni sollevate circa la prescrizione del conguaglio dell'oblazione non si intendevano accolte poiché riferite ad opere costruite su aree sottoposte a vicolo, come previsto dall'art. 35, co.13 l. 47/85.

La notifica del 2003, prima menzionata aveva anche lo scopo di richiesta di integrazione documentale (oltre che la richiesta di pagamento), che doveva essere consegnata entro 90 gg dalla data di notifica *“pena la improcedibilità della domanda”*. In data 20/10/2003 (quindi oltre i 90 giorni dalla data di notifica) furono depositati i seguenti documenti: modello di denuncia di variazione catastale, foto, idoneità statica, perizia giurata dove risultano: stato dei lavori, volume fuori terra dell'intera costruzione (ma non la superficie del lotto, richiesta invece), riferimenti catastali, certificazione della superficie, alcune ricevute di pagamenti (solo in fotocopia).

Secondo l'estratto conto informale ottenuto dallo scrivente presso l'UCE in data 18/04/2019, questo risulta essere lo stato dei pagamenti per il sot. 1 (vedere allegato):

Tabella Riepilogativa Calcoli - Pratica n. 87/135132 sot. 1

Operatore: spo2060 Data Elaborazione: 18-04-2019 Ora Elaborazione: 12:22

Tipologia Abuso: 1 Scheda: D Art.40: NO

Progressivo: 583984902 Prescrizione: No Urgentazione: No

Destinazione: Altre Attività Volume Presente: 6000.00 Autodet.: 43199.55

Superficie Abuso: 1549.00 Superficie Servizi: 0.00 (0) Superficie Totale: 1549 (1549)

Zona P.R.G.: H Prima Casa: NO

Let. Notifica n° : 2003/1389 del 05-02-2003 Notifica del 11-02-2003

Dati Riepilogativi

Oblazione: 86399.07€ **Costo Costr: 10752.29€** **Urbaniz: 27442.45€** **Diritti: 1032.91€**

Oblazione **Oneri** **Diritti**

Versamento Netto: 14504.01€ Calcolato: 38194.74€ Calcolato: 1032.91€

Versamento Lordo: 16127.83€ More (10%,20%,40%): 15277.90€

Calcolato: 86399.07€

Interessi: 161107.16€ Da Versare: 53472.64€ Da Versare: 1032.91€

Da Versare: 231378.41€ di cui 115689.31€ comunale e 115689.2 € statale.

Danno

Lettera non stampata.

Da versare Totale: 0.00 €

Di Cui Interessi: 0.00 €

Diritti Vincoli : NO

Diritti d'urgenza non dovuti

Pagamenti				
Data	N. bollettino	Tipo	Importo	Interessi Oneri
24-09-1986	0/1 - 0 365 ROMA SUCC.52/87/000135132/001	1	14399.85	
24-09-1986	0/1 - 0 366 ROMA SUCC.52/87/000135132/001	1	1727.98	

L.47/85 e L. 724/94 Delibera Consiglio Comunale n. 214 del 15/11/1996

In realtà, nel 2003 furono presentati all'UCE copie di bollettini di pagamento relativi al prot. 87/135132 sot. 1 del 21/05/1987 come in elenco:

oblazione:

Lire 28.175.333 data 24/9/1986;

Lire 3.381.040 data 24/9/1986 (incluso il 12% per ritardato pagamento)

Lire 32.608.252 data 8 aprile 1987 (incluso il 10% annuo per ritardato pagamento),

Lire 33.134.192 data 8 aprile 1987 (incluso il 10% annuo per ritardato pagamento) per un totale di Lire 97.298.817 equivalenti a € 50.250,65.

Nella tabella precedente risultano contabilizzati solo un bollettino di € 14.399,85 equivalenti a Lire 27.881.997 circa e un versamento di € 1727,98 equivalenti a Lire 3.343.939 circa, entrambi del 24/9/1986 e totalizzanti in € 16.127,83 circa. Questo importo è considerato “lordo” in tabella di calcolo poiché comprensivo di interessi ma corrisponde in realtà ad un netto di € 14.504,01.

In realtà se si tiene conto dei 2 bollettini protocollati nel 2003 e datati aprile 1987 dovremmo aggiungere ai versamenti effettuati (ma non contabilizzati dall’UCE) circa Lire 65.742.444 equivalenti a circa € 33.953,14 lordi (inclusivi di interessi del 10% annuo) ma a € 30.557,83 circa netti, ma di questi bollettini non esistono più gli originali e quindi non potranno essere considerati nel calcolo, che rimane quello della tabella datata 18/04/2019 salvo conguagli.

Nella lettera raccomandata del 2004 infatti, l’USCE contesta questi 2 versamenti poiché depositati non in originale.

Si fa presente che l’oblazione autodeterminata nella domanda di condono era di Lire 83.646.000.

La citata tabella riepilogativa del 18/04/2019 riporta i seguenti dati riepilogativi: Oblazione € 86.399,07, costo costruzione € 10.752,29, costo urbanizzazione € 27.442,45 e diritti € 1.032,91 e indicata da versare € 231.378,41 per oblazione (inclusi interessi), € 53.472,64 per costo di costruzione incluse more (non era stato versato nulla), € 1.032,91 per diritti (non era stato versato nulla) e € 0,00 per danno, Per cui allo stato attuale restano da versare € 285.883,96 salvo conguagli ulteriori da parte dell’UCE e salvo interessi successivi alla data del 19/04/2019.

Passiamo ora all’abuso di tipologia 4 prot. 87/135132 sot. 2 (cambio d’uso ad uffici):

Lo scrivente ha ottenuto sempre in data 18/04/2019 durante uno degli accessi all’UCE (il primo accesso in data 18/02/2019) la tabella informale di calcolo, senza data di notifica (infatti non è mai arrivata la notifica per il sot.2). Nella specifica tabella, vengono riconosciuti solo n.2 bollettini di pagamento, per un totale di € 169,67. La somma residua dovuta al 18/04/2019 era di € 5.793,86. Se calcoliamo i mq extra da condonare e gli interessi relativi, consideriamo un totale forfettario (l’UCE può chiedere conguagli) di circa € 300.000,00 per i due sott 1

e 2 salvo conguagli finali/interessi ulteriori/rideterminazione degli importi da parte dell'UCE.

Tabella Riepilogativa Calcoli - Pratica n. 87/I35152 SOL. 1

Operatore: spo2060 Data Elaborazione: 18-04-2019 Ora Elaborazione: 12:22

Tipologia Abuso: I **Scheda: D** **Art.40: NO**

Progressivo: 583984902 Prezzazione: No Urgentazione: No
Destinazione: Altre Attività Volume Presente: 6000.00 Autodet.: 43199.55
Superficie Abuso: 1549.00 Superficie Servizi: 0.00 (0) Superficie Totale: 1549 (1549)
Zona P.R.G.: H
Prima Casa: NO

Let. Notifica n° 2003/17354 del 05-02-2003 Notifica del 11-02-2003

Dati Riepilogativi

Oblazione: 86399.07€ **Costo Costr: 10752.29€** **Urbaniz: 27442.45€** **Diritti: 1032.91€**

Oblazione **Oneri** **Diritti**

Versamento Netto: 14504.01€ Calcolato: 38194.74€ Calcolato: 1032.91€
Versamento Lordo: 16127.83€ More (10%,20%,40%): 15277.90€
Calcolato: 86399.07€
Interessi: 161107.16€
Da Versare: 231378.41€ Da Versare: 53472.64€ Da Versare: 1032.91€
di cui 115689.21€ comunale e 115689.2 € statale.

Danno
Lettera non stampata.
Da versare Totale: 0.00 €
Di Cui Interessi: 0.00 €

Diritti Vincoli : NO
Diritti d'urgenza non dovuti

Data	N. bollettino	Pagamenti	Tipo	Importo	Interessi Oneri
24-09-1986	0/1 - D 365 ROMA SUCC. 5287/000135 (32/00)		T	14399.85	
24-09-1986	0/1 - D 366 ROMA SUCC. 5287/000135 (32/00)		L	1727.98	

L.47/85 e L. 724/94 Delibera Consiglio Comunale n. 214 del 15/11/1996

Oltre a quanto sopra esposto, nel terreno sono presenti altri 2 piccoli edifici (oltre alla guardiana e al porticato all'ingresso, ma questi manufatti erano stati regolarmente autorizzati con licenza edilizia) che denomineremo corpo "D" e corpo "E". Questi due manufatti non sono stati autorizzati nè con la licenza edilizia del 1975 nè sono stati mai presi in considerazione nella pratica di condono edilizio. Il corpo "D" misura circa 14 mq e il corpo "E" circa 45 mq. Questi due manufatti **potrebbero** dovere essere demoliti, soprattutto l'edificio E aderente al fosso, interno alla fascia di totale inedificabilità dei 50 m per la Legge Galasso. Per caratteristiche risulterebbero realizzati verosimilmente contestualmente a quelli oggetto di condono e comunque in data anteriore al 17/03/1985.

Considerazioni sulla condonabilità:

Assai complessa ed articolata è la normativa regionale e nazionale in materia di vincoli e troppo spesso, poco chiara.

Tabella Riepilogativa Calcoli - Pratica n. 87/135132 sot. 2

Operatore: spo2060 Data Elaborazione: 18-04-2019 Ora Elaborazione: 12:25

Tipologia Abuso: 4 Scheda: D Art.40: NO

Progressivo: 583984902 Prescrizione: No Organizzazione No

Destinazione: Altre Attività Volume Presente: 880.00 Autodet.: 454.48

Superficie Abuso: 219.80 Superficie Servizi: 0.00 (0) Superficie Totale: 219.8 (219.8)

Zona P.R.G.: H Prima Casa: NO

Neppure Lettera di notifica Non Notifican

Dati Riepilogativi

Oblazione: 908.14€ Costo Costr.: 762.86€ Urbaniz.: 2012.45€ Diritti: 586.10€

Oblazione **Oneri** **Diritti**

Versamento Netto: 152.59€ Calcolato: 2775.31€ Calcolato: 586.10€

Versamento Lordo: 165.67€ Moss (10% 20% 40%): 6.00€

Calcolato: 908.14€

Interessi: 1693.98€

Da Versare: 2432.45€ Da Versare: 2775.31€ Da Versare: 586.10€

di cui 1216.23€ comunale e 1216.23 € statale.

Danno

Lettera non stampata.

Da versare Totale: 0.00 €

Di Cui Interessi: 0.00 €

Diritti Vincoli : NO

Diritti d'urgenza non dovuti

Data	N. bollettino	Importo	Interessi Oneri
24-09-1986	0/1 - O 365 ROMA SUCC. 52/2000/35132802	151.49	
24-09-1986	0/1 - O 366 ROMA SUCC. 52/2000/35132802	18.11	

L.4785 e L. 724/94 Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 17/11/1990

*** CALCOLI SENZA *
* DATA DI NOTIFICA ****

Sulla scorta di quanto sopra riportato, l'area risulta, attualmente, fortemente soggetta a vincoli di tipo paesistico, in relazione alla presenza del fosso Piordo, tutelato dalla Legge 431/85 (Legge Galasso), con fascia di inedificabilità pari a m. 150 e di vedute panoramiche naturali, tutelate dal PTP del Parco di Veio, nonché dal testo unico in materia paesistica, ed archeologico.

Quest'ultimo, particolarmente riferito al tracciato storico della Via Cassia. L'edificio così come ampliato, nella parte più vicina al fosso Piordo dista

circa 60-70 m, ma si ricorda che la fascia di rispetto per la legge Galasso è di 150 m. E' vero che il vincolo è stato apposto successivamente ma il nulla osta non è automatico, va richiesto e ottenuto e lo scrivente non può conoscere l'esito del parere.

E' pacifico infatti far osservare che, benché la legge n. 47/85, attraverso il disposto dell'art. 82, consenta l'ottenimento del permesso in sanatoria anche in area vincolata, questo è direttamente correlato all'ottenimento del nulla osta presso gli enti istitutori e detentori dei vincoli.

A tal proposito, si fa osservare inoltre, che, risposta certa al quesito relativo all'eventuale ottenimento o meno della sanatoria nonostante la presenza dei vincoli, è ottenibile solo a seguito dell'invio da parte dell'UCE di apposito quesito scritto agli enti suddetti. Allo stato attuale lo scrivente non può esprimere pareri in merito

Nessuna indicazione univoca, in effetti, è stata fornita allo scrivente presso gli uffici preposti in materia di vincoli, durante i vari accessi effettuati, fatta salva la puntualizzazione circa quanto poc'anzi sottolineato. Lo scrivente ha effettuato vari accessi presso vari uffici amministrativi per ottenere dei pareri in merito, in particolare ha parlato con il personale dell'ufficio vincoli dell'ufficio del condono edilizio (nessuno spunto utile sull'esito della pratica), con il tecnico responsabile al MIBAC (in via di San Michele) e con il responsabile di zona della soprintendenza archeologica. Sono stati anche presentati loro i documenti necessari alla valutazione del caso, ma la risposta è stata solo informale e piuttosto generica in quanto, come già precisato, per evadere la pratica gli uffici del MIBAC e soprintendenza necessitano della richiesta formale dell'UCE (rispondono SOLO in via ufficiale e SOLO all'UCE). Lo scrivente a tal proposito nel mese di gennaio 2019 aveva sollecitato la lavorazione della pratica (ferma dal 2003) ma a tutto aprile 2019 la pratica non era nemmeno stata assegnata (si è sollecitato nuovamente nel mese di maggio).

Per quanto riguarda le risposte informali ottenute si elencano:

MIBAC: la valutazione è sottoposta alla compatibilità paesaggistica. L'immobile è evidentemente fuori contesto, non decoroso e pericolante nel caso venisse accolta l'istanza di sanatoria potrebbe essere richiesto di adeguare gli elementi architettonici con prescrizioni (es. materiali adatti al contesto) con

interventi atti alla riqualificazione per l'inserimento dell'immobile nel contesto. Per quanto riguarda il PTP con tutela integrale, è fondamentale l'analisi dei punti di visuale (dalla via Cassia). Gli interventi proposti per mitigare l'impatto dell'edificio abusivo nel contesto possono essere più o meno invasivi e sono **ALTAMENTE DISCREZIONALI**, per cui è impossibile sapere in anticipo l'orientamento del tecnico di zona, né quantificare eventuali lavori prescritti, né conoscere l'esito finale anche per la cubatura realizzata.

Soprintendenza archeologica: potrebbero essere prescritti scavi di trincee per la ricerca di reperti. Anche in questo caso, è impossibile conoscere l'esito delle indagini e di eventuali prescrizioni e/o motivi ostativi al rilascio positivo del parere e quindi dell'assenso alla concessione in sanatoria.

Inoltre, a prescindere delle risposte ottenute, è da considerare la problematica relativa alla demolizione e ricostruzione dei solai pericolanti dei corpi B e C. I solai non recuperabili dovranno essere demoliti, ma per la ricostruzione degli stessi bisognerà adeguare la intera struttura (almeno per i corpi B e C, se non anche il corpo A) alla nuova normativa antisismica, e tale adeguamento dovrà necessariamente interessare anche le fondazioni.

Sempre riguardo il buon fine della pratica di condono, ci sono altre considerazioni da fare:

L'atto di compravendita del 30/03/1983 rep. 19728/4070 notaio Dott. Michele di Ciommo di Roma registrato in data 19/04/1983 al n. 17907 descrive così gli immobili compravenduti: *"..... immobile sito in comune di Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21) e precisamente: fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione con area annessa della superficie tra coperto e scoperto di mq 10.000 circa compreso il fabbricato di un piano scantinato, due piani fuori terra ed un piano sottotetto confinante l'intera area con via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con proprietà XXXXXX o loro aventi causa meglio riportato nella planimetria che sottoscritta ai sensi della legge si allega al presente sub. A."* Lo scrivente non è in possesso di detta planimetria ma dalla descrizione si capisce che si fa riferimento unicamente all'edificio edificato con regolare licenza del 1975, e quindi (a meno di omissioni nell'atto) a tutto il 19/04/1983 i corpi B,C,D,E non esistevano. In realtà era prassi comune non

citare eventuali edifici abusivi, non esisteva ancora il condono edilizio all'epoca della compravendita.

Visto che il condono L.47/85 era valido per immobili realizzati entro la data del 1/10/1983 e che sulla domanda di condono è stato dichiarato che l'immobile è stato ultimato nel 1983, se le trasformazioni oggetto di condono sono state compiute dopo l'atto di compravendita del 30/03/1983 i lavori dovevano essere necessariamente essere stati realizzati e terminati tra il 30/03/1983 e il 1/10/1983. Nel fascicolo non sono più reperibili le fotografie depositate nel 1986 al momento della domanda di condono, ma solo quelle depositate nel 2003. Lo scrivente per potere verificare la veridicità della esistenza dell'immobile nei termini di Legge, ma anche per potere verificare se le sagome denunciate siano corrispondenti a quanto rilevato e depositato graficamente all'epoca, ha provveduto a reperire delle aerofotografie ufficiali (SARA NISTRI). Non esistono negli archivi della soc. SARA NISTRI fotografie del 1/10/83 (ma neppure in quelli dell'aeronautica militare) oppure immediatamente precedenti o immediatamente successive. Quella più vicina in quanto datazione è del 19/04/1984 (allegata) con risoluzione non molto alta (il sorvolo era ad alta quota) ma si riescono a scorgere le sagome dell'immobile anche se non sono nitide. Si è provveduto anche reperire una foto successiva, datata 13/07/1985 (allegata), fatta con un sorvolo a più bassa quota (quindi di migliore qualità) e le sagome sono piuttosto chiare. Resta un vuoto temporale che va dal 1/10/1983 al 19/04/1984.

Tutto ciò considerato la pratica di condono presentata nel 1986 e successivamente integrata del 2003 è formalmente corretta, ma non sono stati pagati tutti gli oneri richiesti, né presentati tutti i documenti richiesti, inoltre alla luce dei rilievi effettuati va chiesto il riesame della pratica. Alcuni dei bollettini di pagamento sono stati depositati solo in copia e l'UCE non li ha ritenuti probanti del pagamento e non contabilizzati. La pratica sot. 2 in tipologia 4, almeno per quanto riguarda le superfici dichiarate all'origine (circa 219 mq), non dovrebbe trovare alcun ostacolo per l'approvazione finale soprattutto se trovasse applicazione l'art. 40 L.47/85 per immobili subastati. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso è quasi sempre concesso nella L.47/85. Per quanto riguarda invece la pratica sot.1, per ampliamento, ancorché formalmente corretta e

presentata nei termini di Legge, presenta alcune criticità: la sagoma del fabbricato rilevata all'epoca era imprecisa in molte parti, ma anche internamente il fabbricato è in molte parti molto diverso dal rilievo presentato all'epoca per via delle trasformazioni non autorizzate e di demolizioni varie eseguite nel tempo. Si tratta di presentare e fare accettare all'UCE la nuova planimetria di rilievo corretta e i nuovi identificativi catastali derivati dal nuovo tipo mappale e successivo DOCFA che ha cambiato da D/8 a F/2 la categoria catastale.

Inoltre, è da considerare quanto segue:

Dal 1999 il Consiglio di Stato ritiene necessario il parere anche per gli abusi effettuati prima del vincolo sopravvenuto ad essi. In sostanza, l'autorità preposta al vincolo, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47 del 1985 deve esprimere non una valutazione di conformità delle opere alle relative prescrizioni, trattandosi di un vincolo non esistente al momento della loro realizzazione, ma comunque un parere positivo di compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio abusivo (Cons. di Stato VI n. 01941/2016). La Corte esplicita che è irrilevante la sopravvenienza del vincolo alla costruzione dell'immobile in quanto la domanda di condono va esaminata con la normativa vigente alla conclusione del procedimento, criterio peraltro già espresso dalla stesso CdS sez. IV n. 5326 del 24 novembre 2015. Il vincolo su un'area, istituito anche dopo l'intervento edilizio abusivo, non può restare senza effetti sul piano giuridico, con la conseguenza che deve ritenersi sussistente l'onere procedimentale di acquisire il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo in merito al possibile rilascio del titolo edilizio in sanatoria, a prescindere dall'epoca d'introduzione del vincolo. La giustificazione generale deriva dall'esigenza di vagliare la possibile compatibilità dell'attuale consistenza dei manufatti realizzati abusivamente nei confronti dello speciale regime di tutela degli obiettivi di tutela e conservazione dei luoghi e immobili vincolati. La sopravvenienza di un vincolo quindi può diventare un ostacolo per raggiungere il permesso di costruire in sanatoria, motivo per cui è consigliato chiudere quanto prima le domande dormienti per non correre eventuali rischi. Infatti, non è neppure tanto remota la probabilità che la domanda di condono possa essere negata per parere negativo della sola autorità preposta a tutelare il vincolo. Bisogna ricordare però la lettera

raccomandata indirizzata alla soc. Castle Immobiliare srl c/o Satta Filippo, prot. USCE n.2003/17358 del 5/02/2003 avente come oggetto: richiesta di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del ...” e relativa al prot. 87/135132 sot. 1 del 21/05/1987. Nella specificata lettera, l’Ufficio Speciale del Condono Edilizio era propenso a portare a termine con esito positivo la pratica di condono (almeno per il sot 1, quello più complesso in tipologia1. E in ogni caso il sot. 2 con tipologia 4 anche se senza lettera di notifica, è un abuso più facilmente sanabile), a condizione che venissero pagati gli oneri rimanenti e venisse depositata nei termini la documentazione mancante. Infatti la lettera in questione riportava scritto quanto segue *”la concessione in sanatoria potrà essere ritirata presso l’ufficio Condono non prima di trenta giorni dalla consegna della documentazione”* . La documentazione richiesta, come già detto in precedenza, fu solo in parte depositata e in ogni caso fuori tempo massimo (deposito parziale in data 20/10/2003 con prot. 131924) se consideriamo la relata di notifica datata 11/02/2003 con termine massimo di presentazione documentale stabilito nei termini di 90 giorni. Per cui la lettera in questione ad oggi non ha più alcuna validità, come ribadito anche nella successiva lettera del 2004. A seguito della Lettera del 2003, la soc. Castle Immobiliare srl depositò parte della documentazione e fece ricorso chiedendo la prescrizione del conguaglio della oblazione per non pagare alcuni degli oneri richiesti. La normativa relativa alla L.47/85 è chiara in merito come d’altronde riportato all’art. 35 della legge stessa: non è possibile la prescrizione nelle richieste di sanatoria in aree sottoposte a vincolo. L’USCE rispondeva inoltre *“il riesame della pratica ha comportato la verifica della scheda urbanistica e la constatazione della presenza di ulteriori vincoli che saranno oggetto di parere da parte dell’ufficio vincoli dello scrivente USCE, che provvederà poi ad emettere la nuova lettera di notifica in sostituzione della precedente prot. 17358 del 5/02/2003)”*. L’UCE da allora non ha più lavorato la pratica e di fatto si è persa la occasione di ottenere la concessione in sanatoria dell’immobile già nel 2003.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

non eseguibile, immobile fatiscente privo di infissi esterni e impianti

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE

Al momento dei vari sopralluoghi eseguiti nel periodo da febbraio ad aprile 2019, l'immobile risultava libero da persone.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Considerazioni generali:

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto perito ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Lo scrivente rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della presente perizia di stima, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata. I valori così rilevati con stima sintetico comparativa.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, **II° semestre 2018**, ma sono inesistenti per la destinazione in questione. Infatti la zona ha in prevalenza destinazioni residenziali, abitazioni civili. Edifici con destinazione uffici sono molto rari e sono quindi di difficile comparazione e non fanno statistica. Nemmeno nelle zone direttamente confinanti (E77, E97, D1) sono presenti statistiche per destinazione ad uffici. La zona OMI di riferimento è la seguente:

Fascia/zona: Suburbana/PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE), Codice zona: E181, Microzona: 140, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Le destinazioni residenziali che si avvicinano alla tipologia dell'immobile periziato sono Ville e Villini, che in stato conservativo normale (non è il nostro

caso però, l'edificio è fatiscente) per l'OMI vengono quotate da un minimo di € 1600,00/mq ad un massimo di € 2.200,00/mq

Come riportato nella tabella che segue.

Statistiche tabellate non sono comunque facilmente reperibili per questa destinazione, nemmeno su altri siti noti. Di pari passo l'offerta di tali destinazioni d'uso nel mercato negli annunci delle agenzie immobiliari e nelle pubblicazioni online è molto carente. Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma edizione 1/2019 pubblica le destinazioni ad uffici, ma non esiste una microzona come quella dell'OMI appena citata bensì una macrozona denominata "La Storta - Z51", molto vasta e quindi poco attendibile, per cui si è provveduto a valutare anche una zona più vicina ma limitrofe all'immobile oggetto di stima, denominata "Cesano - Z52". Le tabelle di riferimento citate (vedere allegati) riportano il seguente intervallo per le destinazioni ad uffici: da € 1.250,00/mq (Cesano) a € 1.700,00/mq (La Storta).

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle aste immobiliari attualmente presenti nel tribunale civile di Roma. In particolare per le aste immobiliari il riferimento è alla zona limitrofe dell'Olgiate, non sono presenti parametri nella zona dell'immobile periziato. Si tenga conto che l'Olgiate è considerata zona residenziale di pregio, quindi di maggior valore rispetto a quella dove si trova l'immobile periziato. I valori trovati dovranno poi essere decurtati in merito allo stato dell'edificio periziato e anche in funzione dei costi (anche di condono edilizio) da sostenere per rendere l'immobile fruibile e regolarizzato.

A) Parametri tecnico economici:

Come già evidenziato in precedenza, in zona è quasi impossibile trovare una offerta di immobili con destinazione uffici, a prescindere della assimilabilità alle dimensioni e caratteristiche di quello oggetto della presente valutazione. Dalla osservazione degli elementi tecnico economici reperiti si è constatato che gli immobili destinati ad attività terziaria, come nel nostro caso, vengono offerti a quotazioni leggermente inferiori rispetto al residenziale (vedere listino Borsa Immobiliare allegato).

B) Determinazione del valore unitario:

In base alle considerazioni appena esposte, tenuto conto di tutti gli elementi che concorrono alla formulazione di un corretto giudizio di stima ed in particolare:

ubicazione, destinazioni d'uso, caratteristiche della zona di ubicazione, consistenze complessive, ricerche di mercato ponderate in base alle percentuali di ribasso tra prezzo offerto e prezzo realizzato, stato manutentivo dell'immobile, processo di ponderazione dei valori di mercato medi unitari in base alla fonti, tutto ciò considerato, lo scrivente ritiene possa essere assunto all'attualità, per l'immobile periziato completamente ristrutturato e nel caso fosse regolarizzato, un **parametro unitario pari a € 1600,00/mq.**

ASTE GIUDIZIARIE.it
genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: **ROMA**
 Comune: **ROMA**
 Fascia/zona: **Suburbana/PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)**
 Codice zona: **E181**
 Microzona: **140**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2400	L	7,8	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	6,8	9,8	L
Ville e Villini	Normale	1600	2200	L	7,3	10	L

estratto da OMI – Agenzia delle Entrate, anno 2018- semestre 2

C) Probabile valore di mercato:

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in base alle consistenze ragguagliate, applicando il valore unitario avremo, per l'immobile periziato completamente ristrutturato e regolarizzato un valore complessivo pari a:

$$V_m = 2.144,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1600,00 = \text{€ } 3.430.000,00 \text{ in CT}$$

D) Opere di risanamento e ristrutturazione:

L'edificio è totalmente fatiscente, in completo stato di abbandono, è stato di fatto spoliato di tutti gli infissi interni ed esterni, di tutti gli impianti, di tutti gli arredi fissi e mobili, financo nei rivestimenti di molti pavimenti e di molti sanitari. Molte pareti divisorie interne sono state abbattute e porzioni rilevanti dei solai dei corpi B e C (vedremo in seguito dove sono ubicati) sono state danneggiate da un incendio. Infatti il solaio di copertura del corpo B e quello intermedio del

LA STORTA - Z51 (Municipio XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha: 4667,1		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	3747	Abitazioni - I fascia	1850 ↓ 5,5 ↔
Non occupate	1194	Abitazioni - II fascia	1600 ↓ 4,5 ↔
Totale	4941	Uffici	1700 ↓ 5,5 ↔
Abitazioni occupate:			
In proprietà	67,50%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1800 ↓ 8 ↔
In locazione	24,20%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	nq ↔ nq ↔
Altri	8,30%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	600 ↔ 3 ↔
		Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Box e posti auto	1100 ↔ 6 ↔

CESANO - Z52 (Municipio XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha: 3799,73		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	2253	Abitazioni - I fascia	1500 ↓ 4,5 ↔
Non occupate	235	Abitazioni - II fascia	1300 ↓ 3,5 ↔
Totale	2488	Uffici	1250 ↓ 4 ↔
Abitazioni occupate:			
In proprietà	69,30%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1400 ↓ 7,5 ↔
In locazione	21,60%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	900 ↔ 4,5 ↔
Altri	9,10%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	700 ↔ 3,5 ↔
		Locali - Complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Box e posti auto	850 ↔ 4 ↔

estratto da Borsa Immobiliare di Roma edizione 1/2019

corpo C (ma anche il tetto ha subito danni da incendio) sono pericolanti e non agibili. Di fatto ci troviamo di fronte ad una costruzione allo stato di "rustico" a livello di finiture, con molti materiali di risulta da smaltire. Sono state posizionate nel corpo A alcune pannellature provvisorie in policarbonato al posto degli infissi esterni originari.

Un fabbricato allo stato di "rustico" generalmente ha un valore equivalente al 40% dei costi di uno completato. Il prezzo di costruzione da zero, al mq, di una tipologia simile è di circa € 1500,00/mq inclusi tutti gli oneri (pratiche, permesso costruire, ecc). Considerando lo stato di avanzamento lavori poco più che a rustico per lo stato di fatto, avremo:

€ 1500,00/mq X 0,60 = € 900,00/mq, che aumenteremo a € 1.000,00/mq per via dei costi da affrontare per le strutture incendiate, che dovranno essere demolite e ricostruite rispettando la nuova normativa antisismica, intervenendo anche sulle fondazioni. Avremo quindi:

Cr = 2.050,00 mq x €1000,00/mq = € 2.050.000,00

E) Costi di demolizione dei 2 fabbricati non condonabili:

Per i fabbricati D e E che non sono stati inseriti nella domanda di condono **potrebbe** essere richiesta la demolizione, soprattutto per l'edificio E che risulta posto a confine con il fosso (è posizionato a distanza di assoluta inedificabilità, secondo la Legge Galasso, entro 50 m dal fosso). Nella situazione più sfavorevole è opportuno calcolarne i costi di demolizione:

Volume Vpp = 175 mc circa

Calcoliamo € 50/mc x 175 mc = € 9.000,00 in CT

F) Costi per la definizione delle domande di condono edilizio:

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, le pratiche di condono edilizio devono essere portate a conclusione. Ci sono dei pagamenti che non sono stati mai effettuati, ci saranno dei conguagli per il sot. 2 che riguarderanno il riconoscimento di una maggior superficie da condonare per cambio di destinazione d'uso, ci saranno i costi tecnici da affrontare per il riesame della pratica di condono a seguito dei rilievi effettuati dallo scrivente, che hanno posto in evidenza la incongruità parziale dei rilievi grafici e dei calcoli depositati illo tempore per ottenere il condono. L'edificio, come già ampiamente descritto in precedenza insiste su di una area interessata da numerosi vincoli, tra i quali quello archeologico. E' plausibile che dopo la richiesta di parere che verrà inoltrata dell'UCE agli enti preposti e/o subdelegati ai vincoli vengano espressi dei pareri in merito alla condonabilità o condonabilità condizionata per arrivare quanto meno ad opere di mitigazione dell'impatto ambientale da valutarsi anche in base ai risultati degli scavi archeologici e in base alla distanza dal fosso, quindi allo stato attuale e prima di tali pareri nulla si può escludere. Non è possibile sapere a priori l'esito di tali indagini (es scavi) o il costo economico di interventi di adeguamento richiesto: sono altamente discrezionali e non si può quindi conoscere a priori il responso. Per concludere, la cosa certa è la somma di quanto resta da versare allo stato attuale delle cose per il condono: circa € 300.000,00

in CT salvo conguagli e/o interessi successivi e/o rideterminazioni d'ufficio da parte dell'UCE.

G) Valore di mercato del compendio immobiliare all'attualità:

Tenuto conto del valore complessivo determinato in precedenza al paragrafo C) e dei costi complessivi di ristrutturazione, demolizione parziale, oneri relativi al condono edilizio avremo il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare così calcolato:

€ 3.430.000,00 - € 2.050.000,00 - € 9.000,00 - € 300.000,00
= € 1.071.000,00

A tale importo decurteremo il 10% assenza di garanzia per vizi del bene venduto, eventuali difformità non descritte in perizia per vizi occulti, ma anche per vincoli e oneri di natura giuridica non eliminabili sul bene venduto. Per cui avremo per l'immobile, se regolarizzato, il seguente valore:

Va = € 1.067.000,00 - € 107.000,00 = € 960.000,00 in CT

H) Lotto posto in vendita:

Lotto 1 (unico), così descritto:

Piena proprietà del complesso immobiliare, in completo stato di abbandono, con corte annessa esclusiva della superficie totale, tra coperto e scoperto di mq 9088 circa, sito in comune di Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21). Detto complesso immobiliare per il quale è stato depositato in Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico in data 22 maggio 2019 Prot. RM0239861 in atti dal 24 maggio 2019, confina con via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con proprietà XXXXXX o loro aventi causa.

dati catastali:

L'immobile è attualmente censito nel NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, unità collabenti Foglio 42, particella 404, sub 505, Via Cassia n. 2101, 2103, p. S1-T, 1-2, senza rendita.

prezzo base:

€ 960.000,00 (dicasi € novecentosessantamila/00) in ct

Roma 18/06/2019

Il Consulente Tecnico

Arch. Gian Luca Bagnara