

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 804/2018. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini.

Promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, non in proprio ma in nome e per conto di "Siena NPL 2018 Srl"

Codice fiscale: 00884060526

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PEC:

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: *****

PEC:*****

Codice fiscale: *****

PEC: I

Codice fiscale: *****

PEC:

Intervenuti

Agenzia delle Entrate – Riscossione

Partita IVA: 13756881002

PEC: *****

Custode

Avv. Laura Moreno

PEC: lauramoreno@ordineavvocatiroma.org



Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	123
Spese condominiali insolute.....	123
Conclusioni.....	123
Lotto 2 – Subalterno 503 – Via De la Comunella, 180	124
Assenza di garanzia per vizi.....	128
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	128
Stato d’uso e manutenzione	130
Stato di possesso.....	130
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	130
Spese condominiali insolute	131
Conclusioni.....	131
Riepilogo.....	131
Lotto 1 – Subalterno 504 – Via De la Comunella, 200	131
Lotto 2 – Subalterno 503 – Via De la Comunella, 180	131
Limiti dell’incarico	132
Elenco degli allegati.....	133



INCARICO

Durante il corso dell'udienza del 12 dicembre 2018, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Via Baldo degli Ubaldi, 272 – 00167 – Roma (RM), email: dalesio.nesi@tiscali.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0635404232, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, accettava l'incarico e in pari data prestava giuramento di rito dinanzi alla Dott. Raffaele Russo.

PREMESSA

I beni interessati dal pignoramento immobiliare sono i seguenti:

Bene n. 1 – Stabilimento industriale ubicato in Roma, località “Castel Romano”, in angolo tra Via de La Comunella e Via di Pratica, esteso circa 65.000,00 mq, tra coperto e scoperto, che sorge su area identificata presso L'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio al foglio 1176, con le particelle 58 e 464.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 804/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 22 maggio 2018, reg. gen. 57988, reg. part. 40925, a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, non in proprio ma in nome e per conto della “Siena NPL 2018 Srl”, e contro la “***** – CF

*****”, la “*****” CF ***** e la “ * * * * * ” CF

***** ha interessato: “... 2.1 per la nuda proprietà dell' (C.F. e

P.IVA) e per il diritto di usufrutto della (CF e PI

), quindi complessivamente per l'intera proprietà in Roma (RM), località Castel Romano, – fabbricato industriale in Via De La Comunella n. 180/200 piano T-1, Fg. 1176 part. 58 sub 504 (ex sub 502 ex sub 1-2-3-4-5-7-8-9-6) rend. € 97.360,00 catg. D/7;

2.2 per la nuda proprietà dell' (C.F. e P.IVA) e per il diritto di usufrutto della (CF e PI), quindi complessivamente per l'intera proprietà in Roma (RM), località Castel Romano, – fabbricato industriale in Via De La Comunella n. 180/200 piano T-S1, Fg. 1176 part. 58 sub 503 (ex sub 502 ex sub 1-2-3-4-5-7-8-9-6) rend. € 91.396,00 catg. D/7;

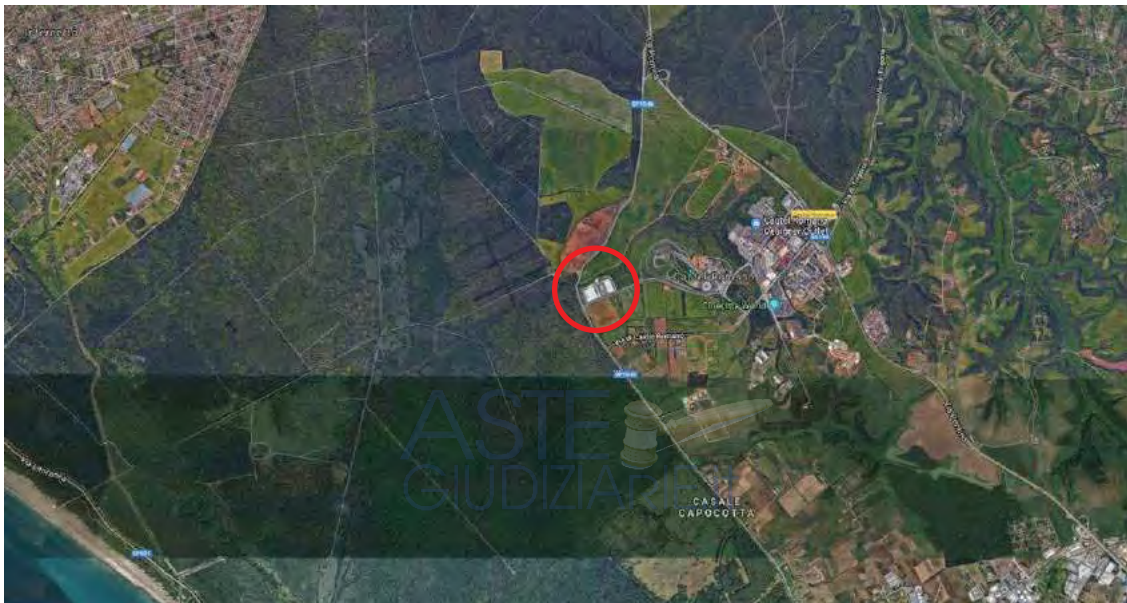
2.3 per la piena proprietà per l'intero della (C.F. e P.IVA) in Roma (RM), località Castel Romano – opificio Via di Pratica KM 4.150 piano T, Fg. 1176 part. 464 (ex part. 58) rend. € 300,00 cat. D1 ...”.

A seguito dei vari sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un complesso immobiliare articolato in diversi corpi di fabbrica che si estende su di un'area estesa circa mq 65.000, pari a 6,5 ettari; detta area è distribuita sostanzialmente su due livelli: alla quota più alta insiste l'unità immobiliare identificata con il subalterno 504, mentre alla quota più bassa insistono sia l'unità immobiliare identificata con il subalterno 503 che la cabina idrica identificata con il numero di particella 464. Dette due porzioni, benché dotate di un accesso autonomo



dalla strada consortile e divise da una recinzione, sulla quale insiste un cancello pedonale che garantisce la comunicazione, hanno dei servizi in comune costituiti dall'adduzione idrica, che avviene mediante pozzo, dall'impianto di smaltimento dei liquami e dalla cabina elettrica, di cui si dirà successivamente, che serve appunto entrambe le porzioni.

Il lotto di terreno e i sovrastanti manufatti sono ubicati nel quadrante sud del territorio comunale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio 9° (ex Municipio XII), più precisamente in località "Castel Romano", a ridosso della Tenuta Presidenziale di Castel Porziano e ai margini di un ambito di sviluppo industriale, ed è ricompreso in una porzione di territorio dalla forma pressoché triangolare, delimitata da Via di Castel Romano a sud, da Via Pontina ad est e da Via di Pratica ad ovest: le due ultime vie si intersecano a nord. La porzione immobiliare in argomento è delimitata a sud da Via de la Comunella, ad ovest da Via di Pratica, a nord dal Fosso di Tor Paterno e ad est dal lotto distinto presso il Catasto dei Terreni con il numero di particella 323: il tutto meglio si evince dall'inquadramento territoriale che, unitamente al relativo ingrandimento, viene riportato.



Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

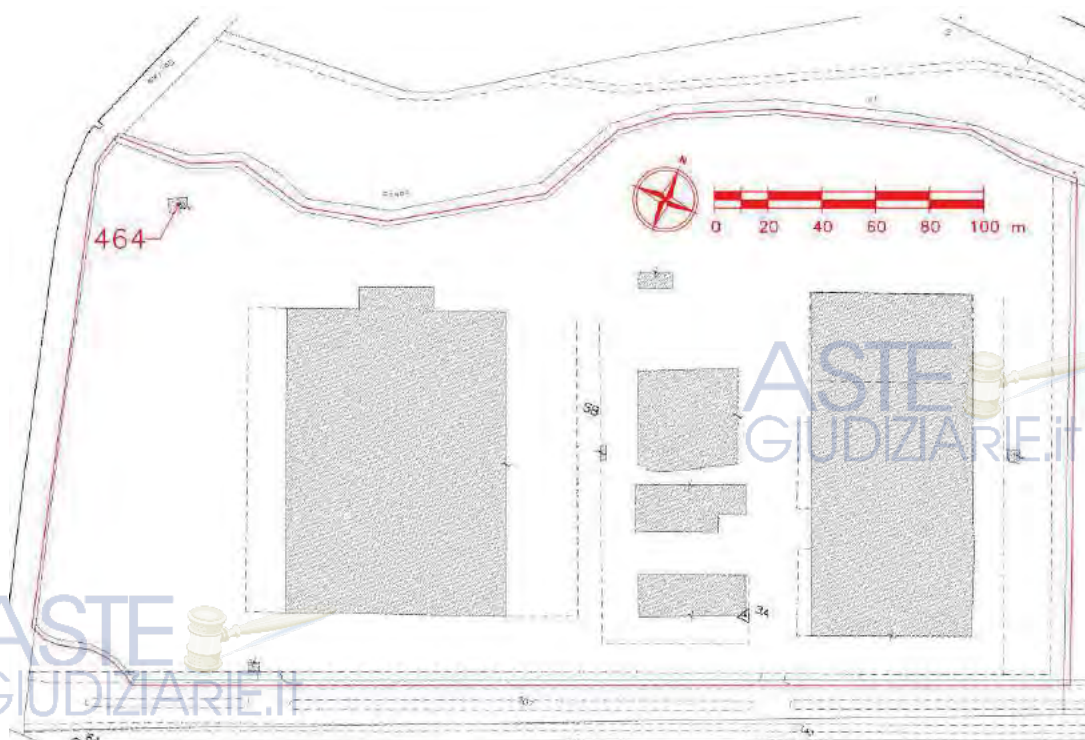


Il contesto nel quale è inserito il complesso industriale è caratterizzato quasi esclusivamente da lotti ineditati: l'insediamento più prossimo è rappresentato dallo stabilimento industriale della "*****", posto al limite dell'ambito di sviluppo industriale che comprende altresì diverse strutture commerciali ed industriali ed un parco divertimenti. Il collegamento viario è costituito dalla citata Via de la Comunella che collega Via di Pratica a Via di Castel Romano; detta via è l'arteria stradale che attraversa l'agglomerato urbano e consente il collegamento diretto con la Strada Statale 148 Pontina. Il citato agglomerato è ubicato a metà strada tra la città di Pomezia ed i caseggiati del quartiere "Spinaceto" ubicato nella periferia sud del comune di Roma Capitale. Il collegamento con i mezzi pubblici è pressoché inesistente non essendo presenti nelle vicinanze fermate del trasporto pubblico su gomma o rotaia. Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via de la Comunella dall'accesso al complesso in argomento.



Via de la Comunella vista dall'ingresso al civico 180

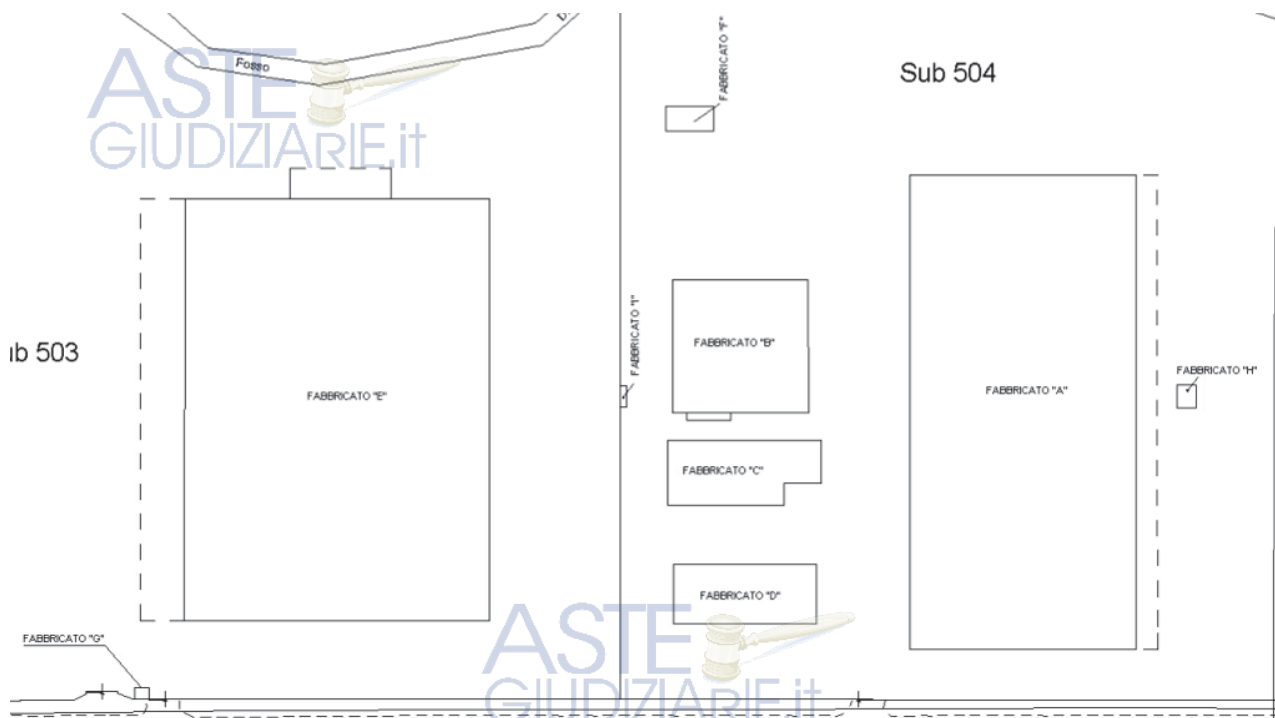
Il lotto di terreno e i sovrastanti manufatti meglio si evincono dallo stralcio dalle mappe catastali di seguito riportato, nelle quali sono tutti identificati con il numero di mappa 58 del foglio 1176, tranne il locale tecnico adibito a cabina elettrica che è identificato con il numero di particella 464.



Stralcio dalle mappe catastali – foglio 1176, particelle 58 e 464 (non in scala)



Al fine di facilitare la lettura dell'elaborato peritale, è stata mantenuta la denominazione già attribuita ai fabbricati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma il 19 gennaio 2017 al n. RM0020790 di protocollo. Di seguito si riporta uno stralcio da detto elaborato planimetrico, su cui sono riportati tutti i manufatti già inseriti nelle mappe catastali, tranne la porzione identificata con il numero di particella 464. Si precisa che la maggior parte dei manufatti rappresentati nell'elaborato planimetrico ha subito degli interventi edilizi che ne hanno modificato la sagoma, la volumetria complessiva o la destinazione d'uso; sul posto non è stato rinvenuto il fabbricato "H", mentre sono stati rinvenuti ulteriori fabbricati oltre quelli di seguito riportati. Di tali aspetti si parlerà meglio nei rispettivi paragrafi.



Stralcio dall'elaborato planimetrico prot. RM0020790/2017

Con lo stesso obiettivo di cui sopra ed al fine di contenere le dimensioni dell'elaborato peritale, data la formazione di due lotti, si è scelto di indicare dapprima i paragrafi comuni ad entrambe i lotti, come ad esempio la loro titolarità o la destinazione urbanistica; solo successivamente saranno descritte le caratteristiche proprie di ciascuno dei due lotti.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Edifici di tipo industriale ubicati in comune di Roma Capitale, in località "Castel Romano", con accesso dal civico 200 di Via de La Comunella ed identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 58, subalterno 504, con annessa area scoperta della consistenza di mq 34.000 circa, tra coperto e scoperto, e individuata su base catastale. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti.



- “*****”, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sulle unità immobiliari identificate con i subalterni 503 e 504 della particella 58, nonché per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare identificata con il numero di particella 464;
- “*****”, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto per la durata di 10 anni a partire dal 27 gennaio 2017 sull’unità immobiliare identificata con il subalterno 504 della particella 58;
- “*****”, detentricessa della quota di 1/1 del diritto di usufrutto per la durata di 10 anni a partire dal 7 febbraio 2017 sull’unità immobiliare identificata con il subalterno 503 della particella 58.

Il complesso immobiliare in argomento è pervenuto alla società “*****”, oggi “*****”, in virtù dell’atto pubblico a rogito del Notaio Antonino Privitera rep. 24957, racc. 13039, stipulato in data 29 ottobre 2001, registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 16 novembre 2001, al n. 9614, vol. 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 31 ottobre 2001, reg. gen. 94070, reg. part. 60777. Con detto atto notarile la “*****” ha venduto alla “*****”, che ha acquistato, “... la piena ed esclusiva proprietà degli immobili appresso descritti siti in Comune di Roma, località Castel Romano, via de la Comunella n. 180/200 e precisamente: complesso immobiliare ad uso industriale così composto: – fabbricato portineria della superficie di circa metri quadrati 10 (dieci) posto al piano terra; – capannone officina di circa metri quadrati 6.080 (seimilaottanta), distribuito su piano seminterrato e terra, con annesse centraline termica, olio, compressori, elettrica, della superficie di circa metri quadrati 192 (centonovantadue); – fabbricato ad uso uffici di circa metri quadrati 739 (settecentotrentanove), distribuito su piano terra e primo; – fabbricato mensa e servizi accessori di circa metri quadrati 566 (cinquecentosessantasei), posto al piano terra; – fabbricato autorimessa di circa metri quadrati 533 (cinquecentotrentatre), posto al piano terra; – capannone “A” di circa metri quadrati 1.832 (milleottocentotrentadue) posto al piano terra; – capannone “B” di circa metri quadrati 1.860 (milleottocentosessanta), posto al piano terra; – capannone “C”, privo di tamponature perimetrali, di circa metri quadrati 1.875 (milleottocentosestantacinque) posto al piano terra; – fabbricato calcinaia della superficie di metri quadrati 28 (ventotto) posto al piano terra e di circa metri cubi 144 (centoquarantaquattro); – centrale idrica di circa metri quadrati 145 (centoquarantacinque), centralina gas di circa metri quadrati 7 (sette), aree a piazzali e a strade di circa metri quadrati 30.530 (trentamilacinquecentotrenta); – aree adibite a sede stradale (via de La Comunella) della superficie di circa metri quadrati 4580 (quattromilacinquecentoottanta); aree libere non edificabili della superficie di circa metri quadrati 23.630 (ventitremilaseicentotrenta). Il tutto confinante con strada comunale Decima Pratica di Mare, fosso demaniale di Tor Paterno, aiuola spartitraffico di via de La Comunella, salvo altri ...”. Copia dell’atto a rogito del Notaio Privitera di Roma del 29 ottobre 2001, rep. 24957/13039, risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera “A”.

Successivamente, come si evince dalla visura camerale effettuata sul conto della società eseguita, con atto del Notaio Laurora di Roma del 5 giugno 2008, rep. 49744, la società “*****” ha mutato la sua denominazione in “*****”. Con altri due atti stipulati



dinanzi al Notaio Laurora di Roma, la “*****” ha ceduto il diritto di usufrutto sulle porzioni identificate catastalmente con i subalterni 503 e 504, generate a seguito di diversi atti di aggiornamento catastale e che di fatto identificato rispettivamente i beni oggetto del Lotto n. 2 e del Lotto n. 1.

Il primo dei due titoli, agli atti del Notaio Laurora di Roma con il rep. 64793/26481, è stato stipulato il 27 gennaio 2017 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 7 febbraio 2017, al n. 9127 di formalità. Con il titolo in argomento la “*****” ha attribuito alla “*****”, indicato in atto come Castelromano, “... una partecipazione agli utili netti della attività di logistica che verrà esercitata con l'utilizzo del complesso immobiliare di seguito apportato nella misura del 35% (trentacinque per cento) degli utili netti ... (omissis) ... In corrispettivo di quanto innanzi e pertanto a titolo di apporto della superiore associazione in partecipazione, l'Associato (***** ndr) trasferisce all'Associante (*****), ndr) che accetta e acquista, il diritto di usufrutto, con dispensa da inventario e garanzia, per la durata di 10 (dieci) anni del complesso immobiliare ad uso industriale sito nel Comune di Roma, località Castel Romano, Via de la Comunella n. 180/200 ... (omissis) ... confinante con Fosso demaniale di Tor Paterno, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1176, particella 58, sub 504**, z.c. 6, cat. D/7, Via de la Comunella n. 180 n. 200 piano T-1, rendita catastale euro 97.360,00 ...”. Copia dell'atto a rogito del Notaio Laurora di Roma del 27 gennaio 2017, rep. 64793/26481, risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera “B”.

Con il secondo degli atti presi in visione, anch'esso a rogito del Notaio Laurora, stipulato il 7 febbraio 2017, rep. 64873/26535, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il successivo 10 febbraio 2017, reg. gen. 15673, reg. part. 10225, la “*****” ha attribuito alla “*****” “... una partecipazione agli utili netti della attività di logistica che verrà esercitata con l'utilizzo del complesso immobiliare di seguito apportato nella misura del 27,80% (ventisette e ottanta) degli utili netti ... (omissis) ... In corrispettivo di quanto innanzi e pertanto a titolo di apporto della superiore associazione in partecipazione, l'Associato (***** ndr), riservandosi la nuda proprietà, trasferisce all'Associante (*****), ndr), che accetta e acquista, il diritto di usufrutto, con dispensa da inventario e garanzia, per la durata di 10 (dieci) anni del complesso immobiliare ad uso industriale sito nel Comune di Roma, località Castel Romano, Via de la Comunella n. 180/200 ... (omissis) ... confinante con Fosso demaniale di Tor Paterno, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1176, particella 58, sub. 504, Via de la Comunella, salvo altri, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 1176, particella 58, sub 503**, z.c. 6, cat. D/7, Via de la Comunella n. 180 n. 200 piano T-S1, rendita catastale euro 91.396,00 ...”. Copia dell'atto a rogito del Notaio Laurora di Roma del 7 febbraio 2017, rep. 64873/26535, risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera “C”.

La società “*****” ha subito un secondo mutamento di denominazione, come si evince dalla visura camerale effettuata sul conto di detta società, avvenuto con atto a rogito del notaio Giacomo Laurora del 5 luglio 2017, rep. 65671, a seguito del quale ha mutato la sua ragione sociale in “*****”, mantenendo immutato il codice fiscale. Copia



della più volte citata visura camerale effettuata sul conto della “*****” risulta allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera “D”.

Del titolo in virtù del quale la “*****” deteneva il diritto di proprietà sugli immobili poi compravenduti con l’atto del Notaio Privitera del 29 ottobre 2001, si dirà meglio nel paragrafo “Provenienze ventennali”.



CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che l’immobile che costituisce il Lotto 1 confina con nell’insieme con Via de la Comunella, unità immobiliare identificata con il subalterno 503 della stessa particella e che costituisce il Lotto n. 2, Fosso di Tor Paterno salvo se altri e più precisi confini. L’immobile che costituisce il Lotto n. 2 confina con Via de la Comunella, Via di Pratica, Fosso di Tor Paterno e subalterno 504 della particella 58 che costituisce il Lotto n. 1, salvo se altri e più precisi confini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 23 ottobre 1991	*****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 23 ottobre 1991.	Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 06 are 08 ca 18 (60.818 mq)
Dal 23 ottobre 1991 al 29 ottobre 2001	***** detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 29 ottobre 2001.	Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 06 are 08 ca 18 (60.818 mq)
Dal 29 ottobre 2001 al 27 luglio 2004	***** detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 06 are 08 ca 18 (60.818 mq)
Dal 27 luglio 2004 al 19 giugno 2007	*****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 07 are 26 ca 28 (72.628 mq)
Dal 19 giugno 2007 al 9 dicembre 2016	*****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 06 are 59 ca 18 (65.918 mq)
Dal 9 dicembre 2016 all’attualità	*****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 06 are 58 ca 85 (65.885 mq) Catasto Terreni Fg. 1176, Part. 464, Sub. - Qualità Ente Urbano Superficie ha 00 are 00 ca 33 (33 mq)

Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 2 novembre 1985 al 3 agosto 2000	*****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 3 agosto 2000.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. - Z.C. 6, Cat. C/2 – Magazzini e locali di deposito Classe 7°, consistenza 370 mq Rendita catastale £ 3.774
Dal 3 agosto 2000 al 29 ottobre 2001	*****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 29 ottobre 2001.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. da 1 a 10 incluso Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale



		Rendita catastale € 99.004,79
Dal 29 ottobre 2001 al 3 giugno 2002	***** ***** detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 3 giugno 2002.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. da 1 a 10 incluso Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 99.004,79
Dal 3 giugno 2002 al 10 agosto 2004	***** ***** , detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 10 agosto 2004.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 119, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 120, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 121, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 122, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 123, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 124, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 125, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 126, Sub. 501 Fg. 1176, Part. 127, Sub. 501 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 113.310,00
Dal 10 agosto 2004 al 5 giugno 2008	***** ***** , detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 5 giugno 2008.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 502 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 188.756,00
Dal 5 giugno 2008 al 19 gennaio 2017	***** , ***** , detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 19 gennaio 2017.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 502 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 188.756,00
Dal 19 gennaio 2017 al 25 gennaio 2017	***** , ***** , detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 25 gennaio 2017.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 503 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 91.396,00
Dal 25 gennaio 2017 al 7 febbraio 2017	***** ***** detentrici della quota di 1/1 del diritto di proprietà sul subalterno 503 e della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sul subalterno 504; ***** detentrici della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sul subalterno 504.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 503 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 91.396,00 Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 504 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 97.360,00
Dal 7 febbraio 2017 all’attualità	***** , ***** , detentrici della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sui subalterni 503 e 504; ***** , detentrici della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sul subalterno 504; ***** ***** detentrici della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sul subalterno 503.	Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 503 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 91.396,00 Catasto Fabbricati Fg. 1176, Part. 58, Sub. 504 Z.C. 6, Cat. D/7 – Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale Rendita catastale € 97.360,00

Dal raffronto tra i vari titoli di proprietà rinvenuti e quanto riportato nelle visure storiche catastali, è emersa la mancanza dell’indicazione del passaggio di proprietà da “*****” a “**** *****” nelle visure effettuate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma.



quanto riguarda le parti comuni tra i singoli edifici realizzati sul lotto, queste possono essere individuate nello spazio di manovra utilizzato dagli automezzi per svolgere l'attività di logistica.

Sul lotto indentificato con il numero 2, insiste la cabina elettrica che serve tutti gli edifici che costituiscono i due lotti mentre sul lotto 1, oltre al pozzo contenuto nel manufatto che ospita anche il locale pompe; tra gli impianti comuni figura anche quello relativo allo smaltimento dei liquami di cui non è stata fornita alcuna documentazione, benché richiesta. Di seguito si riportano alcune delle fotografie scattate agli spazi di utilizzo comun.



Alcune porzioni dello spazio di manovra che serve i diversi edifici presenti sul lotto



Il fabbricato "I" visto dalla corte





Il fabbricato identificato con il numero di particella 464

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo effettuato non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento. Si precisa che non sono state rinvenute tracce di tali diritti né dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, aggiornate alla data del 16 gennaio 2019 e che a ritroso sono arrivate fino alla data del 1° giugno 1990; della presenza di tali gravami non è fatta menzione nemmeno nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Privitera di Roma del 29 ottobre 2001, rep. 24957/13039. Si precisa altresì che al manufatto in cui insiste la cabina elettrica si accede da Via di Pratica: il soggetto erogatore dell'energia che ha nella disponibilità il manufatto ha diritto di accesso al manufatto stesso transitando sul terreno in argomento attraverso la citata via: circa il titolo con cui viene concessa al soggetto erogatore dell'energia la cabina elettrica non è stata rinvenuta traccia nelle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, come sopra meglio precisato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23 ottobre 1991 al 29 ottobre 2001	***** ***** ***** ***** detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 29 ottobre 2001	Atto tra vivi – Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille De Martino di Roma	23 ottobre 1991	137807	18455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	2 novembre 1991	88045	49373
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29 ottobre 2001 al 5 giugno 2008	***** ***** ***** *****i	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	***** detentrice della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle porzioni attualmente identificate con i subalterni 503 e 504 della particella 58 e con il numero di particella 464 fino alla data del 25 gennaio 2017.	Notaio Antonino Privitera di Roma	29 ottobre 2001	24957	13039
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	31 ottobre 2001	94070	60777
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16 novembre 2001	9614	1V
Dal 5 giugno 2008 al 25 gennaio 2017	***** detentrice della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle porzioni attualmente identificate con i subalterni 503 e 504 della particella 58 e con il numero di particella 464 fino alla data del 25 gennaio 2017.	Atto tra vivi – Mutamento denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Laurora di Roma	5 giugno 2008	49744	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	11 giugno 2008	11640	1T
Dal 25 gennaio 2017 al 7 febbraio 2017	***** detentrice della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle porzioni attualmente identificate con il subalterno 503 della particella 58 e con il numero di particella 464, nonché della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sulla porzione attualmente identificata con il subalterno 504 della particella 58 fino alla data del 7 febbraio 2017; “***** detentrice della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sulla porzione attualmente identificata con il subalterno 504 della particella 58 fino all’attualità.	Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Laurora di Roma	25 gennaio 2017	64793	26481
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	26 gennaio 2017	9231	6020
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 7 febbraio 2017 al 5 luglio 2017	*****				



detentriche della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sulle porzioni attualmente identificate con i subalterni 503 e 504 della particella 58 e con il numero di particella 464 fino all'attualità; ***** ***** ***** ***** detentriche della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sulla porzione attualmente identificata con il subalterno 504 della particella 58 fino al 5 luglio 2017. ***** ***** ***** ***** detentriche della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sulla porzione attualmente identificata con il subalterno 503 della particella 58 fino all'attualità.	Notaio Giacomo Laurora di Roma	7 febbraio 2017	64873	26535
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	10 febbraio 2017	15673	10225
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 5 luglio 2017 all'attualità ***** ***** ***** ***** detentriche della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sulle porzioni attualmente identificate con i subalterni 503 e 504 della particella 58 e con il numero di particella 464 fino all'attualità; ***** ***** ***** ***** detentriche della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sulla porzione attualmente identificata con il subalterno 504 della particella 58 fino all'attualità. ***** ***** ***** ***** detentriche della quota di 1/1 del diritto di usufrutto sulla porzione attualmente identificata con il subalterno 503 della particella 58 fino all'attualità.	Atto tra vivi - Mutamento di denominazione sociale			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giacomo Laurora di Roma	5 luglio 2017	65671	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma	13 luglio 2017	23363		



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come descritto nell'allegato "B" all'atto di compravendita a rogito del Notaio Privitera di Roma del 29 ottobre 2001, rep. 24957/13039, il primo atto antecedente alla fusione tra la "*****
*****" e la "*****" consiste nell'

"... atto conservato nei rogiti del Notaio Alberto Misurale di Roma in data 26 febbraio 1965, repertorio n. 211766, registrato in Roma il 12 marzo 1965 al n. 2792/71M, volume 639, trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 in data 12 marzo 1965 al n. 12272 di formalità, la "

. " con sede in , ha acquistato dalla "

", il terreno di metri quadrati 76.628, censito in Catasto al foglio 1176, particella 58, effettuandone poi, a propria cura e spese, l'utilizzazione edificatoria ...". Per i successivi mutamenti della denominazione, intercorsi nel periodo che va dal 26 febbraio 1965 al 23 ottobre 1991, si rimanda all'allegato "B" all'atto del Notaio Privitera di Roma del 29 ottobre 2001, che a sua volta è allegato alla presente perizia sotto la lettera "A".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 16 gennaio 2019, sono risultate le seguenti formalità, aventi ad oggetto uno o più immobili oggetto di esecuzione, sul conto della "*****", divenuta dapprima "*****" e poi "*****": l'esito integrale di dette visure viene inoltre allegato alla presente sotto la lettera "E".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 29 ottobre 2001, rep. 24957

Rogante: Notaio Antonino Privitera di Roma

Trascritto a Roma 1 il 31 ottobre 2001, reg. gen. 94070, reg. part. 60777

A favore di: "*****", con sede in ***** C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: "*****", con sede in ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 1, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano S/1-T

Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 4, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T-1;



Immobile n. 3: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 9, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 4: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 5, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 5: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 2, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 6: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 3, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 7: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 6, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 8: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 7, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180;

Immobile n. 9: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 8, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180;

Immobile n. 10: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico –.

Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28 novembre 2008, rep. 74596/21952

Rogante: Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Roma

Trascritto a Roma 1 il 9 dicembre 2008, reg. gen. 162293, reg. part. 100441

A favore di: “*****”, con sede in “*****”, C.F. “*****”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili;

Contro: “*****”, con sede in Roma, C.F. “*****”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1176, particella 307, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Loc. Castel Romano, n. civico –.

Come si evince dal quadro “D” della trascrizione, l’oggetto della scrittura privata consiste nella cessione da parte della “*****” della porzione identificata con il numero di particella 307 del foglio 1176, che identifica la metà più prossima al lotto di Via de la Comunella, per una lunghezza pari alla distanza tra il confine con la particella 323 e all’intersezione con Via di Pratica. Per il contenuto del quadro “D” si rimanda alla trascrizione allegata alla presente perizia.

Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 gennaio 2017, rep. 64793/26481

Rogante: Notaio Giacomo Laurora di Roma



Trascritto a Roma 1 il 26 gennaio 2017, reg. gen. 9231, reg. part. 6020

A favore di: "*****i", con sede in *****, C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui seguenti immobili;

Contro: "*****", con sede in ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 504, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella, n. civico 180, piano T-1.

Quadro "D": "... L'Associato trasferisce all'Associante, che accetta ed acquista, il diritto di usufrutto, con dispensa da inventario e garanzia, per la durata di 10 (dieci) anni ...".

Rettifiche: Trascrizione del 7 febbraio 2017, reg. gen. 14026, reg. part. 9127

Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 gennaio 2017, rep. 64793/26481

Rogante: Notaio Giacomo Laurora di Roma

Trascritto a Roma 1 il 7 febbraio 2017, reg. gen. 14026, reg. part. 9127

Formalità di riferimento: Trascrizione del 26 gennaio 2017, reg. part. 6020

A favore di: "*****", con sede in *****, C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui seguenti immobili;

Contro: "*****", con sede in ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 504, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella, n. civico 180, piano T-1.

Quadro "D": "... Si rettifica la nota del 26.1.2017 alla formalità n. 6020 in quanto è stato erroneamente invertito il soggetto a favore con quello contro ...".

Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Titolo: Atto notarile pubblico del 7 febbraio 2017, rep. 64873/26535

Rogante: Notaio Giacomo Laurora di Roma

Trascritto a Roma 1 il 10 febbraio 2017, reg. gen. 15673, reg. part. 10225

A favore di: "*****", con sede in *****, C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui seguenti immobili;

Contro: "*****", con sede in Roma, C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 503, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella, n. civico 180, piano T-S/1.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto notarile pubblico del 6 aprile 2018, rep. 16572

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 22 maggio 2018, reg. gen. 57988, reg. part. 40925

A favore di: "*****", con sede in *****, C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su tutti i seguenti immobili;

Contro: "*****", con sede in *****, C.F. 0***** , per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sugli immobili n. 1 e 2, nonché per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile n. 3;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



“*****”, con sede in***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sull’immobile n. 1;

“*****”, con sede in ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto sull’immobile n. 2.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 504, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella, n. civico 180/200;

Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 503, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella, n. civico 180/200;

Immobile n. 3: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 464, subalterno –, natura D/1 – Opifici, consistenza –, indirizzo Via di Pratica Km 4.150T, n. civico –, piano T.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 29 ottobre 2001, rep. 24958

Rogante: Notaio Antonino Privitera di Roma

Iscritta a Roma 1 il 31 ottobre 2001, reg. gen. 94071, reg. part. 26233

A favore di: “Banca Antoniana – Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata”, con sede in Padova, C.F. 02691680280, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili.

Contro: “*****” con sede in ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 1, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano S/1-T

Immobile n. 2: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 4, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T-1;

Immobile n. 3: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 9, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 4: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 5, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 5: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 2, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 6: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 3, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 7: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 6, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180, piano T;

Immobile n. 8: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 7, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180;



Immobile n. 9: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 8, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico 180;

Immobile n. 10: Unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella – Loc. Castel Ro, n. civico –.



Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 settembre 2006, rep. 45760/16501

Rogante: Notaio Giacomo Laurora di Roma

Iscritta a Roma 1 il 28 settembre 2006, reg. gen. 130470, reg. part. 31412

A favore di: “Banca Antonveneta S.p.A.”, con sede in Padova, C.F. 02691680280, tra l’altro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 2

Contro: “*****”, con sede in *****, C.F. *****, tra l’altro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 2

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 502, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella, n. civico 180, piano T-1.

Ipoteca legale – Ipoteca legale ai sensi dell’art 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99

Titolo: Altro atto del 12 luglio 2007, rep. 5709643

Rogante: Gerit SpA – Agente Risc. Prov. Roma

Iscritta a Roma 1 il 9 agosto 2007, reg. gen. 147796, reg. part. 38493

A favore di: “Gerit S.p.A. – Agente Risc. Prov. Roma”, con sede in Roma, C.F. 00410080584, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili

Contro: “*****”, con sede in ***, C.F. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1176, particella 58, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 2: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 1, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 3: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 2, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 4: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 3, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 5: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 4, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 6: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 5, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 7: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 6, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;



Immobile n. 8: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 7, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 9: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 8, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Immobile n. 10: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1176, particella 58, subalterno 9, natura X – Fabbricato, consistenza –, indirizzo Via de la Comunella 180 – Loc. Ca, n. civico –;

Ipoteca legale – Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Titolo: Altro atto del 26 gennaio 2015, rep. 3210/9715

Rogante: Equitalia Sud S.p.A.

Iscritta a Roma 1 il 27 gennaio 2015, reg. gen. 8300, reg. part. 974

A favore di: “Equitalia Sud S.p.A.”, con sede in Roma, C.F. 11210661002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul seguente immobile;

Contro: “*****”, con sede in Roma, C.F. *****,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul seguente immobile.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 502, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –.

Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione – Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Titolo: Altro atto del 17 ottobre 2016, rep. 6567/9716

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.

Iscritta a Roma 1 il 18 ottobre 2016, reg. gen. 115411, reg. part. 20153

A favore di: “Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.”, con sede in Roma, C.F. 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul seguente immobile;

Contro: “*****”, con sede in Roma, C.F. *****,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul seguente immobile.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 502, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –.

Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione – Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Titolo: Altro atto del 5 giugno 2017, rep. 9448/9717

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.

Iscritta a Roma 1 il 6 giugno 2017, reg. gen. 65919, reg. part. 11895

A favore di: “Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.”, con sede in Roma, C.F. 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul seguente immobile;

Contro: “*****”, con sede in Roma, C.F. *****,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul seguente immobile.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1176, particella 58, subalterno 502, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –.



Al fine di verificare la quota di diritto in capo alle due società che attualmente detengono il diritto di usufrutto sulle porzioni oggetto di stima, ovvero la "*****", per quanto riguarda il subalterno 503, e la "*****", per quanto riguarda il subalterno 504, sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie su detti soggetti, a seguito delle quali si può affermare che sul conto di dette società non sono trascritte ulteriori formalità oltre quelle già riportate sul conto della "*****". Ad ogni modo, l'elenco sintetico delle formalità rinvenuto sul conto della "*****" risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera "F", mentre quello relativo alle formalità trascritte sul conto della "*****" risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera "G".

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, durante il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie sul conto del dante causa della società esecutata, ovvero la "*****": l'esito di tali visure viene sia di seguito riportato che allegato alla presente sotto la lettera "H".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Fusione per incorporazione

Titolo: Atto notarile pubblico del 23 ottobre 1991, rep. 137807/18455

Rogante: Notaio Achille de Martino di Roma

Trascritto a Roma 1 il 2 novembre 1991, reg. gen. 88045, reg. part. 49373

A favore di: "*****", con sede in
, C.F. **;

Contro: "*****", con
sede in *****, C.F. *****.

Corpo della nota: "...

" è proprietaria del seguente immobile sito in Castel Romano (Roma) e precisamente: – terreno della superficie catastale di Ha 7.26.28 (ettari sette, are ventisei e centiare ventotto) del quale mq. 14.828,70 (metri quadrati quattordicimilaottocentoventotto virgola settanta) risultano occupati da fabbricati costituenti lo stabilimento per la costruzione di pannelli prefabbricati per l'edilizia e precisamente: a) un capannone per la lavorazione dei pannelli con annesso ampio piazzale di stoccaggio; b) una palazzina ad uso uffici composta di un corpo di fabbrica a doppia elevazione (piano rialzato e piano primo); c) un fabbricato composto di solo piano terra, destinato a mensa, spogliatoio, cucina, servizi igienici e camere per il personale di servizio; d) un fabbricato elevato su un solo piano e destinato ad autorimessa e tre capannoni destinati a deposito attrezzature; e) resti di materiali da incorporare nei pannelli; f) centrale idrica e serbatoio di accumulo per acqua; g) locale per centralina di trasformazione elettrica, centrale compressione e centrale termica; h) locale portineria; i) centralina per gas servizio mensa; l) calcinaia ad un locale; una rete stradale circonda tutto il complesso dei fabbricati per consentire la manovra e la sosta degli autoveicoli adibiti a trasporto dei materiali e dei prefabbricati. Il tutto confina con fosso demaniale di Tor Paterno, strada comunale Decima – Pratica di Mare, asse aiuola, spartitraffico strada di lottizzazione, proprietà . Il terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1176, particella 58, Ha 7.26.28, mentre i fabbricati costituenti lo stabilimento industriale non risultano censiti in N.C.E.U. ma vi sono stati denunciati con schede registrate all'U.T.E. di Roma il 5 ottobre 1971 ai nn. 77682 e 77683 e per variazioni interne è stata presentata denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Roma il 2 novembre 1985 al n. 98376 ..."

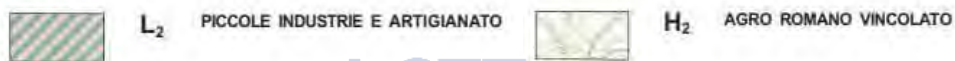


Nel citato certificato di destinazione urbanistica prot. QI/2019/76989, è inoltre indicato che l'immobile è interessato dalle "Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea", di cui all'art. 707 del Codice di Navigazione.

Alla luce di quanto verrà meglio indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia", sono state inoltre individuate le destinazioni urbanistiche del lotto di terreno sia come indicate nello strumento urbanistico previgente che nella sua variante del 1997, nota come "Piano delle Certezze".



PRG 1965 – Agro romano vincolato (H2), Piccole industrie e artigianato (L2)



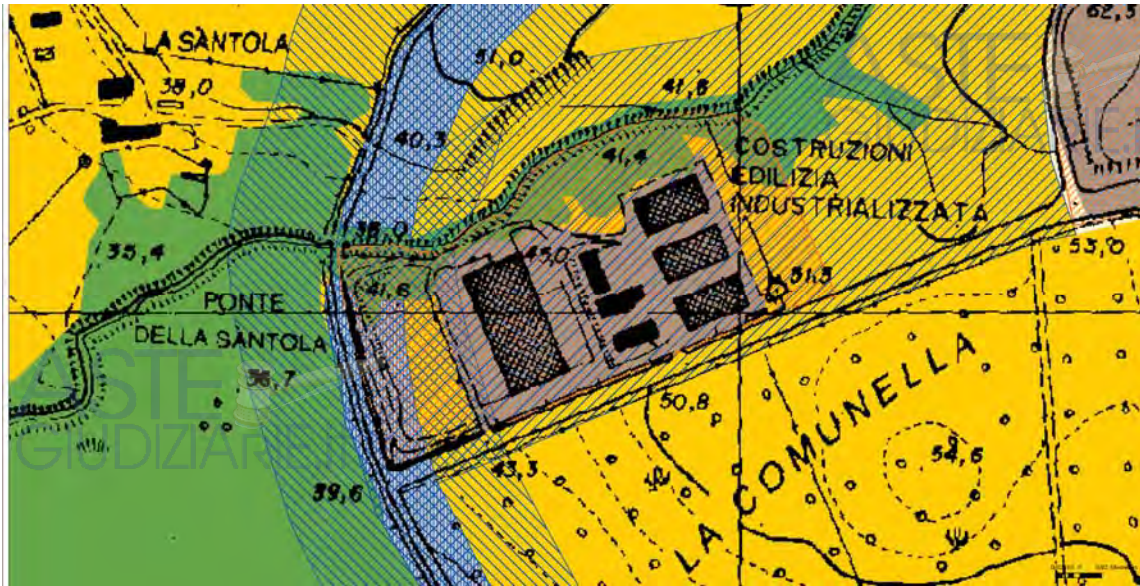
PRG 1997 "Piano delle certezze" – Agro romano vincolato (H2), Vincolo parziale di inedificabilità



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:



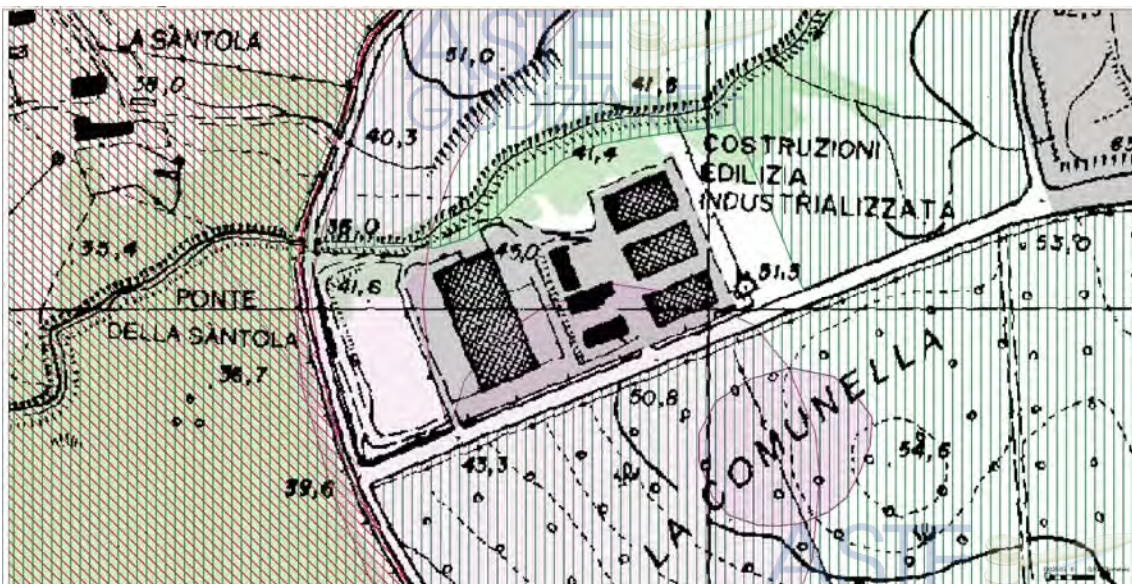
1. PTPR Tav. A: Paesaggio naturale; Paesaggio agrario di rilevante valore; Paesaggio degli insediamenti urbani; Reti infrastrutture e servizi, Ambiti di recupero e valorizzazione paesaggistica, Aree o punti di visuali, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.



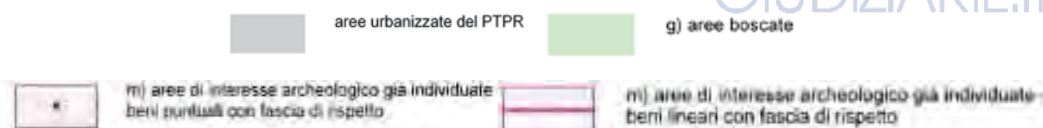
PTPR Tav. A - Paesaggio naturale; Paesaggio agrario di rilevante valore; Paesaggio degli insediamenti urbani; Reti, Infrastrutture e Servizi; Ambiti di recupero e valorizzazione paesaggistica; Aree o punti di visuali; Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.



2. PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR; Aree d'interesse archeologico già individuati; Aree boscate



PTPR Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR; Aree d'interesse archeologico già individuate; Aree boscate



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Poiché le porzioni oggetto della presente relazione non sono gestite in condominio, non sono stati rilevati vincoli e/o oneri condominiali che possano gravare su dette porzioni.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONSISTENZA

LOTTO 1 – SUBALTERNO 504 – VIA DE LA COMUNELLA, 200

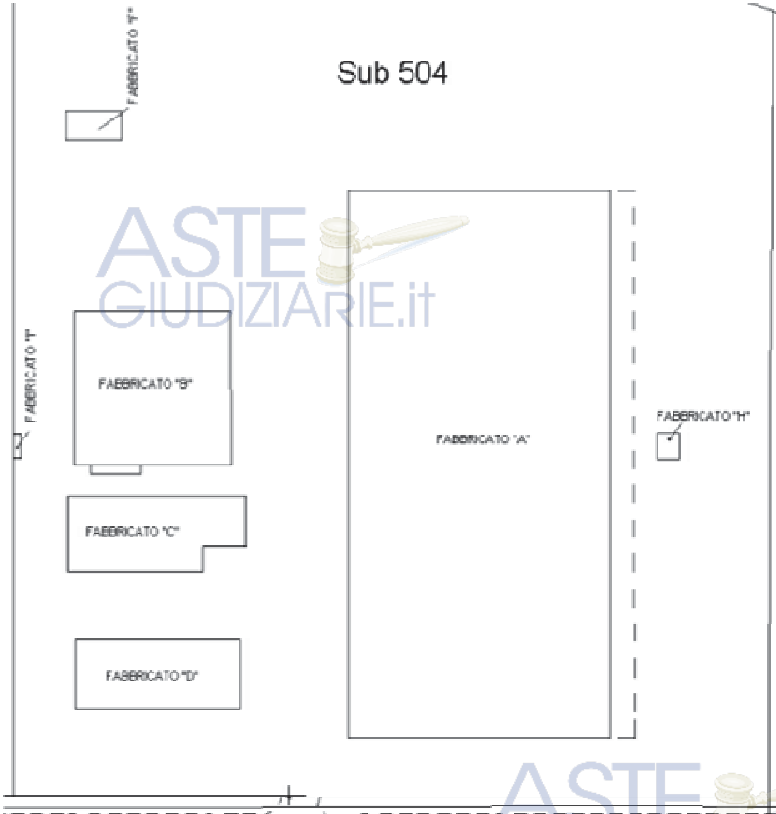
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato "A"	mq 7.585,46	1,00	mq 7.585,46	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "A" - Tettoia	mq 741,20	1,00	mq 741,20	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "B"	mq 1.350,21	1,00	mq 1.350,21	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "C"	mq 645,67	1,00	mq 645,67	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "D"	mq 593,82	1,00	mq 593,82	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "D"	mq 235,83	1,00	mq 235,83	Vedi elaborati grafici	Primo
Fabbricato "D" - Terrazza	mq 343,78	1,00	mq 343,78	Vedi elaborati grafici	Primo
Fabbricato "F"	mq 633,92	1,00	mq 633,92	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "I"	mq 11,95	1,00	mq 11,95	Vedi elaborati grafici	Terra
Altri fabbricati in muratura	mq 45,87	1,00	mq 45,87	Vedi elaborati grafici	Terra
Aree scoperte	mq 22.600,00 circa	1,00	mq 22.600,00 circa	-	Terra
Superficie lorda complessiva:			mq 34.787,71		

Si precisa che le superfici indicate relativamente alle aree scoperte sono state quantificate sulla base della planimetria abbinata al subalterno 504, detraendo, con lo stesso metodo, la superficie delle aree di sedime dei fabbricati così come rilevati. Inoltre, si evidenzia come la somma delle aree così calcolate rappresentate su entrambe le planimetrie dia luogo ad una superficie diversa da quella indicata nella visura storica della particella 58. Le consistenze relative ai fabbricati sono state indicate nella tabella sopra riportata come rilevate all'atto del sopralluogo a prescindere dalla legittimità edilizia dei fabbricati stessi; circa la legittimità edilizia si rimanda al relativo paragrafo.

Per quanto riguarda il confine tra le due proprietà, è emersa un'incongruenza tra quanto rappresentato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico prot. RM0020790 del 19 gennaio 2017 e quanto rinvenuto sul posto, poiché la dividente tra le due porzioni, che nell'elaborato è rappresentata ortogonale a Via de la Comunella e che lambisce la facciata del fabbricato "I" sul lato ovest di



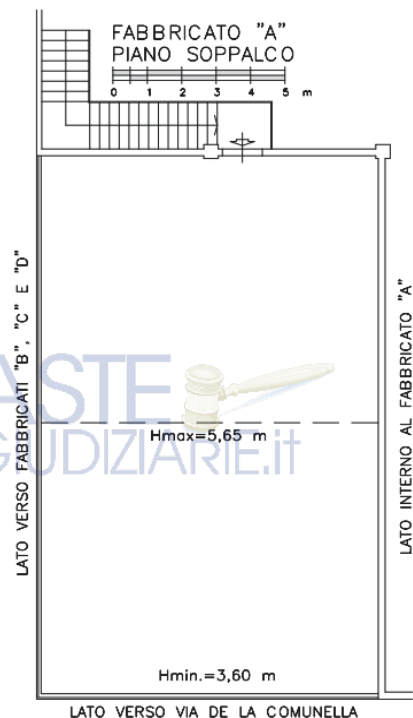
quest'ultimo, mentre sul posto è presente una delimitazione costituita da un muro di cinta su cui è stata installata una rete metallica, spostato verso ovest rispetto alla dividente catastale; detto muro procede ortogonalmente rispetto a Via de la Comunella fino all'altezza della facciata nord del fabbricato "B" per poi seguire l'andamento del terreno. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla sovrapposizione riportata nella pagina precedente, dove il perimetro indicato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico prot. RM0020790 del 19 gennaio 2017 è evidenziato in rosso. Come

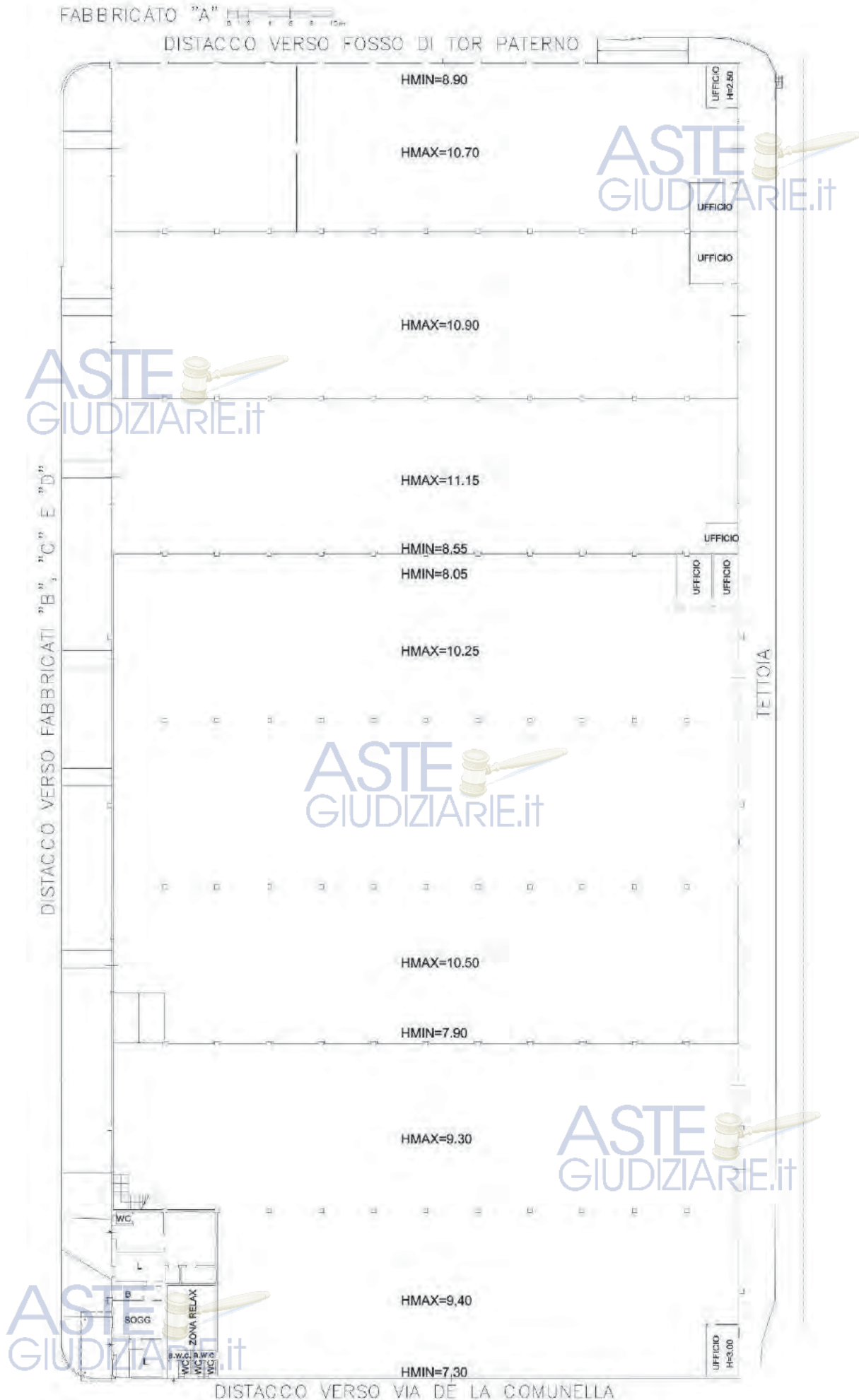


esposto in precedenza, la porzione identificata catastalmente con il subalterno 504, ovvero quella avente accesso dal civico 200 di Via de la Comunella, è composta da diversi corpi di fabbrica, identificati con le lettere "A", "B", "C", "D", "F" e "I", oltre ad alcuni manufatti rinvenuti sul lotto ma non denunciati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma. I citati manufatti saranno di seguito descritti con la denominazione indicata nella planimetria a fianco riportata.

Fabbricato "A" Il fabbricato in argomento è quello posto a destra rispetto all'accesso dal civico 200 di Via de la Comunella e si sviluppa per un solo livello fuori terra; è inoltre caratterizzato da una struttura a campate, che conseguentemente genera all'interno delle altezze differenti: a causa del declivio del terreno, a quota più bassa sul lato verso il Fosso di Tor Paterno, i locali prossimi a Via de la Comunella presentano un'altezza minore, mentre quelli prossimi al Fosso sono caratterizzati da un'altezza utile maggiore. Al suo interno sono state rinvenute delle suddivisioni interne, installate al fine di individuare con esattezza le porzioni di fatto godute dai diversi soggetti che conducono in locazione l'immobile. L'edificio si sviluppa quasi interamente per un solo livello fuori terra, fatta eccezione per un piano soppalco, posto al di sopra del solaio di copertura della zona adibita ad abitazione del portiere, accessibile dalla porzione più vicina a Via de la Comunella. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione dei rilievi effettuati e dalle fotografie scattate durante il corso dei vari sopralluoghi effettuati: a fianco si riporta il rilievo del piano soppalco, mentre per il rilievo dell'intero edificio si rimanda alla pagina successiva.

rispetto all'accesso dal civico 200 di Via de la Comunella e si sviluppa per un solo livello fuori terra; è inoltre caratterizzato da una struttura a campate, che conseguentemente genera all'interno delle altezze differenti: a causa del declivio del terreno, a quota più bassa sul lato verso il Fosso di Tor Paterno, i locali prossimi a Via de la Comunella presentano un'altezza minore, mentre quelli prossimi al Fosso sono caratterizzati da un'altezza utile maggiore. Al suo interno sono state rinvenute delle suddivisioni interne, installate al fine di individuare con esattezza le porzioni di fatto godute dai diversi soggetti che conducono in locazione l'immobile. L'edificio si sviluppa quasi interamente per un solo livello fuori terra, fatta eccezione per un piano soppalco, posto al di sopra del solaio di copertura della zona adibita ad abitazione del portiere, accessibile dalla porzione più vicina a Via de la Comunella. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione dei rilievi effettuati e dalle fotografie scattate durante il corso dei vari sopralluoghi effettuati: a fianco si riporta il rilievo del piano soppalco, mentre per il rilievo dell'intero edificio si rimanda alla pagina successiva.



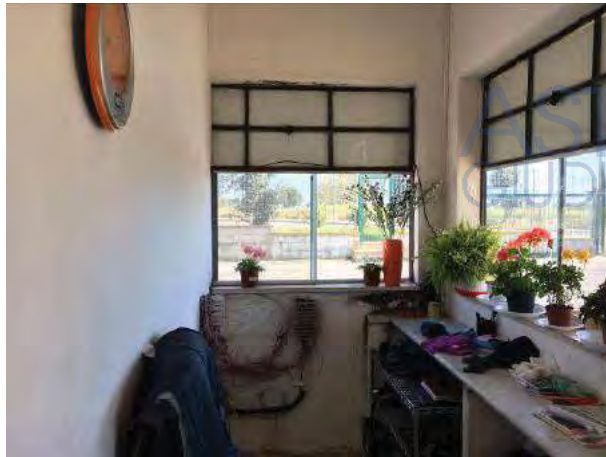


Fabbricato "A" - Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)





Il fabbricato "A" visto dall'esterno



La parte adibita a guardiania



Il soggiorno con angolo cottura dell'abitazione del portiere

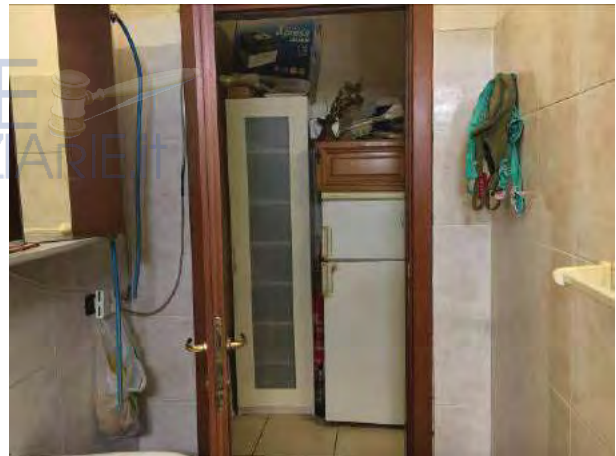
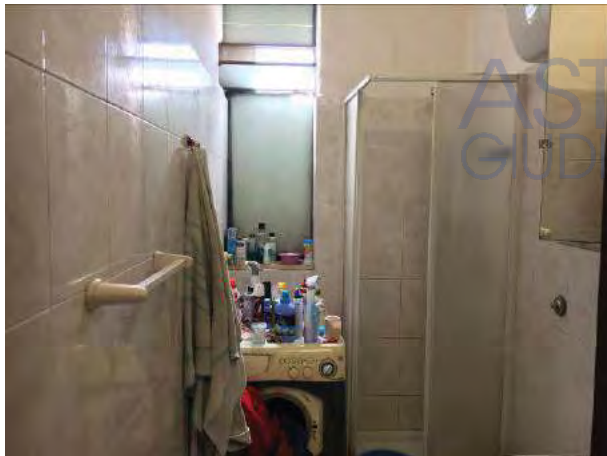




Una delle due camere da letto dell'abitazione del portiere



La seconda camera da letto dell'abitazione del portiere



Il bagno dell'abitazione del portiere

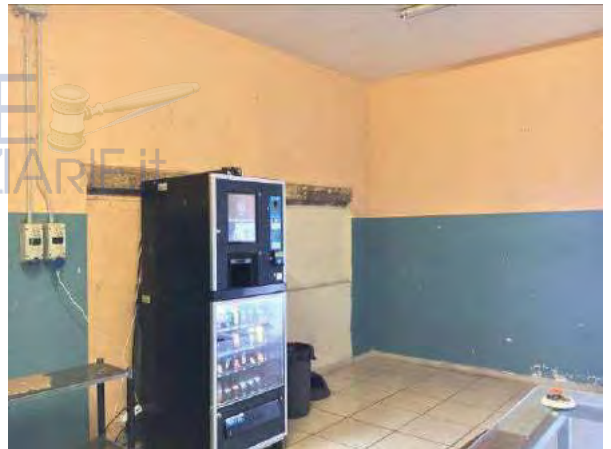




I due ambienti principali della zona posta tra l'abitazione del portiere e il primo dei magazzini



I vani accessori della zona posta tra l'abitazione del portiere e il primo dei magazzini



La zona relax, accessibile dall'esterno

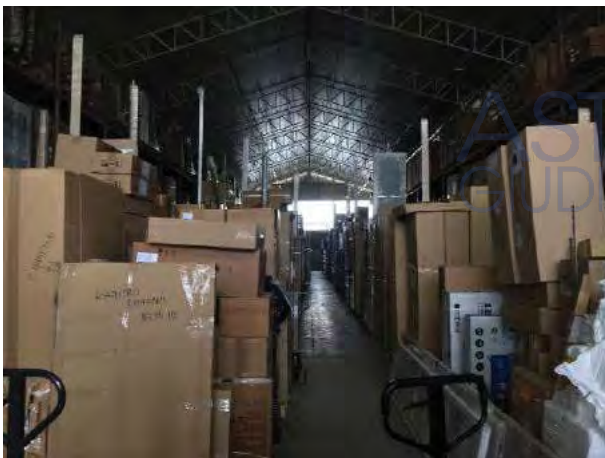


L'antibagno e il bagno della zona relax





La parte centrale del fabbricato “A” – Foto scattate nei due corridoi principali



La parte del fabbricato “A” più lontana da Via de la Comunella – Porzione con un locale a sinistra dell’ingresso



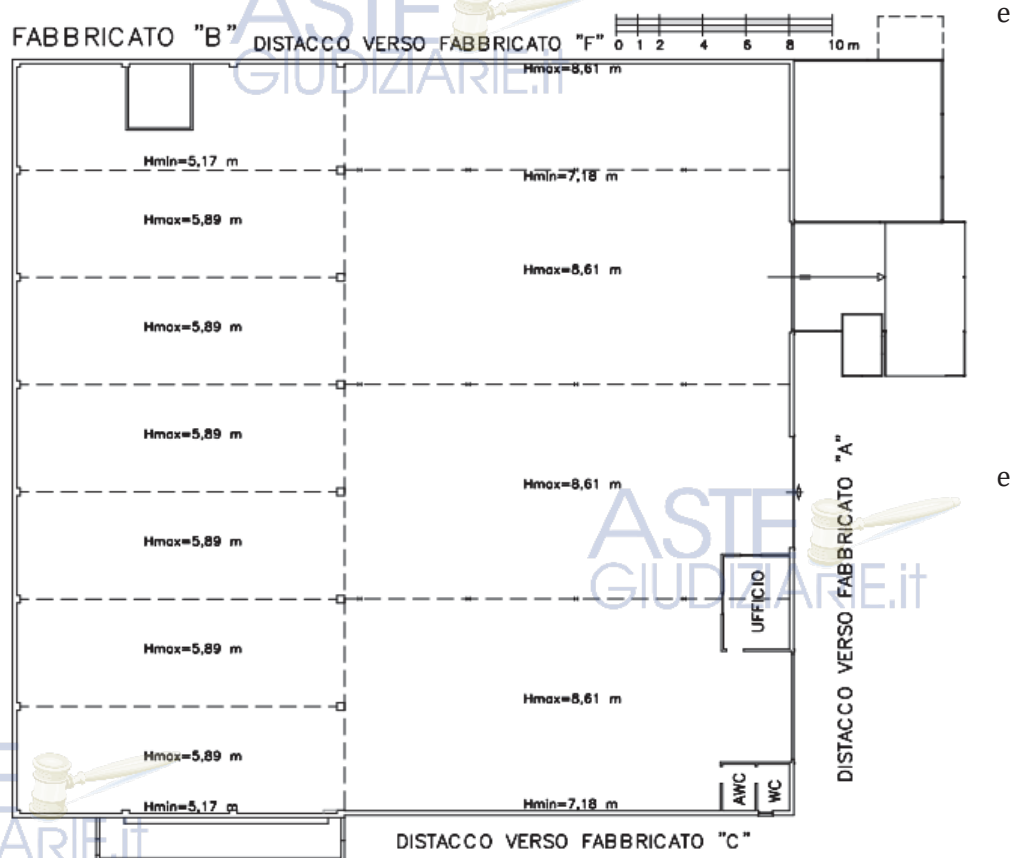
La parte del fabbricato “A” più lontana da Via de la Comunella – Porzione con un locale a destra dell’ingresso





La parte del fabbricato "A" più lontana da Via de la Comunella – Porzione suddivisa internamente

Fabbricato "B" Il fabbricato "B" risulta composto da due zone, edificate in epoche differenti: la prima, più datata, presenta anche un'altezza ridotta; la seconda, ovvero quella realizzata in aderenza alla preesistente prospiciente il fabbricato "A", è dotata di un'altezza libera maggiore. Il tutto meglio si evince dalle fotografie di seguito riportate dalla restituzione grafica del rilievo effettuato.





Il fabbricato "B"



La parte dotata di un'altezza interna maggiore



La parte caratterizzata da un'altezza interna minore



Fabbricato "C" Il fabbricato "C" è, oltre al fabbricato "D", uno dei due fabbricati adibiti ad uso direzionale. Al suo interno è stata ricavata, così come all'interno del fabbricato "A", una seconda abitazione del guardiano, più precisamente sul lato nord/ovest. Buona parte dell'edificio è adibita a sede direzionale di diverse società, come si argomenterà meglio nel paragrafo "Stato di occupazione", alcune delle quali detengono in locazione anche delle porzioni adibite a magazzino. Una ridotta porzione dell'edificio, prospiciente il fabbricato "A", è adibita anch'essa a magazzino/locale di deposito. Il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato che, unitamente alle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo, viene di seguito riportata.



Fabbricato "C" - Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)



Il fabbricato "C" visto dall'esterno





L'ingresso principale



Il ripostiglio e il corridoio



La sala d'attesa



Gli ambienti direttamente accessibili dalla sala d'attesa

ASTE GIUDIZIA

ASTE GIUDIZIARIE.it





La prima stanza accessibile dal corridoio



La stanza nella quale è stato realizzato un vano di passaggio

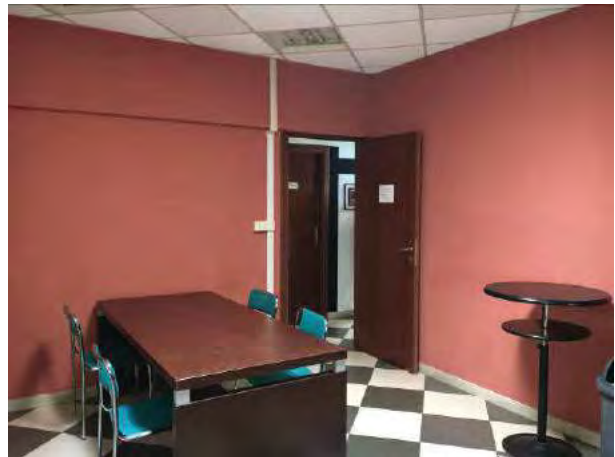


La stanza limitrofa alla precedente





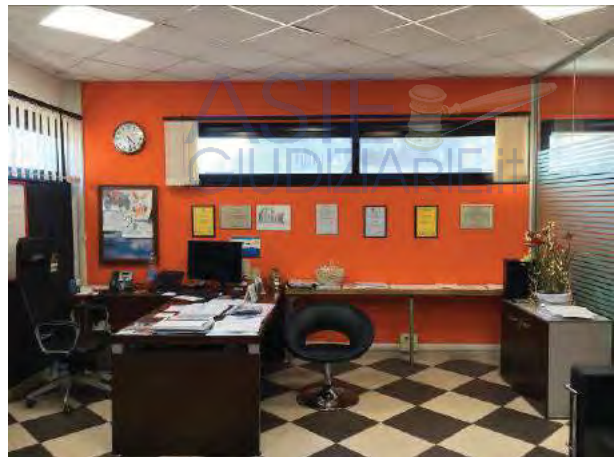
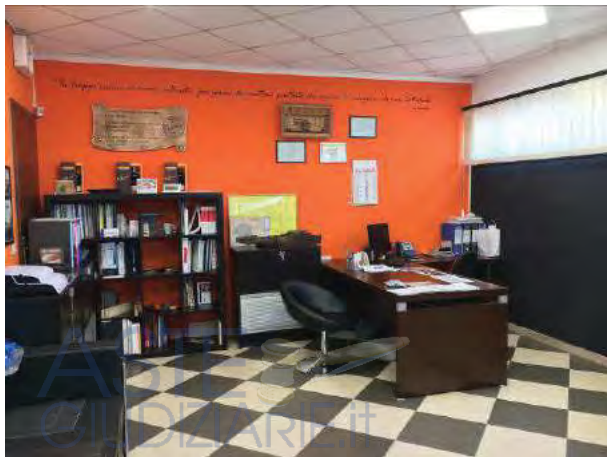
I bagni accessibili dal corridoio

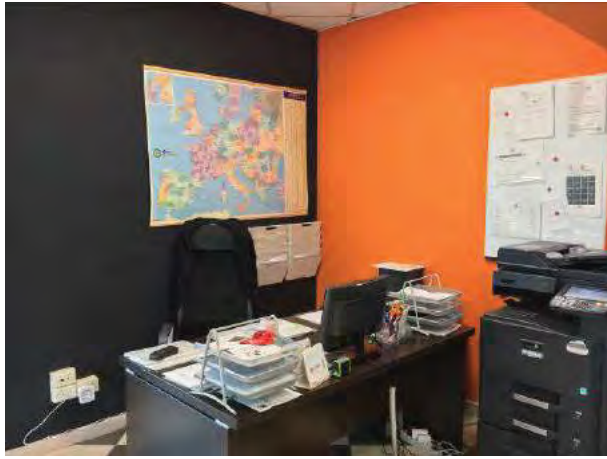


La stanza sfruttata come sala pranzo



La sala riunioni

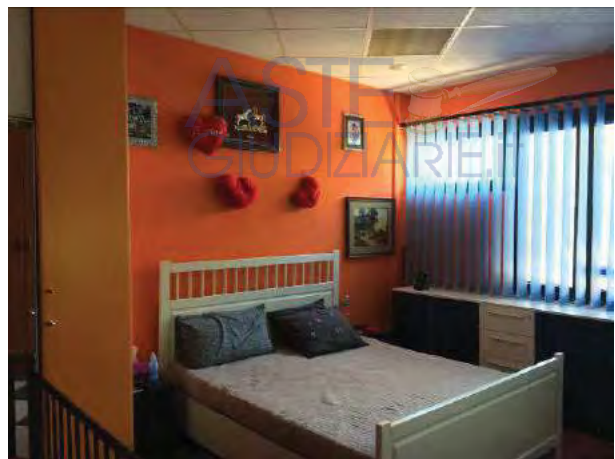
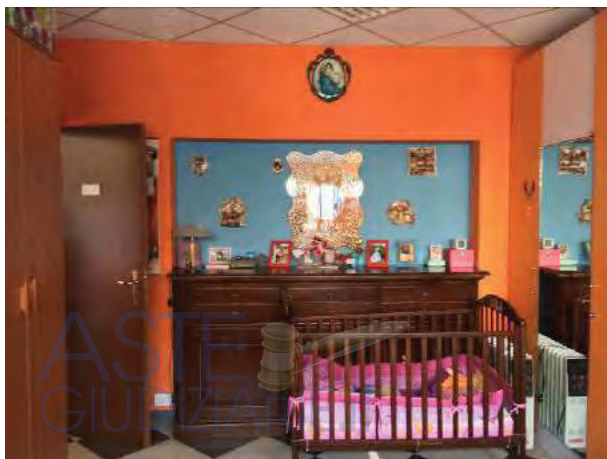




La porzione sul lato ovest dell'edificio

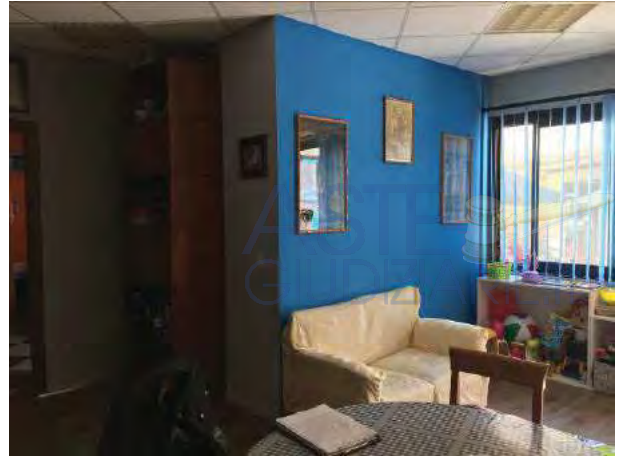


Il ripostiglio annesso alla porzione sul lato ovest dell'edificio

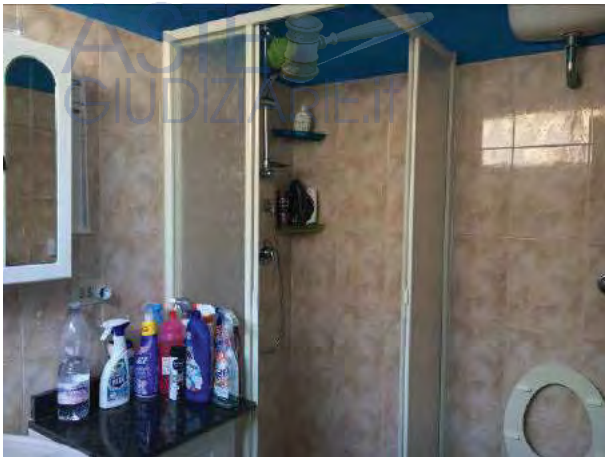


La camera da letto della porzione adibita ad uso residenziale

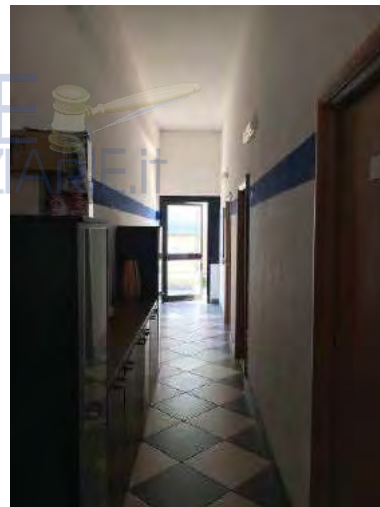




Il soggiorno della porzione adibita ad uso residenziale



Il bagno della porzione adibita ad uso residenziale

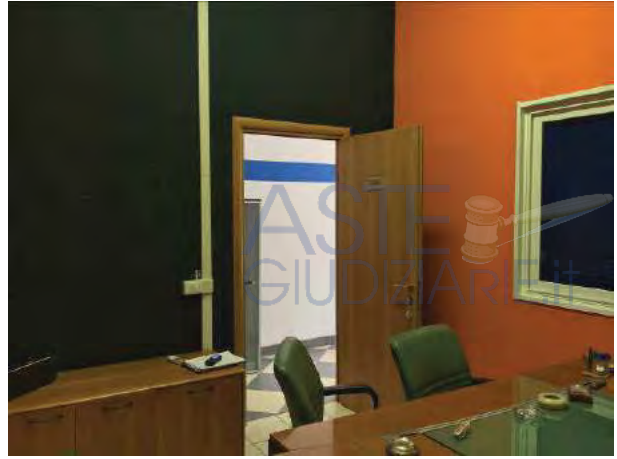
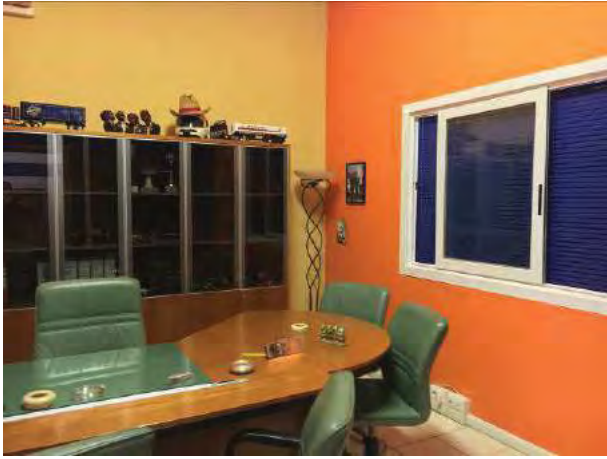


Il corridoio che serve le tre stanze ubicate al centro dell'edificio

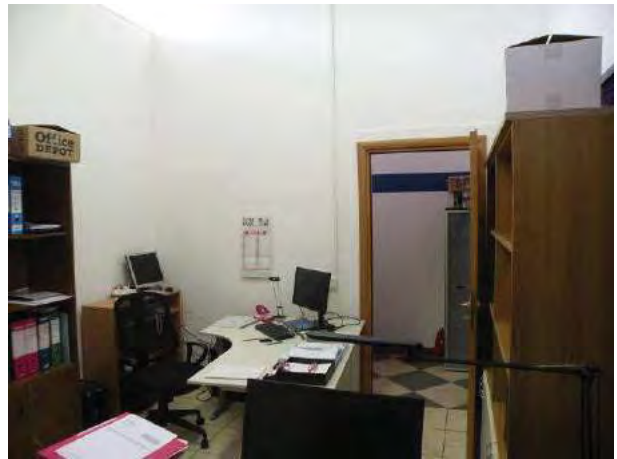


La prima delle tre stanze servite dal corridoio

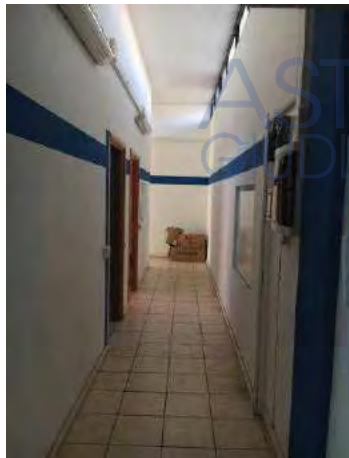




La stanza centrale delle tre servite dal corridoio



L'ultima delle tre servite dal corridoio

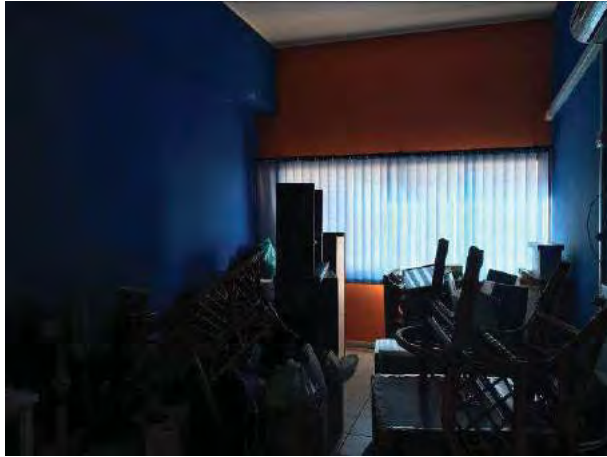


Il corridoio dalla forma ad "L" che serve la seconda porzione ricavata nell'edificio



La prima stanza servita dal corridoio

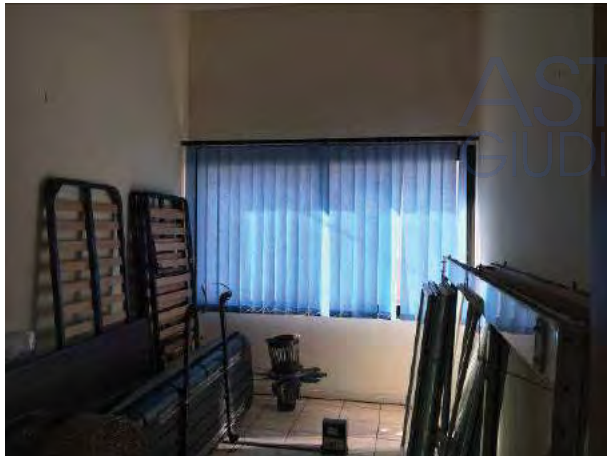




La seconda stanza servita dal corridoio



La stanza posta alla fine del corridoio

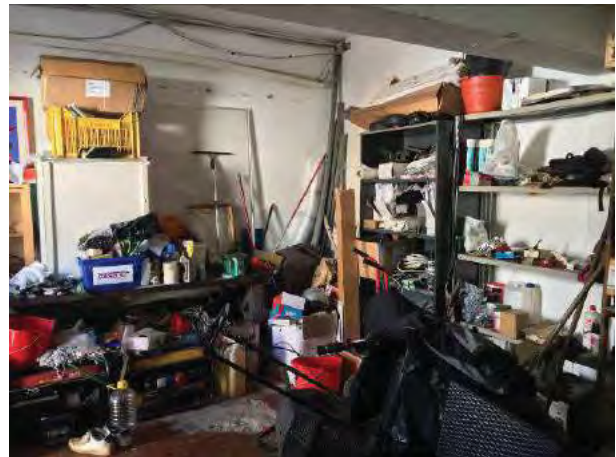


Le due camere servite dal disimpegno





La zona dei bagni



Il magazzino avente accesso autonomo



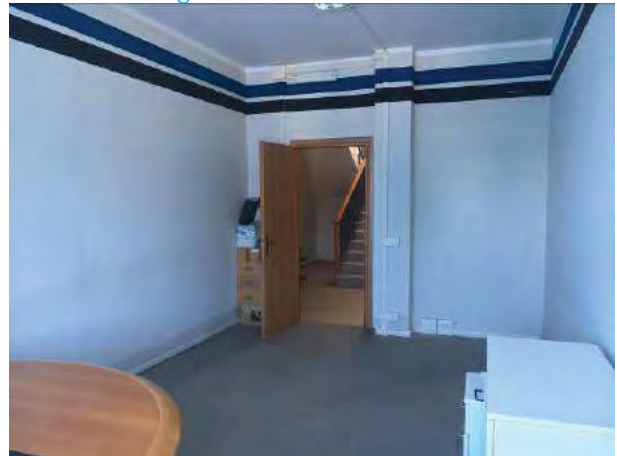
L'antibagno e il bagno aventi accesso autonomo

Fabbricato "D" Il fabbricato "D" è l'unico tra quelli presenti sul lotto che si sviluppa per due livelli fuori terra ed è stato adibito ad uso direzionale. L'accesso avviene tramite un ingresso comune dove esitano tre porte, che servono tre distinte porzioni dell'edificio che non comunicano tra loro. La prima delle tre è quella ubicata sul lato destro rispetto all'ingresso, che serve la porzione più grande delle tre e che è inoltre l'unica articolata su due livelli; la seconda porta, situata sul lato sinistro serve la restante parte del piano terra, mentre la terza ed ultima porta rende accessibile una scala che sbarca su un ampio ambiente che costituisce la rimanente parte del primo piano. Il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie di seguito riportate.





La prima delle stanze accessibili dall'ingresso



La seconda delle stanze accessibili dall'ingresso



Il corridoio dalla forma ad "L" che serve tutte le stanze al piano terra





La prima stanza a sinistra accessibile dal corridoio



La stanza adibita a mensa



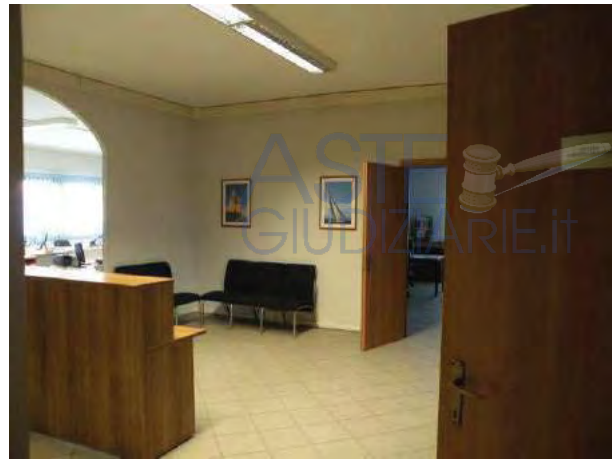
La stanza limitrofa alla mensa



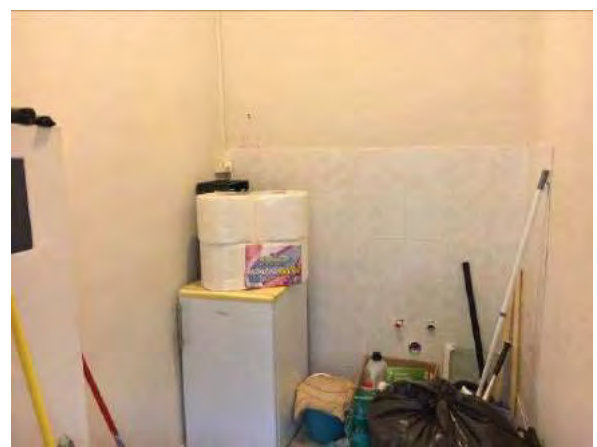
La stanza dalla forma irregolare



Porzione sinistra – Piano terra



L'ingresso



La zona dei WC e il piccolo ambiente adibito a ripostiglio



La stanza di dimensioni maggiori



La stanza dalla forma irregolare adiacente a quella di dimensioni maggiori

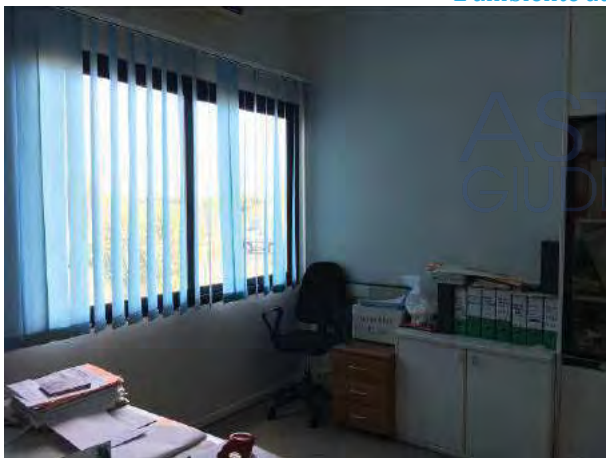




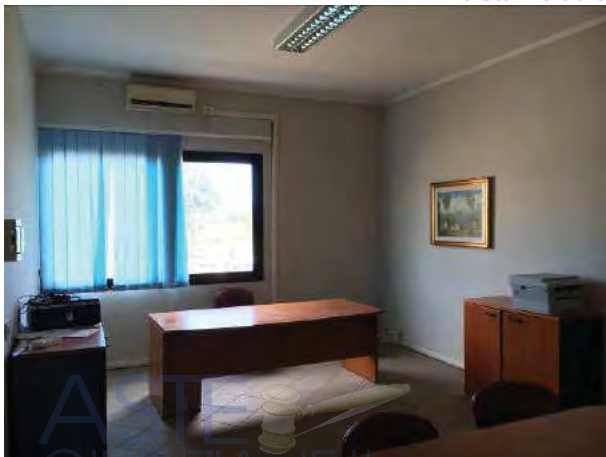
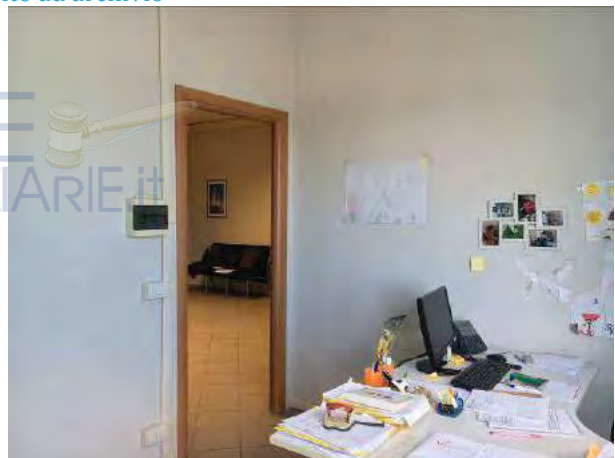
La seconda stanza dalla forma irregolare



L'ambiente adibito ad archivio

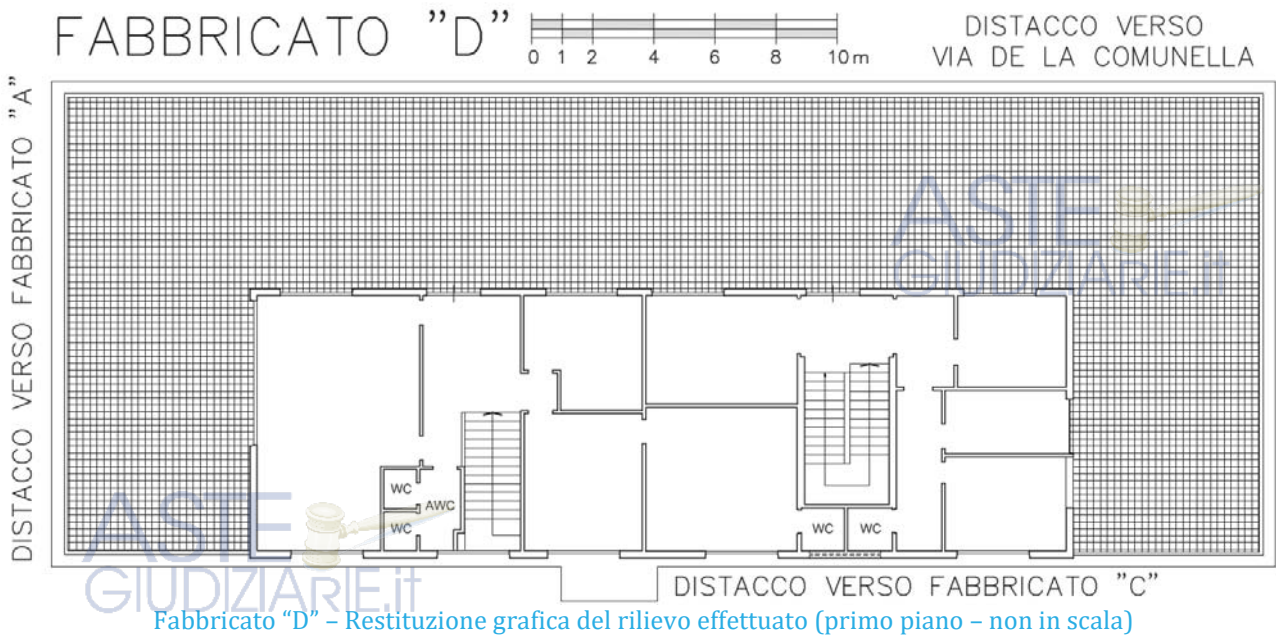


La stanza adiacente all'archivio



L'ultima stanza che compone la porzione di sinistra





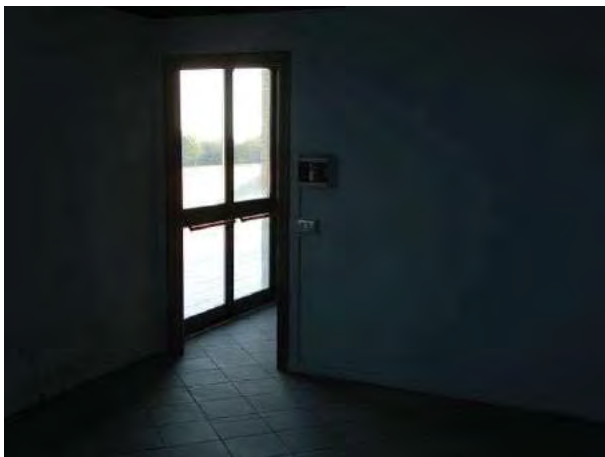
Fabbricato "D" – Restituzione grafica del rilievo effettuato (primo piano – non in scala)

Esterno – Primo piano



Il primo piano visto dalla terrazza di copertura del piano sottostante

Porzione destra – Primo piano



La stanza di dimensioni maggiori e una delle tre ubicate a destra





Le tre stanze ubicate sul lato destro dell'immobile



Il corridoio che serve le due stanze e il WC

Porzione sinistra – Primo piano



Il disimpegno del primo piano





La zona dei WC



La stanza di dimensioni maggiori



La stanza accessibile dal disimpegno e prospiciente Via de la Comunella



La stanza accessibile dal disimpegno





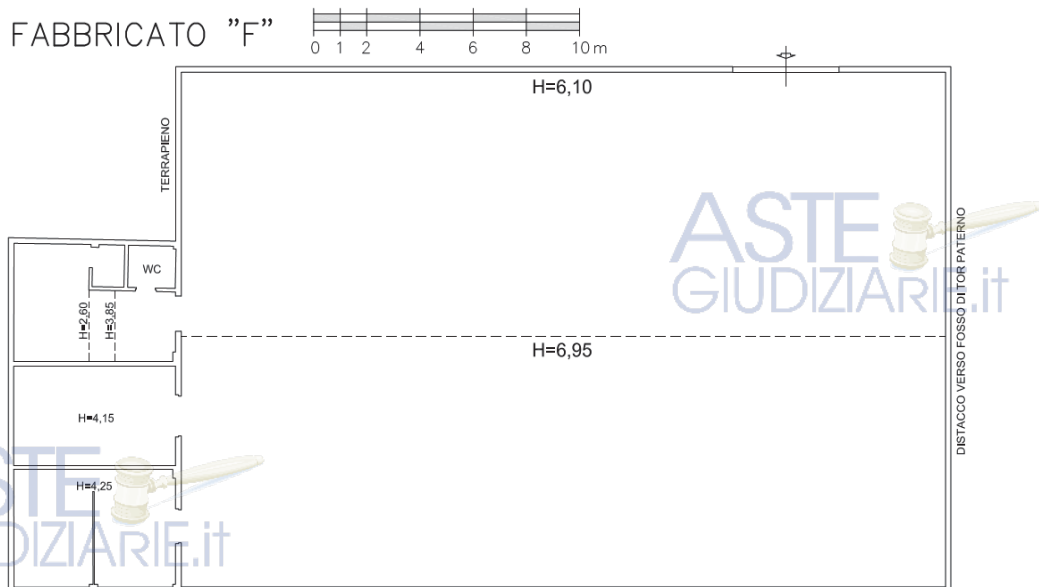
La stanza dotata di WC

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il WC

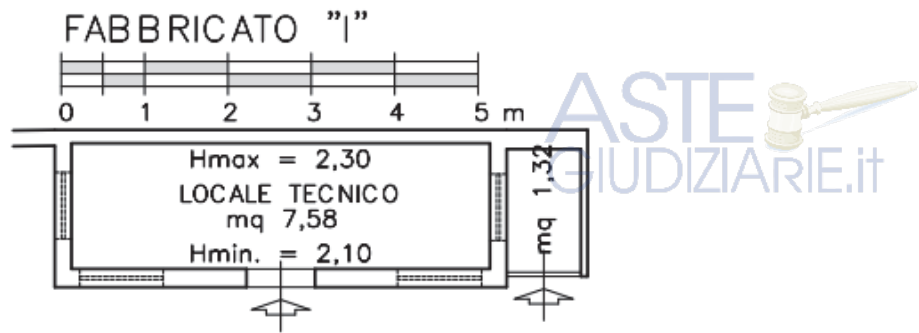
Fabbricato "F" Il fabbricato "F" consiste in un edificio caratterizzato da due diverse strutture: la minor consistenza dello stesso è situata al di sotto della quota del terreno e presenta una struttura portante in muratura, mentre la restante parte, realizzata in ampliamento della preesistente porzione, è stata costruita utilizzando una struttura in ferro delimitata con pannelli costituiti da lamiere di metallo; allo stesso modo è stata realizzata anche la copertura a falde inclinate. Il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo.



Fabbricato "F" – Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)



spostato verso ovest; il tutto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo.



Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)



Il fabbricato "I" visto dalla corte



L'interno del fabbricato "I"

Altri fabbricati Sul lotto di terreno in oggetto sono stati rinvenuti altri fabbricati oltre a quelli rappresentati nelle mappe catastali e/o le pertinenze degli stessi, adibiti esclusivamente a magazzini o depositi di materiale: di seguito si riportano le fotografie scattate agli stessi e il rilievo eseguito sull'unico di tali fabbricati avente una struttura portante in muratura; non è stato possibile rilevare interamente il manufatto.

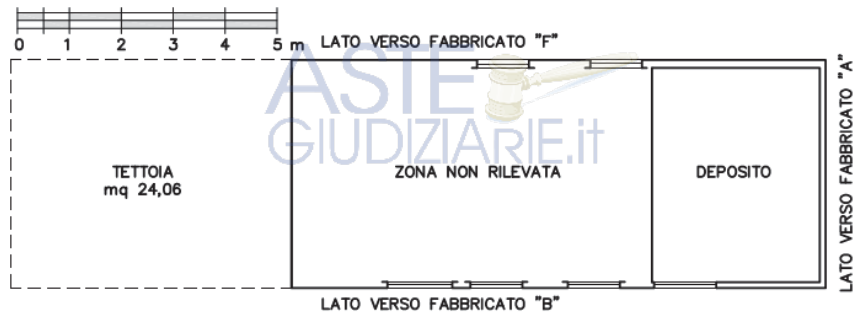




I manufatti in lamiera realizzati al di sopra del fabbricato "F"



Il manufatto in lamiera realizzato in prossimità del fabbricato "B"



Restituzione grafica del rilievo del fabbricato realizzato in muratura (non in scala)

LOTTO 2 – SUBALTERNO 503 – VIA DE LA COMUNELLA, 180

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato "E"	mq 9.217,53	1,00	mq 9.217,53	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "E" - Tettoie	mq 1.902,32	1,00	mq 1.902,32	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "E"	mq 844,45	1,00	mq 844,45	Vedi elaborati grafici	S/1
Fabbricato "E" - Tettoie	mq 127,79	1,00	mq 127,79	Vedi elaborati grafici	S/1
Fabbricato "G"	mq 12,52	1,00	mq 12,52	Vedi elaborati grafici	Terra
Fabbricato "G" - Tettoie	mq 10,96	1,00	mq 10,96	Vedi elaborati grafici	Terra
Particella 464	mq 33,52	1,00	mq 33,52	Vedi elaborati grafici	Terra
Aree scoperte	mq 22.600,00 circa	1,00	mq 22.600,00 circa	-	Terra



Superficie lorda complessiva:	mq 34.749,09	
-------------------------------	--------------	--

Si precisa che le superfici indicate relativamente alle aree scoperte sono state quantificate sulla base della planimetria abbinata al subalterno 503, detraendo, con lo stesso metodo, la superficie delle aree di sedime dei fabbricati così come rilevati. Inoltre, si evidenzia come la somma delle aree così calcolate rappresentate su entrambe le planimetrie dia luogo ad una superficie diversa da quella indicata nella visura storica della particella 58.

Le consistenze relative ai fabbricati sono state indicate nella tabella sopra riportata come rilevate all’atto del sopralluogo a prescindere dalla legittimità edilizia dei fabbricati stessi; circa la legittimità edilizia si rimanda al relativo paragrafo.

Il confine tra le due proprietà presenta un’incongruenza tra quanto rappresentato nella scheda catastale e nell’elaborato planimetrico prot. RM0020790 del 19 gennaio 2017 e quanto rinvenuto sul

posto, poiché la dividente tra le due porzioni, che nell’elaborato è rappresentata ortogonale a Via de la Comunella e tangente alla facciata del fabbricato “I” sul lato verso ovest di quest’ultimo, allo stato dei luoghi è costituita da un muro, su cui è stata installata una rete metallica, avanzato verso ovest, a discapito del subalterno in argomento, che procede ortogonalmente rispetto a Via de la Comunella fino all’altezza della facciata nord del fabbricato “B” per poi seguire l’andamento del terreno. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla sovrapposizione di seguito riportata, dove il perimetro indicato nella scheda catastale e nell’elaborato planimetrico prot. RM0020790 del 19 gennaio 2017 è evidenziato in rosso.

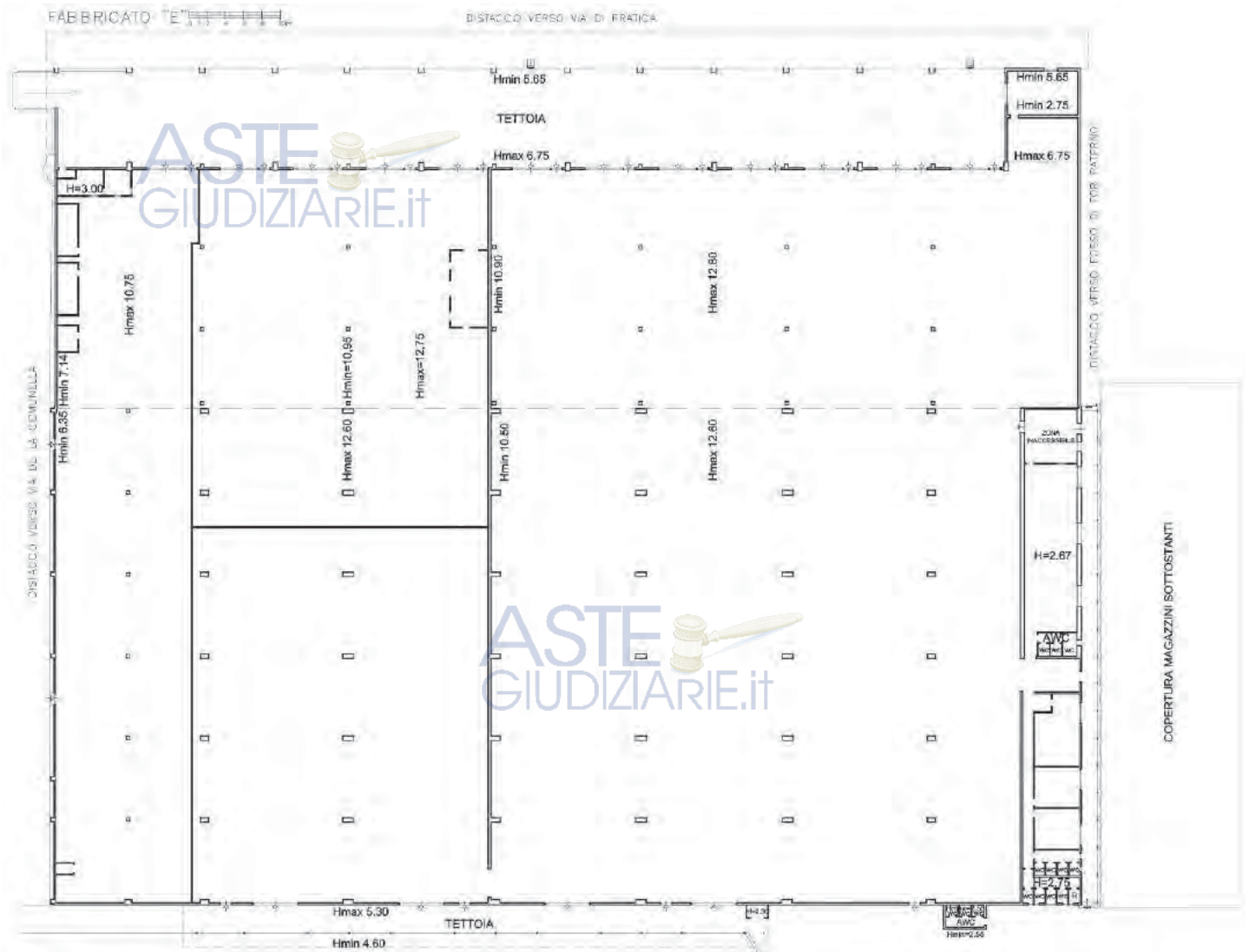


Il lotto in argomento è composto, a differenza di quanto descritto in precedenza, da un numero inferiore di edifici, ovvero i fabbricati “E” e “G”, oltre alla porzione identificata con il numero di particella 464.

Fabbricato “E” Il fabbricato in argomento, identificato con la lettera “E”, è quello più vicino a Via di Pratica ed è caratterizzato da una struttura simile a quella con cui è costituito il fabbricato “A”. Si sviluppa per un solo livello fuori terra ed è caratterizzato da una struttura a campate, che conseguentemente genera all’interno delle altezze differenti. Al suo interno sono state installate delle pareti che non si sviluppano per l’intera altezza utile dell’edificio, poste in opera per delimitare le porzioni utilizzate dai diversi soggetti che conducono in locazione l’immobile. Sono state inoltre rinvenute delle superfetazioni, ovvero due vani adibiti ad ufficio e bagno, posti rispettivamente sul lato verso Via di Pratica e quello opposto. Inoltre, sul lato prospiciente il Fosso di Tor Paterno è stato



realizzato un solaio interpiano, che ha generato una porzione al piano soppalco, caratterizzata da una forma rettangolare e composta da diversi ambienti, tutti serviti dallo stesso corridoio e dotati di affaccio verso il citato fosso. All’edificio principale è inoltre annesso un corpo accessorio, posto a quota più bassa: anch’esso è stato oggetto di interventi che ne hanno aumentato la superficie. Si precisa che non è stato possibile prendere visione né degli ambienti posti al piano soppalco, tantomeno al magazzino ubicato al piano interrato più lontano da Via di Pratica. Il tutto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo.



Fabbricato "E" – Restituzione grafica del rilievo effettuato (Piano terra – Non in scala)



Il fabbricato visto dall'esterno





La tettoia installata sul lato verso Via di Pratica

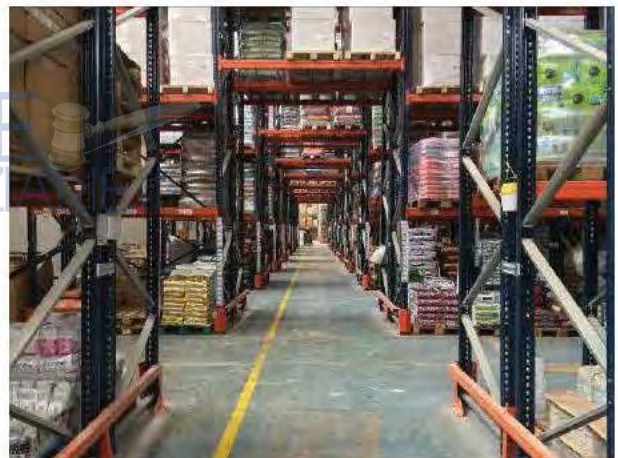


La parte centrale del fabbricato "E"





La parte del fabbricato "E" più vicina a Via de la Comunella

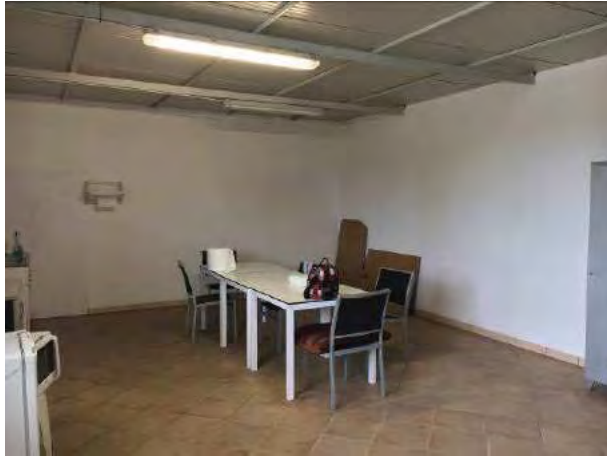


Alcune delle corsie della porzione più grande del fabbricato "E"



La zona della porzione più grande situata dietro la parte centrale del medesimo fabbricato





La zona utilizzata come sala pranzo



Le due stanze interposte tra la stanza adibita a cucina e i bagni





Gli ambienti adibiti a zone WC presenti nel fabbricato

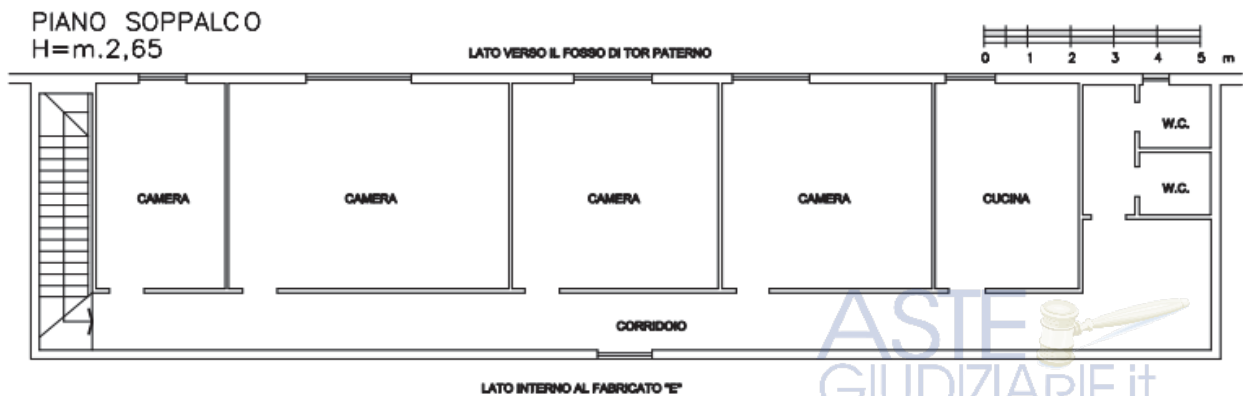


L'ambiente dalle ampie dimensioni sottostante il soppalco



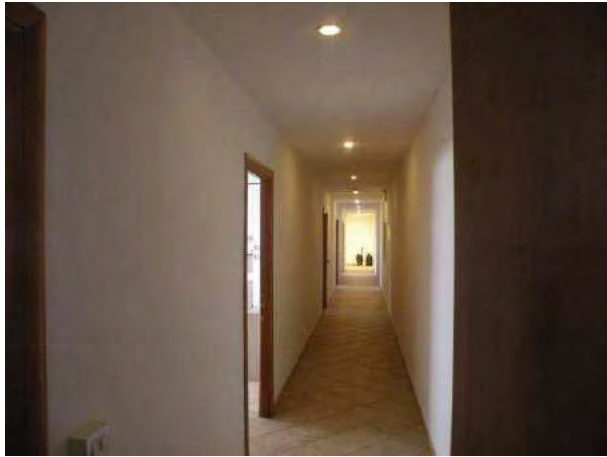


Le superfetazioni realizzate in aderenza al lato opposto a Via di Pratica



Fabbricato "E" – Restituzione grafica del rilievo effettuato (Piano soppalco – Non in scala)





Il corridoio che serve tutte le stanze



La prima stanza accessibile dal corridoio



La seconda e la terza delle stanze accessibili dal corridoio



La quarta stanza accessibile dal corridoio





La cucina



La zona dei bagni

FABBRICATO "E"



Fabbricato "E" – Restituzione grafica del rilievo effettuato (Piano seminterrato – Non in scala)



Il magazzino più vicino a Via di Pratica





Il magazzino centrale

Fabbricato "G" La lettera "G" identifica un piccolo manufatto sprovvisto di partizioni interne, adibito alla guardiana e posto a ridosso dell'ingresso al civico 180 di Via de la Comunella. La sua consistenza meglio si evince dalle fotografie scattate e dalla restituzione grafica del rilievo effettuato.



L'interno del manufatto

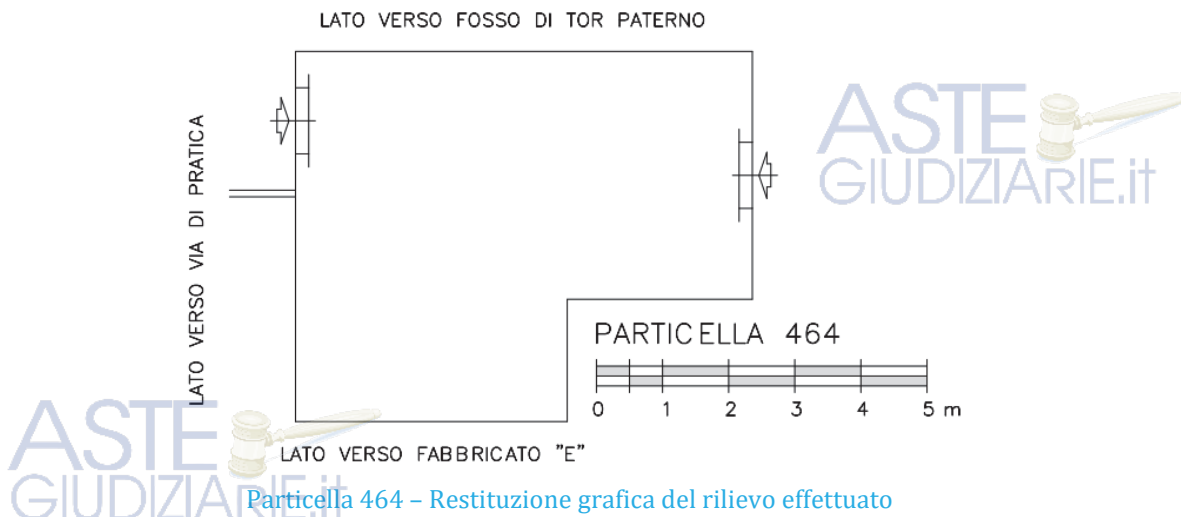


Il manufatto "G" visto dall'esterno e la restituzione grafica del rilievo effettuato

Particella 464 La porzione identificata catastalmente con il numero di particella 464 del foglio 1176 consiste in un fabbricato, realizzato con una struttura in muratura, adibito a cabina elettrica; non è stato possibile effettuare un accesso all'interno del manufatto perché lo stesso non risulta nella piena disponibilità della proprietà: l'immobile è utilizzato dal soggetto che eroga il servizio di fornitura della corrente elettrica; circa il titolo con cui la disponibilità è stata data al citato soggetto non si è rinvenuta traccia nei titoli di proprietà presi in visione e negli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari. La consistenza del manufatto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo.



Particella 464 – Restituzione grafica del rilievo effettuato



Il fabbricato identificato con il numero di particella 464

DATI CATASTALI

LOTTO 1 - SUBALTERNO 504 - VIA DE LA COMUNELLA, 200

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1176	58	504	6°	D/7				€ 97.360,00	T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1176	58			Ente urbano		06 58 85				

Nella consistenza indicata nella tabella relativa al Catasto dei Terreni è compresa l'intera superficie della particella 58 che al Catasto dei Fabbricati è invece suddivisa in due porzioni che costituiscono le aree di pertinenza dei subalterni 503 e 504.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le planimetrie catastali in atti e la restituzione grafica dei rilievi effettuati sono emerse le incongruenze che verranno di seguito argomentate per ogni edificio.



Fabbricato "A" Il fabbricato in argomento è risultato coerente con la planimetria catastale limitatamente a quanto riguarda la sagoma, mentre la distribuzione interna è stata variata, frazionando l'immobile mediante l'installazione di elementi prefabbricati a ridosso delle pilastrate di sostegno della copertura. Inoltre, la zona indicata come "Ufficio" è in realtà adibita in parte ad abitazione del portiere ed in parte a "zona relax".

Fabbricato "B" La planimetria catastale che rappresenta il fabbricato non risulta coerente con lo stato dei luoghi, poiché a seguito del sopralluogo effettuato in sito è emerso come, in primo luogo, sia stata ridotta l'ampia apertura che permetteva l'accesso all'autorimessa: ad oggi, nel preesistente vano porta sono presenti due ingressi di dimensioni inferiori. Inoltre, in aderenza alla facciata dell'edificio prospiciente il fabbricato "A", è stato realizzato un volume accessorio con una sovrastante tettoia. Ulteriori difformità consistono nelle differenti altezze rinvenute sul posto, maggiori di quelle indicate nella planimetria.

Fabbricato "C" La rappresentazione grafica del fabbricato "C" riportata nella planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi limitatamente alla sagoma, mentre sia lo stato esteriore di luoghi che la distribuzione interna ha subito delle modifiche, poiché ad oggi è presente un numero di ingressi alle diverse porzioni maggiore di quelli indicati sulla planimetria catastale, mentre nei due ampi ambienti denominati "Magazzino" sono state poste in opera diverse partizioni interne; si segnala inoltre sia il mutamento della destinazione d'uso di una limitata parte del fabbricato, ad oggi adibito ad abitazione probabilmente in uso ad uno dei portieri dello stabile, che le divisioni realizzate nel vano in aderenza a quello denominato "C.T.", che al momento del sopralluogo risultava ospitare dei bagni.

Fabbricato "D" Dal confronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale del fabbricato "D" è emerso come quest'ultima non sia coerente con lo stato dei luoghi, poiché l'edificio è stato suddiviso in tre autonome porzioni, di cui una sviluppata sul lato destro dei piani terra e primo, una sul lato sinistro del solo piano terra e una sempre sul lato sinistro, ma del primo piano: mentre le prime due sono accessibili direttamente dal piano terra, la terza viene servita da una scala che esita nella porzione recante la dicitura "Attesa" e che sbarca al livello superiore; contestualmente all'esecuzione di tale intervento edilizio sono stati ridistribuiti gli spazi interni. Sono state inoltre realizzate due finestre che servono la zona indicata nella planimetria come "Sala riunioni".

Fabbricato "F" La rappresentazione grafica del fabbricato "F" nella relativa planimetria catastale è limitata solamente alla porzione ubicata a quota più bassa di quella del terreno: allo stato dei luoghi l'unità immobiliare ha subito un aumento di volume sul lato dove insistono le tre aperture nella muratura. Inoltre, sono state eseguite delle opere che hanno comportato l'annessione di due dei tre locali e la realizzazione di un WC nell'ambiente posto sul lato destro.

Fabbricato "H" Il fabbricato "H", così come rappresentato nelle mappe catastali, dovrebbe essere situato nelle immediate vicinanze del fabbricato "A", sul lato di quest'ultimo dove è stata installata la tettoia: allo stato dei luoghi il manufatto in questione non è stato rinvenuto.



Fabbricato "I" La planimetria catastale che rappresenta il fabbricato "I" è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per un piccolo manufatto realizzato in aderenza al lato destro rispetto all'accesso, non graficizzato in detta planimetria.

Altri fabbricati Gli immobili in questione non sono rappresentati in alcune planimetria depositata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma, motivo per cui non è possibile verificare la rispondenza catastale allo stato dei luoghi.

Si sottolinea nuovamente che la dividente tra il subalterno 503 e 504 non è coerente con la recinzione rinvenuta sul posto, come più volte argomentato nel corso della presente relazione.

Per i motivi fin qui esposti, risulta opportuna la redazione e trasmissione, all'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, di un atto di aggiornamento catastale per rappresentare in modo compiuto la consistenza dell'unità immobiliare. Copia della documentazione catastale relativa agli immobili ricompresi nel lotto n. 1 risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera "J".

LOTTO 2 – SUBALTERNO 503 – VIA DE LA COMUNELLA, 180

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1176	58	503	6°	D/7				€ 91.396,00	T-S/1
	1176	464		6°	D/1				€ 300,00	T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1176	58			Ente urbano		06 58 85				
1176	464			Ente urbano		00 00 33				

Nella consistenza indicata nella tabella relativa al Catasto dei Terreni è compresa l'intera superficie della particella 58 che al Catasto dei Fabbricati è invece suddivisa in due porzioni che costituiscono le aree di pertinenza dei subalterni 503 e 504.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le planimetrie catastali in atti e la restituzione grafica dei rilievi effettuati sono emerse le incongruenze che verranno di seguito argomentate per ogni edificio.

Fabbricato "E" La planimetria catastale che rappresenta il fabbricato identificato con la lettera "E", ovvero quello più vicino a Via di Pratica, non coincide con quanto rinvenuto allo stato dei luoghi, poiché sul posto risulta inglobata nella volumetria principale l'intera zona denominata "Area sgombero"; sono state inoltre poste in opera delle partizioni interne diverse da quelle rappresentate graficamente. In merito a dette partizioni, si segnala che una parte del fabbricato, posta sul lato prossimo al Fosso di Tor Paterno, è stata oggetto di interventi che hanno comportato la costruzione di un solaio finalizzato a realizzare una porzione che, stando a quanto affermato nel corso dei sopralluoghi dal rappresentante della proprietà, è adibita ad abitazione di uno dei guardiani; tale intervento ha comportato la modifica dello stato esteriore dei luoghi dovuta all'installazione di diversi



infissi. Sul lato opposto a quello prospiciente Via di Pratica è stato rinvenuto un volume accessorio che ospita dei bagni, oltre ad un volume tecnico. Infine, il magazzino ubicato a quota più bassa, ovvero la stessa del fabbricato “F”, ha subito degli interventi di ampliamento.

Fabbricato “G” La planimetria catastale che rappresenta il manufatto identificato con la lettera “G” risulta sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione della tettoia che costeggia il manufatto sui lati nord ed est, riconducibile ad un errore di grafismo.

Si sottolinea nuovamente che la dividente tra il subalterno 503 e 504 non è coerente con la recinzione rinvenuta sul posto, come più volte argomentato nel corso della presente relazione.

Particella 464 La rappresentazione grafica della particella 464 coincide con la sagoma rinvenuta allo stato dei luoghi; non si è in grado di verificare la rispondenza della divisione interna poiché non è stato possibile accedervi.

Per i motivi fin qui esposti, risulta opportuna la redazione e trasmissione, all’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, di un atto di aggiornamento catastale per meglio rappresentare l’unità immobiliare. Copia della documentazione catastale relativa agli immobili ricompresi nel lotto n. 2 risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera “K”.

Quanto fin qui indicato relativamente agli aumenti di cubature e/o la realizzazione di nuovi edifici, per quanto riguarda entrambi i lotti, meglio si evince dalla sovrapposizione dell’ortofoto datata 2015 all’estratto dalle mappe catastali, evidenziato in rosso, che viene di seguito riportata.



Sovrapposizione delle mappe catastali (in rosso) all’ortofoto datata 2015 (non in scala)

La consistenza delle aree è stata calcolata con approssimazione sulla base delle planimetrie catastali in atti associate ai subalterni 503 e 504: la consistenza così determinata ovviamente non
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



coincide con quella riportata nella visura storica catastale; il dato riportato è meramente indicativo perché non è basato su un rilievo topografico, che non è stato eseguito in quanto non espressamente richiesto dalla Procedura.

Dalla sovrapposizione riportata precedentemente nelle pagine 28 e 63 è emerso inoltre che, all'intersezione stradale tra Via di Pratica e Via de la Comunella, il confine che divide la proprietà della "*****" dalla strada consortile segue un andamento diverso rispetto a quello rappresentato nei documenti catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 1 – SUBALTERNO 504 – VIA DE LA COMUNELLA, 200

Fabbricato "A" Il fabbricato in argomento presenta una struttura portante realizzata in acciaio, con capriate poste ad intervalli regolari, oltre ad una copertura in pannelli sandwich. Esternamente l'edificio è tinteggiato delle tonalità del giallo e del bianco, ad intervalli regolari per la maggior parte della sua altezza; la minor parte è anch'essa tinteggiata, ma nella tonalità del grigio. Le tamponature sono costituite in muratura, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. Per quanto riguarda l'abitazione del portiere questa è principalmente tinteggiata della tonalità del giallo, tranne che nel bagno e su buona parte delle pareti che delimitano l'angolo cottura, dove è stato applicato del rivestimento in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in ferro e dotati di vetro singolo.

Fabbricato "B" Come accennato nel precedente paragrafo "Consistenza", il fabbricato "B" presenta due differenti strutture: la prima, in conglomerato di calcestruzzo armato, è caratterizzata da una copertura costituita da elementi prefabbricati a volta, la seconda, in ferro, presenta una copertura a falde inclinate. La pavimentazione è costituita da un battuto di cemento, mentre al suo interno sono stati rinvenuti due manufatti adibiti ad ufficio e a WC, entrambi in struttura prefabbricata.

Fabbricato "C" L'edificio in questione presenta una struttura in conglomerato di calcestruzzo armato, con delle tamponature in blocchetti di cemento; la copertura è costituita da due distinte terrazze a quote sfalsate: la parte centrale è stata realizzata in sopraelevazione rispetto alla parte circostante, al fine di garantire l'illuminazione degli ambienti ricavati. Esternamente è rifinito con mattoncini faccia vista, mentre internamente in tinteggiatura di diverse tonalità. La pavimentazione è costituita da elementi in ceramica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in ferro e dotati di vetro singolo. La temperatura interna degli ambienti è garantita da diversi condizionatori installati nelle singole stanze.

Fabbricato "D" La struttura portante del fabbricato in argomento è stata realizzata in conglomerato di calcestruzzo armato, mentre le tamponature sono in blocchi di calcestruzzo compresso; come già esposto precedentemente la copertura è costituita da un lastrico solare. Esternamente l'edificio presenta dei blocchi di cemento di diverse tonalità mentre nella parte in cui insistono gli infissi le pareti sono rifinite con pannelli prefabbricati con lo strato superficiale in ghiaietto. La pavimentazione interna è costituita da elementi di ceramica mentre le pareti sono



tinteggiate della tonalità del bianco in tutti gli ambienti, fatta eccezione per i bagni, dove è presente del rivestimento in ceramica nella parte bassa della parete. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di vetro singolo.

Fabbricato "F" L'edificio in oggetto presenta una struttura mista, poiché la preesistente porzione è stata realizzata in muratura portante, mentre il successivo ampliamento è stato realizzato con elementi verticali in acciaio che sorreggono delle capriate in ferro su cui poggiano dei pannelli sandwich che costituiscono gli elementi di copertura; anche le parti perimetrali sono costituite per lo più da pannelli in metallo. La pavimentazione interna è costituita per lo più da un battuto di cemento mentre gli infissi interni sono costituiti da elementi in ferro e vetro.

Fabbricato "I" Il manufatto identificato con la lettera "I" è stato edificato con pareti in conglomerato di calcestruzzo armato e copertura costituita da una falda inclinata: il manufatto è sostanzialmente sprovvisto di finiture, vista la funzione che svolge; le porte di accesso sono in metallo mentre le finestre hanno un telaio in ferro e una rete del medesimo materiale e risultano sprovvisti di vetro.

Altri fabbricati Come esposto in precedenza, i manufatti rinvenuti sul lotto e non identificati presso l'Agenzia delle Entrate sono realizzati prevalentemente in lamiera, tranne quello posto tra i fabbricati "B" ed "F", che presenta una struttura portante in muratura e una copertura piana.

LOTTO 2 – SUBALTERNO 503 – VIA DE LA COMUNELLA, 180

Fabbricato "E" Il fabbricato in argomento presenta delle caratteristiche tipologiche simili a quelle del fabbricato "A", essendo stato costruito con una struttura portante in ferro e delle tamponature in muratura per la maggior consistenza e con la parte sommitale costituita da infissi; la copertura è costituita da capriate che sorreggono i pannelli sandwich. Molti pilastri presentano l'attacco a terra rivestito in calcestruzzo probabilmente posto in opera per proteggere dagli urti accidentali. Molte delle pareti interne sono rifinite con intonaco tinteggiato mentre altre presentano blocchi in calcestruzzo alleggerito allo stato grezzo; altre partizioni interne sono realizzate con elementi in lamiera di metallo. La pavimentazione è costituita prevalentemente da un battuto di cemento mentre negli ambienti ricavati al piano soppalcato presentano una pavimentazione costituita da elementi di ceramica che nei bagni è presente anche nel rivestimento. Gli infissi interni sono prevalentemente in legno tamburato, mentre la movimentazione da e per l'esterno delle merci avviene tramite ampie porte sezionali poste sul fronte ovest e su quello est dell'edificio. Gli infissi sono prevalentemente costituiti da profili in alluminio e vetro singolo.

Fabbricato "G" Il fabbricato "G" è stato realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento ed una copertura piana, di cui una parte è stata realizzata a sbalzo, al fine di realizzare una pensilina per proteggere il fabbricato dalle intemperie. Gli infissi installati sono in ferro e dotati di vetro singolo, mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di colore rosso; all'interno del manufatto non sono stati rinvenuti impianti di riscaldamento, così come non si è a conoscenza del funzionamento dell'impianto elettrico.



Particella 464 Così come il fabbricato “G”, anche l’edificio identificato presso l’Agenzia delle Entrate con il numero di particella 464 è stato realizzato con una struttura in muratura: come esposto precedentemente non è stato possibile accedere al suo interno, motivo per cui non si è in grado di indicarne le caratteristiche, come ad esempio la sua pavimentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso dei vari sopralluoghi effettuati è emerso che la quasi totalità dei manufatti presenti sul lotto sia stata concessa in locazione a diversi soggetti. Di tali circostanze si è rinvenuta traccia anche nei due atti stipulati dal Notaio Giacomo Laurora di Roma, nei giorni 27 gennaio e 7 febbraio 2017.

Così come indicato nell’art. 2 dell’atto del Notaio Laurora l 27 gennaio 2017, rep. 64793, relativo alla cessione dell’usufrutto decennale sulla porzione identificata con il subalterno 504 alla “*****
*****”, quest’ultima società è stata immessa “... da oggi (27 gennaio 2017, ndr) nel possesso di quanto apportato, ferma restando la detenzione dei corpi di fabbrica facenti parte del complesso immobiliare apportato oggetto dei seguenti contratti di locazione: – contratto di locazione stipulato il 28 febbraio 2012, registrato a Roma 5 il 4/6/2012 n. 6176 serie 3, con la _____, con sede in _____, _____; – contratto di locazione stipulato in data 28 febbraio 2012, registrato a Roma 5 il 18/10/2012 n. 10747 serie 3, con la _____, con sede in _____, _____; – contratto di locazione stipulato in data 26 marzo 2013, registrato a Roma 5 il 19/4/2013 n. 4430 serie 3, con la _____, con sede in _____, _____; – contratto di locazione stipulato in data 28 febbraio 2014, registrato a Roma 5 il 14/5/2014 n. 1540 serie 3T, con la _____, con sede in _____, _____; – contratto di locazione stipulato in data 14 dicembre 2016 con la _____, con sede in _____, _____ e registrato a Roma 1 il 23/12/2016 n. 28217, serie 3T ...”.

All’articolo 2 del secondo dei due titoli, stipulato il 7 febbraio 2017 e agli atti del Notaio Laurora con il repertorio 64873, avente ad oggetto la cessione dell’usufrutto decennale sull’immobile identificato con il subalterno 503 alla “*****”, viene riportato che “... L’associante viene immesso da oggi nel possesso di quanto apportato, ferma restando la detenzione dei corpi di fabbrica costituenti il complesso immobiliare apportato oggetto del contratto di locazione stipulato il 9 gennaio 2013, registrato a Roma 5 il 29 aprile 2013 n. 4720 serie 3, con la _____ con sede legale in _____, _____”.

In merito ai contratti citati in atto, si evidenzia come siano stati stipulati e registrati tutti in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento in virtù del quale è stata incardinata la presente Procedura Esecutiva; il pignoramento risulta infatti trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 22 maggio 2018, reg. gen. 57988, reg. part. 40925.

Le due società detentrici del diritto di usufrutto sugli immobili in questione hanno inoltre provveduto a locare la maggior parte degli edifici e/o loro parti a diversi soggetti terzi, che li utilizzano principalmente per attività di logistica, tranne le porzioni ricomprese nei fabbricati “C” e “D”, che



vengono usate a scopo direzionale: di seguito verranno descritti per ogni lotto i contratti di locazione in essere, tutti forniti dal rappresentante della società esecutata.

LOTTO 1 – SUBALTERNO 504 – VIA DE LA COMUNELLA, 200

Fabbricato “A” All’interno del fabbricato posto più lontano da Via di Pratica convivono diversi soggetti, per un totale di 4 società, come si evince dal grafico riepilogativo che viene di seguito riportato.



Ricostruzione grafica dello stato di occupazione del fabbricato “A” (non in scala)

La porzione di dimensioni maggiori, ovvero la parte centrale del fabbricato, è stata affittata dalla “*****” alla “*****” in virtù del contratto di locazione del 1° marzo 2017, registrato il successivo 24 marzo presso l’Agenzia delle Entrate. In detto contratto di locazione, che risulta allegato alla presente sotto la lettera “L”, viene espressamente riportato che “... La ***** ***** **concede** in locazione alla ***** che **accetta**, i seguenti beni immobili: **1) porzione di mq. 3000 ad uso magazzino dell’immobile sito in Roma (cap. 00128) Via de la Comunella, 200 ...**”. All’art. 4 del contratto, recante “Decorrenza e durata della locazione”, viene concordato tra le parti che la locazione “... inizia il giorno **01 Marzo 2017** per finire con il **28 febbraio 2023** e s’intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...”. Al successivo articolo 6 viene infine concordato il canone di locazione, che, comprensivo della porzione di cui si parlerà successivamente a riguardo del fabbricato “D”, viene quantificato “... in € 122.400,00 (euro centoventiduemilaquattrocento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... Tale canone annuo non comprende le spese condominiali, accessorie e la Tari, che restano a carico del



conduttore, unitamente a tutte le utenze che saranno fatturate a parte dal locatore quale ribaltamento costi calcolati sulla base dei misuratori installati ...”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Altre due porzioni, come evidente dal grafico precedentemente riportato, sono in capo alla “***. ***”, ovvero quella prossima a Via de la Comunella e una tra le tre di dimensioni minori: entrambe sono nella disponibilità della stessa in virtù del medesimo contratto di locazione, stipulato il 1° agosto 2018 e registrato il successivo 30 agosto presso l’Agenzia delle Entrate. Nel contratto in questione è riportato che “... La ***** **concede** in locazione alla ***** , che **accetta**, il seguente bene immobile: **1)** porzione di mq. 1000, per il mese di agosto 2018, che saranno aumentati a mq. 1500 per il mese di settembre e a mq. 1850 definitivamente con il primo ottobre 2018, per dell’immobile sito in Roma (cap. 00128) Via de la Comunella 180/200 ... (omissis) ... Le parti convengono, inoltre, che è concessa la facoltà al conduttore nel mese di settembre 2018 di richiedere la locazione di ulteriori 1.000,00 mq dell’immobile sito in Roma (cap. 00128) Via de la Comunella 180/200 ...”: a seguito della lettura dell’ultima frase, si può affermare come inizialmente la “*****” deteneva in locazione solamente una porzione ubicata nella parte più vicina a Via de la Comunella, mentre successivamente è entrata nel possesso anche dell’altra porzione individuata nella planimetria sopra riportata. Nel contratto sono stati inoltre pattuiti sia la durata della locazione, ovvero dal “... giorno **01 agosto 2018** per finire con il **31 Luglio 2024** e s’intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...”, che il canone, stabilito “... in € 55.000,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.625,00 (euro quattromilaseicentoventicinque/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... In considerazione del minor utilizzo di spazi viene stabilito che per il mese di agosto 2018 il canone è ridotto ad euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), oltre IVA come per legge ... (omissis) ... Per il mese di settembre 2018 tale canone sarà di euro 3.750,00 (euro tremilasettecentocinquanta/00), sempre oltre IVA ... (omissis) ... Con il mese di ottobre 2018 il canone diverrà quello normale di euro 4.625,00 (euro quattromilaseicentoventicinque/00) oltre IVA. 6.2 In caso di esercizio dell’opzione come sopra concessa per gli ulteriori 1.000 mq. resta fin d’ora convenuto ed accettato il prezzo di euro 1.500,00 al mese, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... Resta, inoltre, inteso e convenuto tra le parti che l’importo fisso di euro 1.500,00 al mese oltre IVA come per legge di cui al punto sub. 6.2, sarà ricalcolato ogni mese per la sola parte eccedente detto importo, sulla base dello spazio utilizzato, al prezzo di euro 1,50 per ogni piazza pallet effettivamente utilizzato ...”. Copia del contratto di locazione in argomento risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera “**M**”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Una delle due rimanenti porzioni è stata locata alla “*****” in forza del contratto stipulato in data 10 marzo 2017 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate il seguente 24 marzo. Con detto contratto, stipulato appunto tra la “*****” e la “*****”, è stata concessa in locazione a quest’ultima, tra l’altro, la “... porzione di mq. 1000 di capannone industriale, dell’immobile sito in Roma (cap. 00128) Via de la Comunella 200 ...”. La durata della locazione è stata concordata tra le parti per il periodo che va “... **01 marzo 2017** per finire con il **28 febbraio 2023** e s’intende rinnovata



per altri 6 (sei) anni ...”, mentre il canone, comprensivo delle successive porzioni ricomprese nel fabbricato “D” è stato valutato “... in € 52.285,68 (euro cinquantaduemiladuecentottantacinque/68) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.357,14 (euro quattromilatrecentocinquantesette/14) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... Tale canone annuo non comprende le spese condominiali, accessorie e la Tari, che restano a carico del conduttore, unitamente a tutte le utenze che saranno fatturate a parte dal locatore ...”. Il contratto di locazione in argomento è allegato alla presente sotto la lettera “N”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

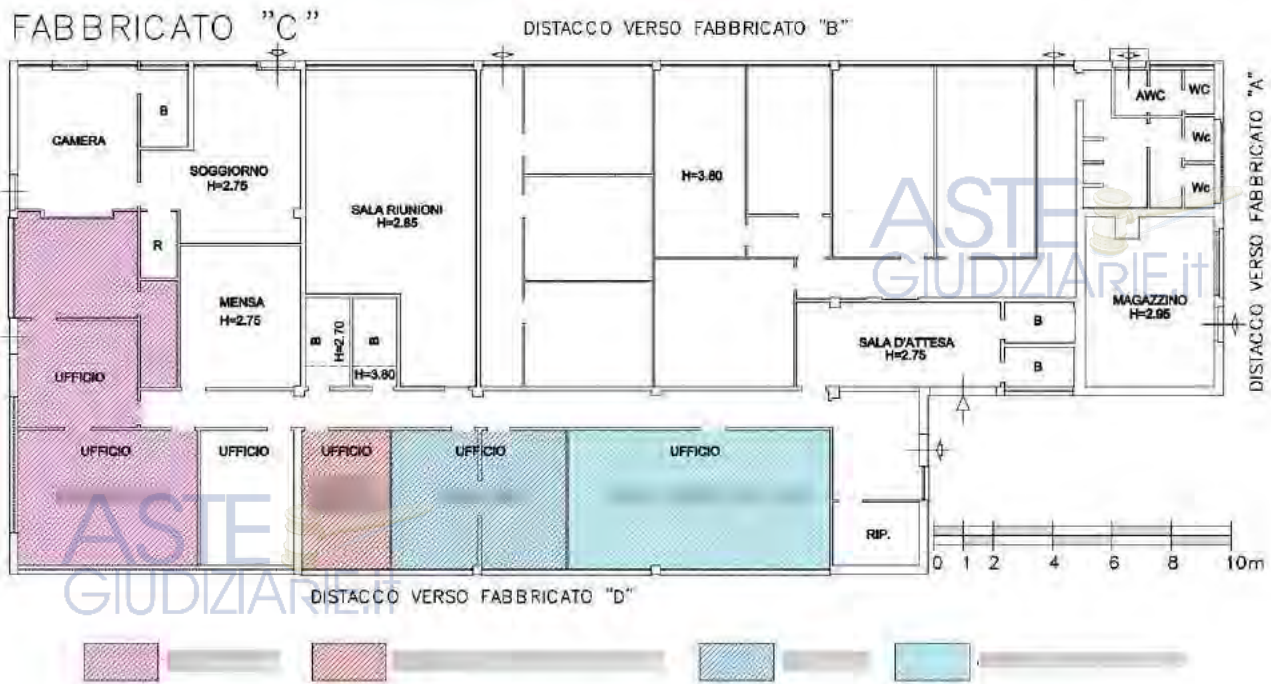
L’ultima porzione locata è nella disponibilità della “*****”, a seguito del contratto stipulato con la “*****” in data 25 gennaio 2018 e registrato il 23 febbraio 2018. Con il contratto in questione la “*****” ha concesso in locazione alla “*****” la “... porzione di mq. 1000 di magazzino dell’immobile sito in Roma (cap. 00128) Via de la Comunella 200 ...”. La durata della locazione è stata concordata tra le parti per il periodo che va dal “... **01 febbraio 2018** per finire con il **31 gennaio 2024** e s’intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...”, mentre il relativo canone è stato pattuito “... per il primo anno in € 30.000,00 (euro trentamila/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... il secondo anno in € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) annui oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.000,00 (euro tremila/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... il terzo anno in € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) annui oltre I.V.A. come per legge da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... Tale canone annuo non comprende le spese condominiali, accessorie e la Tari, che restano a carico del conduttore nella misura dello 0,18 mensile, unitamente a tutte le utenze che saranno fatturate a parte dal locatore ...”. Copia del contratto di locazione in argomento risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera “O”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

L’unica porzione del fabbricato “A” che non è stata oggetto di contratti di locazione è quella adibita ad abitazione del portiere e la piccola parte adibita a “sala relax”.

Fabbricato “B” A seguito del sopralluogo del 7 giugno 2019, è emerso che il fabbricato in argomento è ad oggi libero, poiché la società che aveva sottoscritto il precedente contratto di locazione ha notificato al locatore la disdetta dello stesso.

Fabbricato “C” Il fabbricato “C”, che è uno dei due insieme al fabbricato “D” a carattere direzionale, è stato locato, così come il precedente fabbricato “A”, a diversi soggetti, i quali utilizzano limitate porzioni dello stesso, come si evince dalla ricostruzione grafica che viene di seguito riportata.





Ricostruzione grafica dello stato di occupazione del fabbricato "C" (non in scala)

La prima stanza che si trova percorrendo il corridoio, caratterizzata da una dimensione doppia rispetto alle altre è stata locata alla "*****" con il contratto di locazione stipulato in data 1° aprile 2017 e registrato il 27 aprile successivo. Con detto contratto di locazione la "*****" ha concesso in locazione alla "*****" "... il seguente bene immobile: porzione di mq. 90, dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de la Comunella 200, diviso in n° due uffici, uno di mq 30 e l'altro di mq 60 ...". La durata della locazione è stata concordata tra le parti, così come indicato all'articolo 4 del contratto, per il periodo che va dal "... giorno **01 aprile 2017** per finire con il **31 marzo 2023** e s'intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...", mentre il canone annuale è "... stabilito in € 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.200,00 (euro milleduecento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ..."; copia del contratto di locazione è allegata alla presente sotto la lettera "P". Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Le due stanze in aderenza a quella precedentemente argomentata, unite mediante l'apertura di un vano nel tramezzo che le divide, sono state locare alla "*****", ovvero lo stesso soggetto che detiene parte del fabbricato "A", in virtù del contratto di locazione stipulato in data 1° marzo 2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il successivo 21 marzo. Nel contratto è riportato che la "*****" ha concesso in locazione alla "*****" "... il seguente bene immobile: porzione di mq 20, dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de la Comunella 200, diviso in n° due uffici, uno di mq 10 e l'altro di mq 10 ..." per un periodo che va dal "... **01 marzo 2017** per finire con il **28 febbraio 2023** ..." e per un canone di locazione "... (da intendersi a corpo e non a misura) per i due beni immobili è stabilito in € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 600,00 (euro seicento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... Tale canone annuo non comprende le spese condominiali, accessorie e la Tari, che restano a carico del conduttore,

unitamente a tutte le utenze che saranno fatturate a parte dal locatore ...". Copia del contratto di locazione in virtù del quale la "*****]" occupa le due stanze in oggetto è allegata alla presente perizia sotto la lettera "Q". Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Analogamente, la stanza in aderenza alle precedenti due è stata locata alla "*****" con un contratto di locazione stipulato con la "*****" il 1° marzo 2018, registrato il successivo 8 marzo 2018. Nel contratto la stanza viene descritta come "... porzione di mq. 10, dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de la Comunella 200 ...", mentre la durata della locazione, stabilita al successivo art. 3, è stata stabilita per il periodo che va dal "... 01 marzo 2017 per finire con il 28 febbraio 2023 e s'intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...". Il canone da corrispondere alla "*****" è stato concordato tra le parti in ragione di "... € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) annui, oltre I.V.A. come da legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 (euro trecento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ...": copia del contratto di locazione in argomento è allegata alla presente perizia sotto la lettera "R". Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

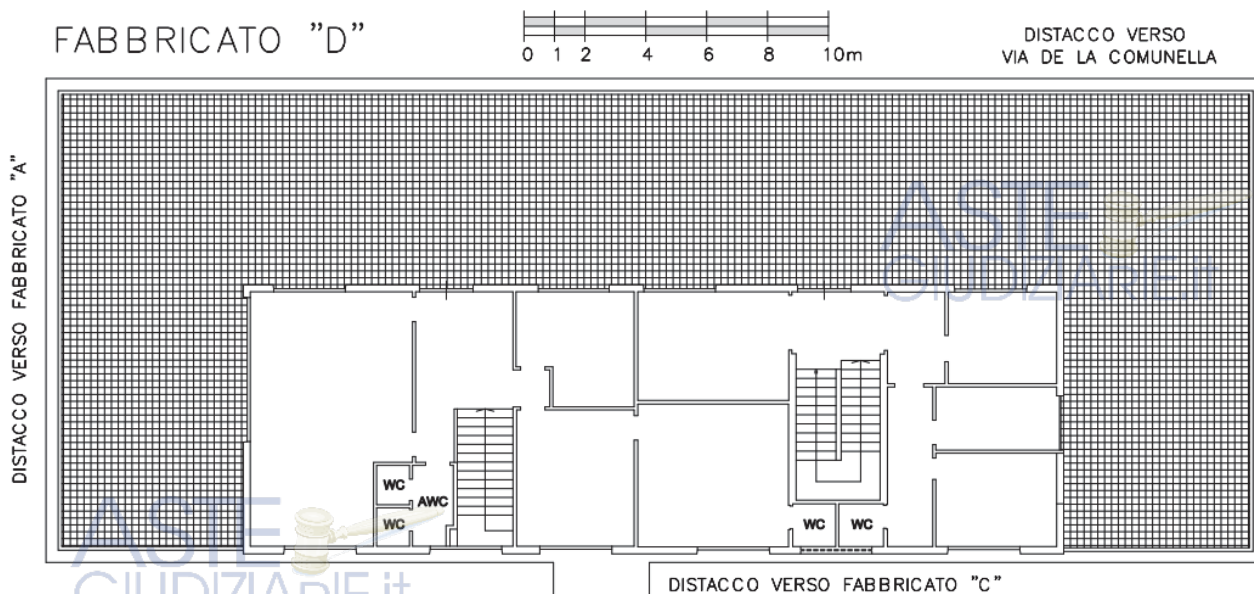
Procedendo verso il lato sinistro del fabbricato "C" si arriva all'ultimo ambiente, locato alla "*****" in virtù dello stesso contratto di locazione in forza del quale occupa una porzione del fabbricato "A", che come detto in precedenza è allegato alla presente perizia sotto la lettera "N".

Fabbricato "D" Il fabbricato "D", che oltre al fabbricato "C" di cui si è parlato in precedenza è l'unico adibito all'uso direzionale, è stato oggetto di due contratti di locazione, relativi alle porzioni evidenziate nel grafico che viene di seguito riportato.



Ricostruzione grafica dello stato di occupazione del piano terra del fabbricato "D" (non in scala)





Ricostruzione grafica dello stato di occupazione del primo piano del fabbricato "D" (non in scala)

La porzione di consistenza maggiore, ovvero quella posta sul lato sinistro del piano terra, è stata locata alla "*****" con lo stesso contratto di locazione in virtù del quale occupa una porzione del fabbricato "A", che come detto in precedenza è allegato alla presente perizia sotto la lettera "L".

La stanza posta nella parte destra del piano terra è nella disponibilità della "*****", in forza del contratto di locazione stipulato il 30 giugno 2018 e registrato il seguente 12 luglio 2018. Nel contratto, di cui una copia è allegata alla presente sotto la lettera "S", è indicato che "... La ***** .*****. **concede** in locazione alla ***** che **accetta**, il seguente bene immobile: *porzione di mq. 25, dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de la Comunella 200 ...*". La durata del contratto è stata pattuita tra le parti per il periodo che va dal "**16 giugno 2018 per finire con il 31 maggio 2024 ...**", mentre il canone annuale è stato concordato in ragione di "**... € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 (euro quattrocento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ...**". Il contratto sopra descritto è stato registrato in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Fabbricato "F" L'ultimo dei fabbricati concesso in locazione consiste nella porzione precedentemente adibita a cabina idrica, attualmente nella disponibilità della "*****." in forza del contratto di locazione stipulato il 1° marzo 2017 e registrato in data 28 marzo 2017. Nel contratto l'edificio viene descritta come "*... porzione di mq. 250 mq, dell'immobile sito in Roma (cap.00128) Via de la Comunella 200, ad uso magazzino ...*". La durata del contratto è stata stabilita per il periodo che va dal "**01 marzo 2017 per finire con il 28 febbraio 2023, e s'intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...**", mentre il canone è stato pattuito tra le parti, come riportato nel successivo articolo 6, in ragione di "**... € 15.000,00 (euro quindicimila/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ...**". Copia del contratto di locazione in questione risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera "T". Il contratto sopra descritto è stato



registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Fabbricato "I" Trattandosi di un edificio destinato ad ospitare il pozzo e gli impianti necessari per l'adduzione idrica agli immobili che costituiscono il lotto n. 1 ed il lotto n. 2 non risulta locato ad alcun soggetto.

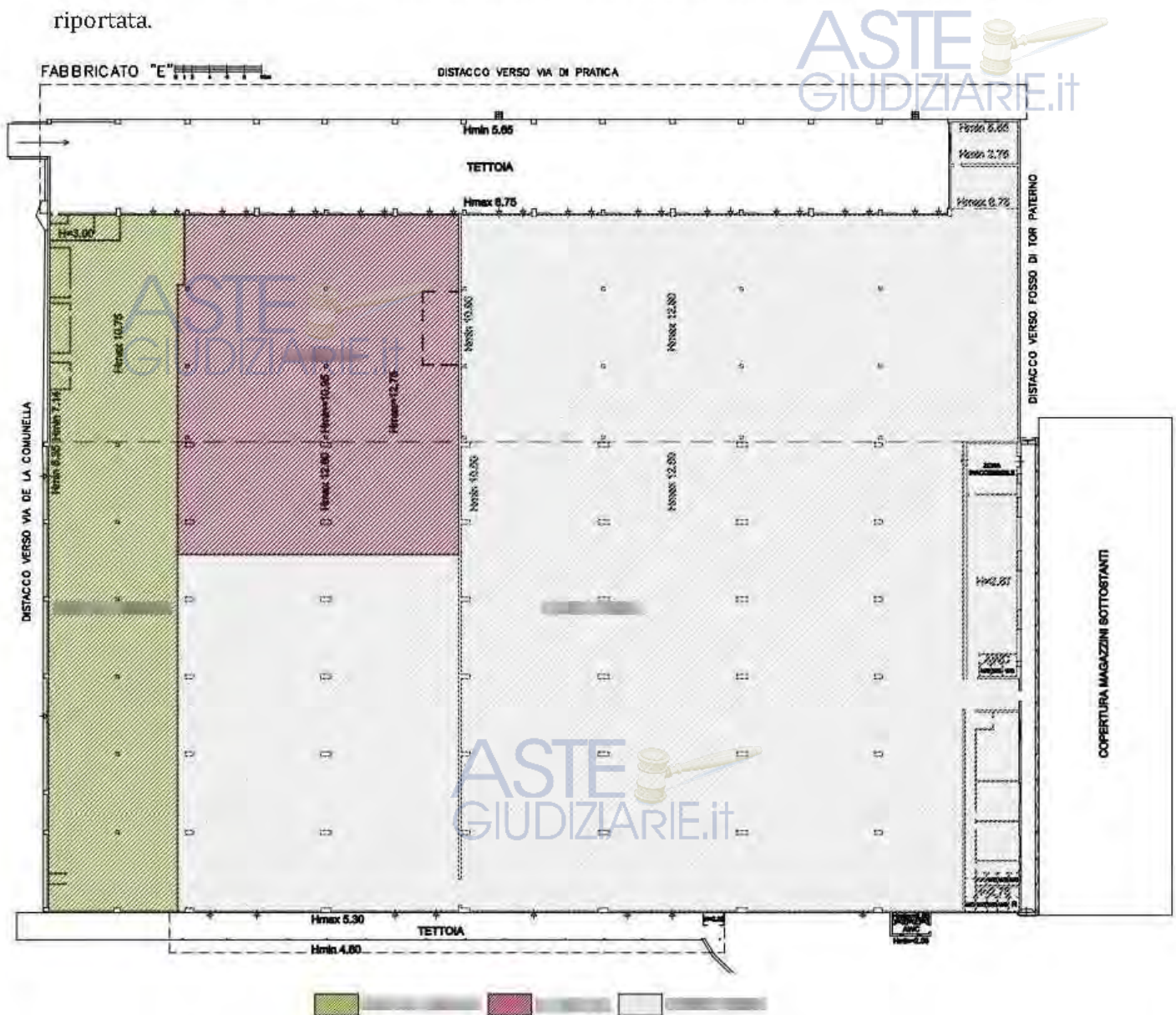
Si precisa inoltre che sulla porzione identificata catastalmente con il subalterno 504 è stata rinvenuta un'antenna di telefonia mobile, ubicata indicativamente a ridosso del lato nord del fabbricato "A": a seguito delle informazioni assunte dal rappresentante della proprietà è emerso che l'antenna sia di proprietà della "*****", mentre l'area su cui insiste le è stata concessa in virtù di un contratto di locazione inizialmente stipulato in data 30 gennaio 2015 e registrato il successivo 22 gennaio 2016: successivamente è stato sottoscritto tra le parti un nuovo contratto di locazione, poiché, stando a quanto riportato nello stesso, *"... a fronte del mutuo oggetto della obbligazione, le parti, avendone comune interesse, ritengono di procedere allo scioglimento del precedente contratto per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1321 C.Civ. ed alla stipula di questo nuovo contratto integralmente novativo e sostitutivo del precedente atto del, registrato all'Ufficio del Registro di Roma n 000329. serie 3T ..."*. Nel nuovo contratto è riportato che l'oggetto della locazione consiste nella *"... porzione di immobile presso il Comune di, Roma VIA de La Comunella 180/200, con estremi catastali identificati da NCT di Roma, Foglio 1176, Part. 58., per mq 30 circa ..."*. Al successivo articolo 2 è stato concordato tra le parti che la locazione avrà durata *"... di anni 15 (anni QUINDICI) con decorrenza dal 06/01/2018 ai sensi dell'art 27 della legge n. 392/78, con rinnovo tacito per un periodo di anni sei. Il locatore dichiara di rinunciare, così come rinuncia, alla facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78. Il conduttore dichiara di rinunciare, così come rinuncia, alla facoltà di recesso anticipato fino al 05/01/2033 ..."*. Infine, per quanto riguarda il canone di locazione, questo è stato pattuito tra le parti *"... nella misura di Euro 4.000,00 Quattromila/00 oltre Iva come per legge ... (omissis) ... Tale importo, sarà corrisposto, a partire dalla data di decorrenza, in formula anticipata per un totale di euro 60.000,00 (sessantamila/00) oltre Iva come per legge ..."*. Si precisa che, tra la documentazione consegnata dalla parte al sottoscritto, non è stata rinvenuta traccia né della registrazione, tantomeno della trascrizione di detto contratto di locazione.

Inoltre, per i servizi di facility management sulla citata antenna, è stata stipulata una scrittura privata, nella quale viene concordato tra le parti che questa avrà valore per lo stesso periodo del contratto di locazione e le parti hanno concordato che *"... Per i servizi di Facility Management la Condittrice corrisponderà al Locatore un importo forfettario onnicomprensivo degli oneri accessori di Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) annuali + IVA. Tali pagamenti saranno effettuati, in via anticipata, annualmente ..."*. Anche in questo caso non è stata rinvenuta traccia della registrazione del contratto e/o della trascrizione, che stando a quanto riportato nel contratto, più precisamente all'art. 4, rientrava tra le attività da svolgere a cura e spese della società conduttrice. Copia di entrambi i contratti risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera "U".



LOTTO 2 – SUBALTERNO 503 – VIA DE LA COMUNELLA, 180

Fabbricato "E" L'edificio in questione risulta locato a tre soggetti diversi, ovvero la "*****", la "*****" e la "*****", nella misura evidente dalla ricostruzione grafica di seguito riportata.



Individuazione delle porzioni condotte in locazione all'interno del fabbricato "E" (non in scala)

La porzione più vicina a Via de la Comunella è quella condotta dalla "*****" in virtù del contratto di locazione con la "*****", detentrica del diritto di usufrutto sulla porzione in questione, stipulato il 26 marzo 2018 e registrato in data 26 aprile 2018. Nel contratto è riportato che la "*****" ha concesso in locazione alla "*****" la "... porzione di mq. 1000, dell'immobile ad uso magazzino sito in Roma (cap.00128) Via de la Comunella 180 ...". La durata del contratto è stata concordata tra le parti per il periodo che va dal "... **1 aprile 2018 per finire con il 30 marzo 2024** e s'intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...". Al successivo articolo 6 viene indicato che "... Il canone di locazione (da intendersi a corpo e non a misura) per il bene immobile è stabilito per il primo anno in € 37.800,00 (euro trentasettemilaottocento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.150,00 (euro tremilacentocinquanta/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... [omissis] ... Dal secondo anno €

39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00) annui, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.300,00 (euro tremiltreacento/00) ciascuna, oltre ad I.V.A ...”. Nel medesimo articolo viene indicato che “... Tale canone annuo non comprende le spese condominiali, accessorie e la Tari, che restano a carico del conduttore nella misura del 0.18 € mensile al mq, unitamente a tutte le utenze che saranno fatturate a parte dal locatore ...”. Copia del contratto di locazione in virtù del quale la “*****” detiene la porzione in argomento risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera “V”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

La porzione centrale, ovvero quella di dimensioni inferiori, è stata affittata alla “*****” in virtù del contratto di locazione stipulato con “*****” in data 1° aprile 2017 e registrato il 27 aprile 2017. Nel contratto è riportato che l’immobile oggetto della locazione consiste nella “... porzione di mq. 1250, dell’immobile ad uso magazzino sito in Roma (cap.00128) Via de La Comunella 180 ...”, per cui è stato pattuito un canone “... stabilito in € 48.000,00 (euro quarantottomila/00) annui, oltre I.V.A., come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.000,00 (euro quattromila/00) ciascuna, oltre ad I.V.A. ... (omissis) ... In deroga al canone di locazione come sopra determinato e accettato, le parti, di comune accordo, stabiliscono di ridurre lo stesso ad euro 3.000,00 (euro tremila/00) oltre I.V.A. come per legge dal 01/04/2017 al 31/12/2017 e ad euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) oltre I.V.A. come per legge, dal 01/01/2018 al 31/12/2018 ...”. Inoltre, è stato concordato il periodo di locazione, che partirà dal “... **01 aprile 2017** per finire con il **31 marzo 2023** e s’intende rinnovata per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...”: copia del relativo contratto di locazione è allegata alla presente sotto la lettera “W”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

La rimanente porzione dell’edificio “E” risulta nella disponibilità della “*****” in forza del contratto di locazione dapprima stipulato in data 2 novembre 2017 e registrato il 1° dicembre 2017 e poi integrato con una successiva dichiarazione, sottoscritta e registrata negli stessi giorni della precedente. Nel contratto viene concordato tra le parti che “... la concede
in locazione alla che accetta, la porzione di capannone industriale di circa, 5.000 comprensivo di uffici MQ. 446 impianto di illuminazione ...” per un periodo che va, così come indicato al successivo articolo 4, dal “... 01.04.2017 per finire con il 31.03.2023 e s’intende rinnovato per altri 6 (sei) anni nel caso in cui il locatore non comunichi disdetta motivata ...”. Il canone di locazione annuale è stato quantificato tra le parti, “... comprensivo delle spese condominiali e TARSU viene convenuto tra le parti: dal 01/04/2017 fino alla fine del contratto di locazione in € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) oltre iva per legge, da versare in 12 rate mensili di € 20.000,00 (ventimila/00) oltre Iva per legge ...”. Successivamente il contratto in questione è stato integrato, in quanto la “*****” ha concesso in locazione anche la porzione che sarebbe rimasta nella sua disponibilità, interposta tra tutte e tre le società fin qui elencate, ovvero la “*****”, la “*****” e appunto la “*****”: nell’integrazione detta superficie viene indicata come “... ulteriore porzione di capannone industriale pari a mq. 1.250 attrezzata di scaffalature, fatta eccezione per un bifronte completo di montanti e correnti oltre a 10 correnti da mm. 3.600 di proprietà del conduttore, per



una superficie di ammontare complessivo pari a mq. 6.250 sempre in località Castel Romano Via De la Comunella 180 facente parte del più ampio complesso immobiliare già noto alle parti ...”: contestualmente alla superficie oggetto della locazione è stato rivalutato anche il canone, che “... comprensivo delle spese condominiali, esclusa la TASI come per legge, viene aumentato dagli attuali € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) oltre iva come per legge, ad € 300.000,00 (trecentomila/00) oltre iva come per legge, da versare in 12 rate mensili di € 25.000,00 (venticinquemila/00 oltre iva di legge fino alla fine del contratto di locazione il 31 Marzo 2023. Salvo l’aggiornamento Istat del 01 gennaio 2019, già pattuito ...”. Copia del contratto di locazione in argomento, nonché della successiva integrazione, risulta allegata alla presente sotto la lettera “X”. Il contratto sopra descritto è stato registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento che è da far risalire al 22 maggio 2018.

Per quanto riguarda i locali posti a quota più bassa, adibiti a magazzino, la proprietà ha riferito che gli stessi sono nella sua disponibilità.

Fabbricato “G” Il fabbricato “G”, per la funzione a cui è adibito, non risulta locato ad alcun soggetto; risulta inoltre libero da cose e/o persone come si evince dalle fotografie precedentemente riportate nel paragrafo “Consistenza”.

Particella 464 La porzione identificata catastalmente con il numero di particella 464, data la sua natura accessoria, non è stata oggetto di alcun contratto di locazione. Ad ogni modo, appare opportuno evidenziare che, come riferito dalla proprietà, l’immobile è utilizzato dall’ACEA per la fornitura della corrente elettrica agli immobili che costituiscono i due lotti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nessuno dei manufatti rinvenuti sull’area identificata catastalmente con i numeri di particella 58 e 464 risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47, in alcuni casi per interventi c.d. “minori”, nella maggior parte dei casi per interventi che hanno generato volumetrie aggiuntive. Alcuni dei manufatti sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Nessuno dei manufatti rinvenuti sull’area identificata catastalmente con i numeri di particella 58 e 464 risulta dotato del certificato di agibilità/abitabilità.

A seguito dell’istanza di acceso agli atti avanzata presso l’Ufficio di Scopo “Condono” in data 13 febbraio 2019, prot. QI/2019/24951, è stato esibito al sottoscritto il fascicolo in atti con il protocollo 93/48275: sulla base dei documenti presi in visione si relaziona quanto segue.

In data 1° aprile 1986, con domanda registrata dalla Ripartizione XV al prot. 72197, la “*****
*****” ha presentato richiesta di concessione edilizia in sanatoria per alcuni dei manufatti attualmente presenti sul lotto o loro porzioni. Detta richiesta è composta da un modello 47/85 R e da 10 modelli 47/85 D, tutti relativi ad opere adibite ad uso industriale o artigianale, realizzate nel 1966 e ricondotte alla tipologia d’abuso n. 3 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, consistenti in “Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell’inizio dei lavori”.



Contestualmente all'iter avviato per l'ottenimento delle concessioni edilizie in sanatoria, è stato avviato da parte della "*****" quello relativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 32 della citata Legge n. 47 del 1985: con istanza assunta dal "Ministero delle Finanze – Direzione del Demanio" al prot. 100195 dell'11 gennaio 1991, la predetta Società richiedeva "... a codesto Ministero il nulla-osta prescritto dall'art. 32 della suddetta legge, in quanto l'area in oggetto ricade entro la fascia di 300 metri a margine della tenuta Presidenziale di Castel Porziano in cui non è consentita l'edificazione di alcun manufatto. Al riguardo si precisa che tale vincolo di inedificabilità è stato posto con delibera della Giunta Regionale n. 689 del 6/03/1979, su richiesta del Ministero delle Finanze, Direzione generale del Demanio ... (omissis) ... Si ritiene, altresì opportuno precisare che nel 1965 – 1966 epoca della costruzione del complesso immobiliare in oggetto, l'area destinata dal vigente P.R.G. a zona industriale (L 3) e solo successivamente, in sede di approvazione della variante regionale n. 689 la zona venne destinata ad "H 3" (zona agricola) con vincolo di inedificabilità lungo le citate fasce di 300 metri ...". Su detta istanza si è espressa dapprima la Regione Lazio, che con nota prot. 1981/91 ha affermato che "... Come è noto anche a codesto Ministero, il vincolo in questione deriva non già da vere e proprie esigenze di carattere urbanistico ma dal parziale accoglimento di una richiesta presentata da codesto Ministero medesimo per la salvaguardia dal pericolo di incendi ... (omissis) ... In conclusione, questo Assessorato ritiene che non sia richiesto uno specifico nulla osta regionale che attenga alla ammissibilità o meno sotto il profilo urbanistico della sanatoria del complesso edilizio in questione con riferimento alla inedificabilità dell'area sulla quale esso insiste. Appare, semmai opportuno una segnalazione di codesto Ministero al Comune di Roma – Rip. XV – in ordine ad eventuali impegni della proprietà, a porre in essere all'interno del complesso quanto necessario per pervenire pericoli di incendio ..."; la Direzione Generale del Demanio ha adempiuto, con nota prot. 100915 del 14 febbraio 1991, a quanto richiesto dalla Regione Lazio, segnalando quanto in essere al Comune di Roma.

In data 29 aprile 1993 il Geom. ***** , iscritto all'Albo dei Geometri di Roma al n. 513, dovendo integrare la domanda di condono in oggetto, ha preso atto dell'irreperibilità dell'originale fascicolo prot. 86/72197: pertanto, con domanda n. 93/30354 lo stesso Geom. ***** ha richiesto alla Ripartizione XV di rintracciare "...l'originale fascicolo oppure autorizzi il sottoscritto a presentare duplicato del medesimo ...". A seguito di tale istanza sono stati presentati, il 19 luglio 1993, i duplicati della precedente domanda di condono, registrati dalla Ripartizione XV al prot. 93/48275, anch'essi composti da un modello 47/85 R e da 10 modelli 47/85 D, relativi ad opere realizzate nel 1966, destinate all'utilizzo industriale/artigianale e ricondotte alla tipologia d'abuso n. 3 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47: in allegato ad ogni modello è presente un grafico in cui è rappresentato il manufatto oggetto della domanda.

Con il sottonumero 001 è stata richiesta concessione in sanatoria per una superficie pari a mq 6.282,60 destinata ad uso industriale/artigianale: come si evince dall'elaborato grafico rinvenuto al suo interno, questa istanza è relativa ad una porzione del fabbricato "E", ovvero quello più vicino a Via di Pratica. Il sottonumero 002 riguarda una superficie pari a mq 4,50 che, sulla base dell'elaborato grafico rinvenuto, devono essere ricondotti al fabbricato "I": la superficie di mq 4,50 è già ragguagliata per il coefficiente 0,60, pertanto la superficie utile a cui fa riferimento è pari a mq 7,50. Inoltre,



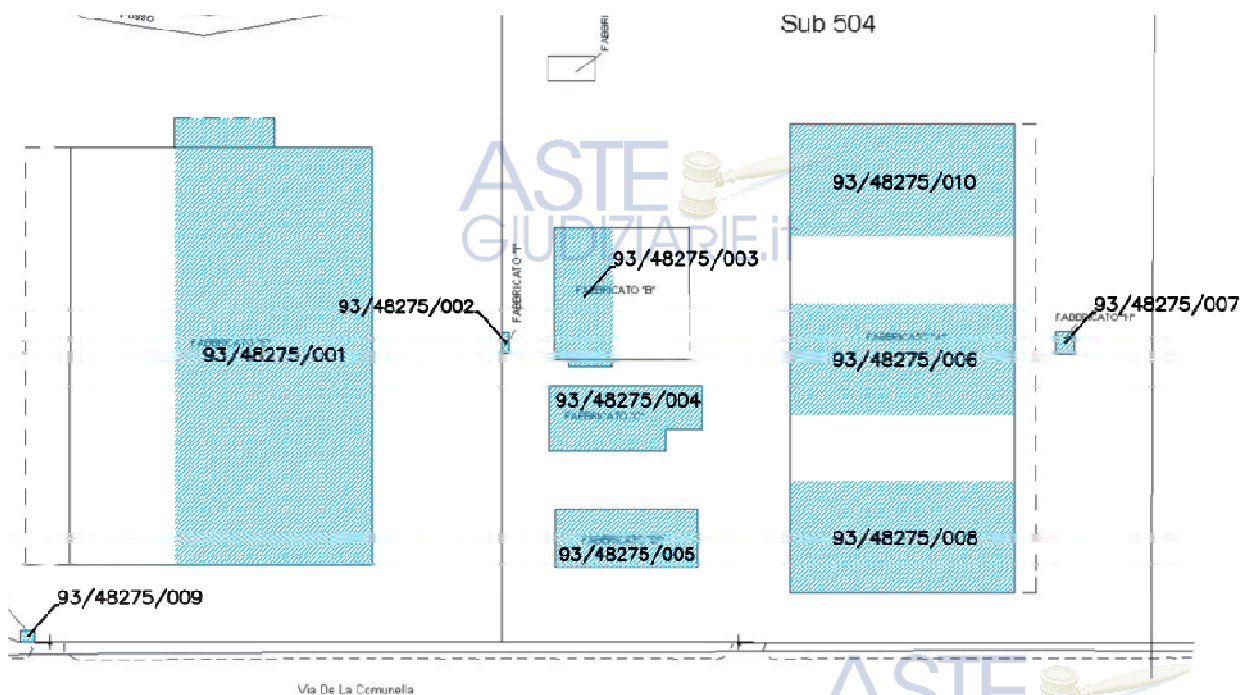
nell'elaborato grafico rinvenuto al suo interno sono state rappresentate anche le opere oggetto delle domande di condono identificate con i sottonumeri 007 e 009.

Il sottonumero 003 riguarda la richiesta di concessione in sanatoria per mq 319,73, per un manufatto utilizzato come autorimessa nell'ambito dello stabilimento industriale: dal raffronto tra l'elaborato grafico e il rilievo effettuato è emerso come l'opera in questione sia parte del fabbricato "B".

Con la domanda prot. 93/48275/004, relativa ad una superficie pari a mq 566,06 adibita ad uso industriale, è stata richiesta la sanatoria edilizia per la realizzazione del fabbricato "C", mentre con l'istanza identificata con il sottonumero 005, relativa ad un abuso quantificato in mq 739,02, si è inteso sanare parte dell'attuale fabbricato "D".

I sottonumeri 006, 008 e 010 riguardano la richiesta di sanatoria edilizia per delle superfici pari rispettivamente a mq 1.859,64 (sott. 006), mq 1.831,97 (sott. 008) e mq 1.124,75 (sott. 010): tutti e tre sono in riferimento ad alcune porzioni dell'attuale fabbricato "A". Come detto per il sottonumero 002, anche il sottonumero 010 riguarda una superficie già ragguagliata per il coefficiente 0,60.

Infine, con i sottonumeri 007 e 009 la società costruttrice ha richiesto la concessione in sanatoria rispettivamente per i manufatti "H" e "G": la prima istanza è stata presentata per una superficie pari a mq 27,52, mentre la seconda per mq 10,08. Quanto fin qui elencato meglio si evince dalla ricostruzione grafica di seguito riportata, nella quale sono stati evidenziati, con colore blu, i manufatti oggetto di sanatoria e i sottonumeri di riferimento.



Ricostruzione grafica, su base catastale, delle porzioni oggetto della domanda di sanatoria edilizia n. 93/48275

Il 14 ottobre 1997, con documentazione aggiuntiva prot. 212652, la "*****" ha integrato la domanda di condono con diversa documentazione, tra cui l'attestazione dei pagamenti dell'oblazione, la documentazione fotografica, una relazione tecnica riepilogante le consistenze oggetto di sanatoria e i certificati di idoneità statica di alcuni manufatti presenti sul lotto, oltre ad una relazione avente ad oggetto le modalità di calcolo delle somme dovute per il rilascio della sanatoria edilizia, la copia dei precedenti atti notarili aventi ad oggetto il lotto di terreno in questione, la copia della denuncia di variazione catastale n. 98376 del 2 novembre 1985, del tipo mappale n. 48963 del 15 luglio 1985 e



della perizia giurata a firma dell'Arch. Francesco d'Asaro, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 4794, finalizzata all'individuazione del valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. A seguito della presentazione della documentazione fin qui elencata e di quella ulteriormente richiesta dall'Ufficio Condonò Edilizio in data 28 ottobre 1997, consistente nella dimostrazione dei pagamenti, sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 68796, 68798, 68801, 68805, 68807, 68808, 68809, 68810, 68813 e 68814, tutte rilasciate il successivo 12 novembre 1997, le cui copie risultano tutte allegare alla presente perizia sotto la lettera "Y".

Per delle ulteriori opere realizzate in assenza di titolo sono state avanzate altre tre istanze di definizione degli illeciti edilizi: la prima, presentata ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326, è stata registrata dall'Ufficio Speciale Condonò Edilizio al prot. 0/524828, mentre le altre due domande di sanatoria edilizia sono state presentate, ai sensi della Legge Regionale 8 novembre 2004, n. 12, in data 10 dicembre 2004 e registrate ai protocolli n. 0/560881 e 0/560882.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti assunta dall'Ufficio di Scopo "Condonò" al protocollo n. QI/2019/32183 del 22 febbraio 2019, è stato esibito al sottoscritto il fascicolo che compone la prima delle tre istanze, ovvero quella registrata al prot. 0/524828. Detta domanda ha ad oggetto, stando quanto riportato nel modello stesso, la *"... realizzazione di opere interne a modifica della distribuzione degli uffici senza la prescritta denuncia di inizio attività (Tipologia 6, L. 326/03) ..."*: l'oggetto della sanatoria consiste in opere ultimate nel marzo del 2003 e ricondotte alla tipologia d'abuso n. 6 della tabella allegata alla legge n. 326/2003, ovvero *"Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume"*. In allegato alla domanda di condono è presente una dichiarazione di parte attestante le opere realizzate e l'epoca d'ultimazione, la relazione descrittiva dell'abuso, la documentazione fotografica e l'attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione. Detta istanza di sanatoria è stata dapprima integrata in data 21 luglio 2008, con documentazione aggiuntiva di cui al prot. 2008/57981, consistente in alcuni stralci cartografici, oltre alla nota emessa dall'ente regionale "Roma Natura", con cui viene certificato *"... che gli immobili e/o le proprietà fondiarie di cui all'oggetto (Via de la Comunella 180/200, ndr) risultano NON insistere entro i confini della Riserva naturale Regionale di "Decima Malafede". Pertanto gli interventi, le opere e/o gli usi pertinenti i suddetti immobili e/o le proprietà fondiarie NON sono soggetti alla Legge Regionale 6 ottobre 1997, n. 29 "Norme in materia di aree naturali protette regionali" e alla Legge 6 dicembre 1991 n. 394 "Legge quadro sulle aree protette", fatti salvi diversi vincoli eventualmente cogenti ai sensi di diversa normativa ..."* e all'autocertificazione rilasciata dal legale rappresentante della *"*****"*, attestante che tra la citata società e l'ente regionale "Roma Natura" non vi è stata alcuna corrispondenza. Con nota del 5 novembre 2009, prot. 2009/187030, è stata richiesta alla *"*****"* della documentazione aggiuntiva, consistente nella visura storica catastale e la relativa planimetria, la dichiarazione attestante lo stato dei lavori, la descrizione delle opere e le denunce ICI e AMA: tutti i documenti richiesti sono stati presentati all'Ufficio Condonò Edilizio in data 21 dicembre 2009 al prot. 203575. Infine, in data 25 febbraio 2010 è stato depositato nel fascicolo che compone la domanda di

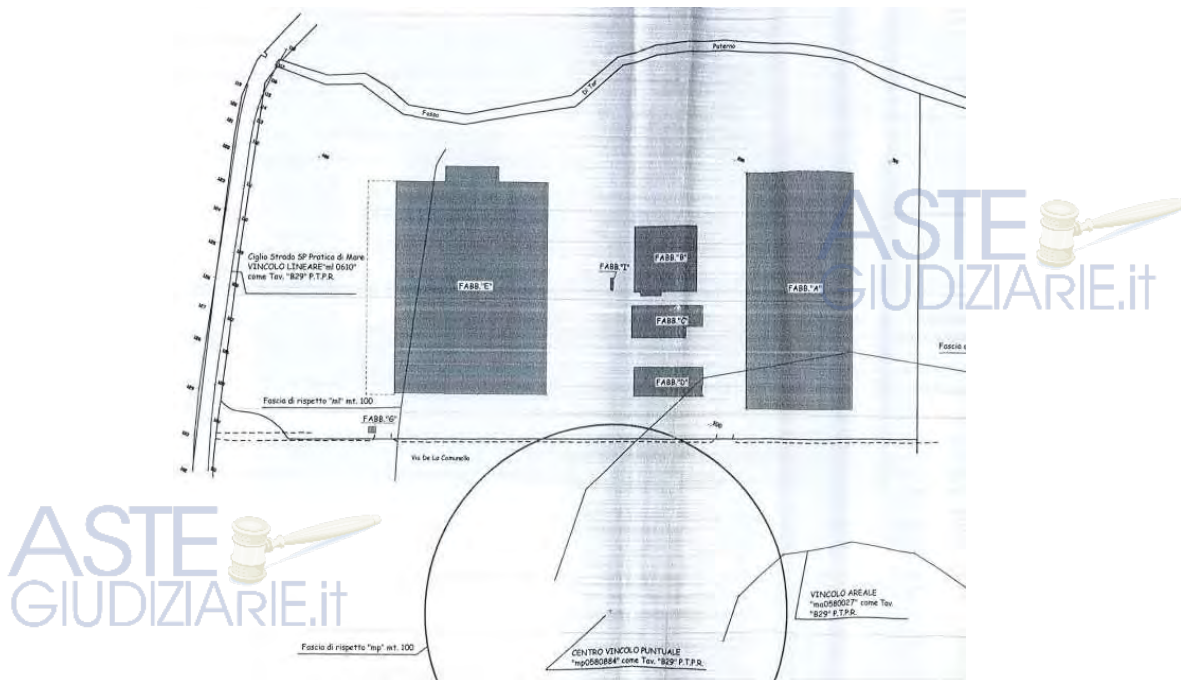


dal punto di vista dei limiti volumetrici previsti dallo strumento urbanistico comunale e dalla Legge Regionale n. 12/2004: nel merito viene evidenziato che “... è indubbio che al momento della presentazione dell’istanza di condono prot. 560881/04 relativa alle opere abusive in oggetto, risultava adottato il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma (Delibera di C.C. n° 33 del 19 – 20 marzo 2003), e che tale piano indicava l’area su cui sorgevano gli abusi in zona “CITTÀ DA RISTRUTTURARE TESSUTO PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ”, normata dal Capo 4° art. 47-48 delle N.T.A. adottate con la suddetta Delibera. L’intervento edilizio eseguito di cui si chiede il condono, è conforme alle norme urbanistiche adottate al momento della presentazione dell’istanza per: Destinazione: comma 11 art. 48 lettere a) ed e) (PRODUTTIVO -magazzinaggio industriale-) Volumetria: commi 8-10 dell’art.48: possibilità di realizzare interventi di categoria NE per aree maggiori di 1 Ha con il ricorso al P.d.L. convenzionata con indice ET di mq 0,30 mq/mq, o al P.I. con medesimo indice, pur sé percentualmente distribuito fra titolarità differenziate. (art. 49 comma 9 e comma 10) ...”; nella perizia giurata viene inoltre dimostrato che la cubatura complessivamente presente sul lotto, ovvero la somma di quella legittimata con le concessioni edilizie in sanatoria del 1997, e quelle oggetto delle domande di condono del 2004, sia inferiore a quella prevista dal Piano Regolatore Generale per il terreno in questione. Un ulteriore aspetto affrontato consiste nel limite previsto dalla Legge Regionale, che rimandando alla Legge n. 326/2003, quantifica tale limite in ragione del “... 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi ...”: in riferimento anche a tale limitazione, nella perizia giurata viene dimostrato che la cubatura realizzata sul lotto in Via de la Comunella rispetta il disposto del comma 25 dell’articolo 32.

Per quanto riguarda l’autocertificazione da parte della proprietà sulla scelta di ricondurre le opere realizzate in assenza di titolo alla tipologia d’abuso n. 2 della L.R. 12/2004, viene espressamente indicato che questa “... è stata consapevolmente adottata dalla Società proprietaria per mero tuziorismo, ovvero a garanzia e tutela della istanza stessa, qualora le indicazioni fornite dal P.R.G. in fase di adozione non fossero state confermate in sede di approvazione definitiva. È il caso di osservare che tale scelta, operata quindi esclusivamente favor-rei, ha comportato un esborso in termini di oblazione ed oneri concessori sicuramente superiore a quanto dovuto e ciò a sola causa della indeterminazione della norma. È evidente quindi che la società proprietaria ha inteso utilizzare la tipologia 1, e versare i relativi importi, ritenendo in effetti l’abuso considerabile come tale ai fini dell’inquadramento tariffario. Il riferimento alla tipologia 2, nel quale l’abuso sicuramente si inquadra ... (omissis) ... è stato evidenziato esclusivamente per “limitare” l’impatto urbanistico dell’intervento di cui si chiede la regolarizzazione ...”.

Il 17 febbraio 2011 il fascicolo viene integrato con una seconda perizia giurata, anch’essa a firma del Geom. Mario Urbani, finalizzata a dimostrare che i vincoli archeologici che interessano il lotto di terreno, evidenti tra l’altro dagli stralci dal Piano Territoriale Paesistico Regionale riportati nelle precedenti pagine 27 e 28, sono in realtà posti a distanza maggiore e pertanto non interessano i manufatti oggetto della richiesta di sanatoria edilizia, come si evince dall’elaborato grafico allegato e del quale si riporta nella pagina seguente uno stralcio.





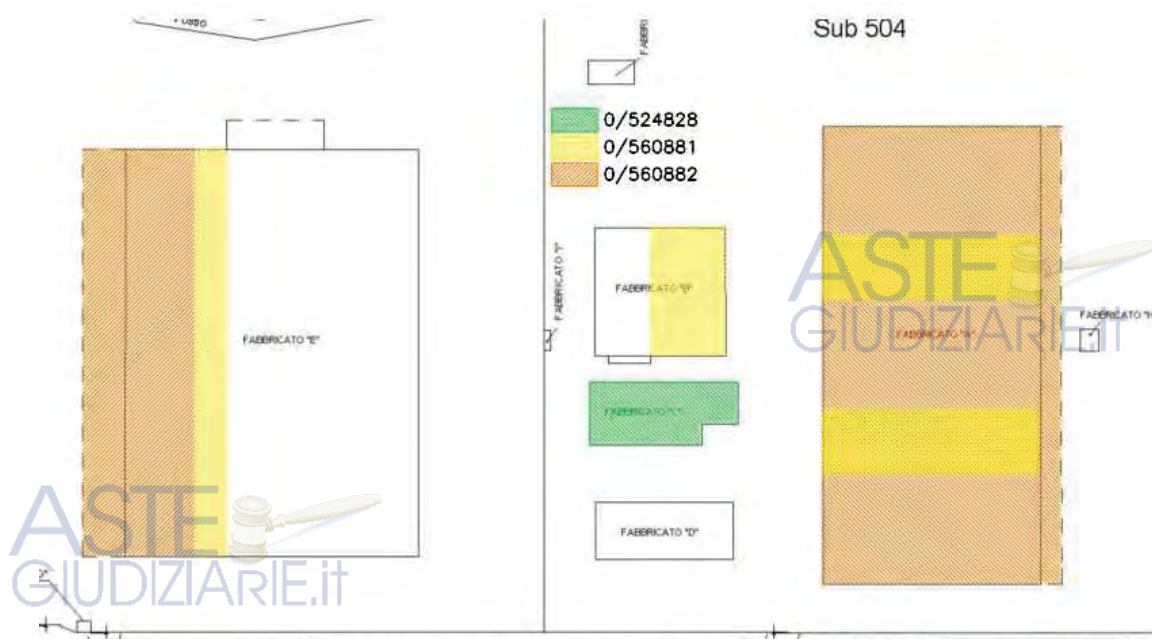
Stralcio dalla perizia giurata redatta dal Geom. Mario Urbani

Nel frattempo, l'Ufficio Speciale Condono Edilizio ha provveduto a suddividere la domanda di sanatoria edilizia in argomento in 3 sottonumeri, di cui il sottonumero 001 riguarda l'ampliamento subito dal fabbricato "E", ovvero quello più vicino a Via di Pratica, il sottonumero 002 ha ad oggetto l'ampliamento del fabbricato "B", mentre il sottonumero 003 è relativo all'ampliamento del fabbricato "A", ovvero quello più lontano da Via di Pratica: limitatamente a quest'ultimo è stata presentata dell'ulteriore documentazione aggiuntiva, di cui al protocollo n. QI/2011/6872 del 24 febbraio 2011, consistente in un certificato di idoneità statica e nell'attestazione ICI e AMA. Copia del fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 0/560881 risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera "AA".

In forza dell'istanza di accesso agli atti prot. QI/2019/34149 del 26 febbraio 2019, è stata esibita al sottoscritto anche la terza domanda di condono edilizio, registrata al prot. 0/560882 del 10 dicembre 2004, che ha ad oggetto delle opere ultimate nel marzo del 2003, ricondotte alla tipologia d'abuso n. 6 della tabella allegata alla Legge 8 novembre 2004, n. 12, ovvero "Opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume": stando a quanto riportato nella domanda, con la stessa si è inteso richiedere la concessione in sanatoria per la "Realizzazione di tre tettoie di pertinenza e modifiche interne in difformità della prescritta denuncia di inizio attività". Come per le altre due istanze, in allegato sono presenti la relazione descrittiva indicante lo stato dei lavori e la dichiarazione sostitutiva attestante l'epoca di ultimazione delle opere. Nel 2008, e più precisamente il 21 luglio, è stata presentata la medesima documentazione già agli atti della domanda di condono edilizio prot. 0/524828, ovvero in alcuni stralci cartografici, oltre alla nota emessa dall'ente regionale "Roma Natura", con cui viene certificato "... che gli immobili e/o le proprietà fondiarie di cui all'oggetto (Via de la Comunella 180/200, ndr) risultano NON insistere entro i confini della Riserva naturale Regionale di "Decima Malafede". Pertanto gli interventi, le opere e/o gli usi pertinenti i suddetti immobili e/o le proprietà fondiarie NON sono soggetti alla Legge Regionale 6 ottobre 1997, n. 29 "Norme in



materia di aree naturali protette regionali” e alla Legge 6 dicembre 1991 n. 394 “Legge quadro sulle aree protette”, fatti salvi diversi vincoli eventualmente cogenti ai sensi di diversa normativa ...” e all’autocertificazione da parte del legale rappresentante della “*****” circa la mancata corrispondenza tra la citta società e l’ente regionale “Roma Natura”. La domanda di sanatoria edilizia non ha subito integrazioni fino alla data del 5 febbraio 2009, quando con documentazione aggiuntiva di cui al prot. QI/2009/5089, consistente in alcune fotografie e nelle planimetrie catastali, da cui si evince che i fabbricati interessati dalla suddetta istanza sono quelli identificati con le lettere “A”, “B” ed “E”; per tale motivo l’istanza stessa è stata suddivisa in quattro sottonumeri: il sottonumero 001 riguarda la tettoia realizzata in aderenza al fabbricato “E”, il sottonumero 002 è relativo alla tettoia del fabbricato “B”, il sottonumero 003 ha ad oggetto la tettoia di pertinenza del fabbricato “A”, mentre il sottonumero 004 riguarda gli interventi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni nel fabbricato “A”. Per tutti e quattro è stata richiesta documentazione aggiuntiva da parte dell’UCE sia in data 18 maggio 2009 che in data 6 novembre 2009: questa è stata presentata il successivo 21 dicembre e registrata ai protocolli n. QI/2009/203581, relativamente al sottonumero 001, QI/2009/203579, relativamente al sottonumero 002, QI/2009/203582, relativamente al sottonumero 003 e QI/2009/203574 relativamente al sottonumero 004: in tutti e 4 i casi la documentazione aggiuntiva consiste nella documentazione catastale e nelle denunce ICI e TARSU. Il 25 febbraio 2010 sono stati depositati nel fascicolo degli elaborati grafici attestanti lo stato ante e post operam di ognuno dei fabbricati oggetto della domanda di sanatoria edilizia in argomento. Copia del fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 0/560881 risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera “BB”. Sulla base di quanto fin qui esposto, di seguito si riporta una ricostruzione grafica, sulla scorta di quella riportata nella successiva pagina, in cui sono state evidenziate le porzioni oggetto delle sopracitate istanze di sanatoria edilizia: quelle interessate dall’istanza prot. 0/524828 sono state evidenziate con colore verde, quelle per cui è stata presentata l’istanza prot. 0/560881 sono evidenziate con colore giallo, mentre quelle oggetto della domanda di condono prot. 0/560882 sono evidenziate in colore arancio.



Ricostruzione grafica delle porzioni oggetto delle istanze di condono edilizio n. 0/524828, 0/560881 e 0/560882



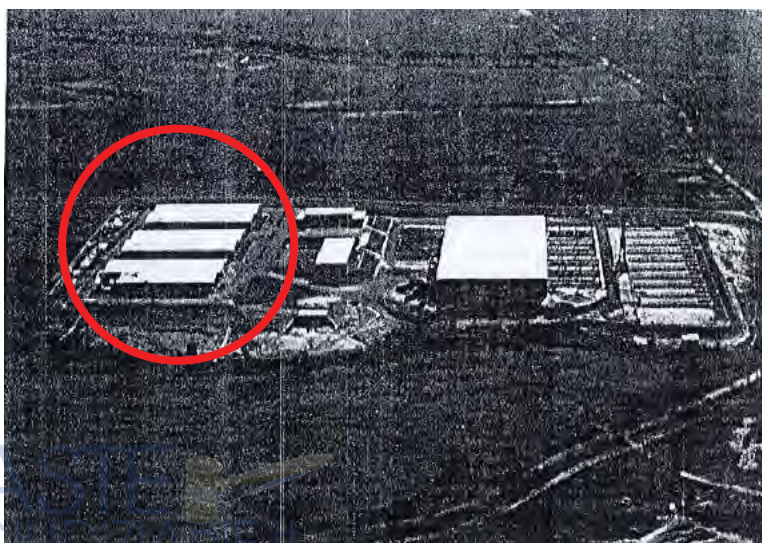
Sulla scorta della Determinazione Dirigenziale in cui viene citata la “... D.I.A. prot. 16757 del 26/03/2002 ...”, il 14 marzo 2019, con istanza prot. CN/2019/38386, è stato richiesto al Municipio IX, di prendere visione della citata DIA: detto Municipio si è espresso con nota prot. 55707/2019, affermando che non è stato possibile reperire copie cartacee della DIA richiesta, ma solamente i protocolli d’entrata che risultano allegati alla presente sotto la lettera “CC”: pertanto non è possibile esprimere valutazioni in merito alla citata Denuncia di Inizio Attività.

Sulla base di quanto fin qui esposto e dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presa in visione, si relaziona quanto segue per ognuno dei fabbricati presenti sul lotto di terreno.

LOTTO 1 – SUBALTERNO 504 – VIA DE LA COMUNELLA, 200

Fabbricato “A” Il fabbricato “A”, nella sua attuale conformazione, è il risultato di interventi edilizi a cui hanno fatto seguito quattro istanze di concessione in sanatoria. In primo luogo, così come evidente nella documentazione

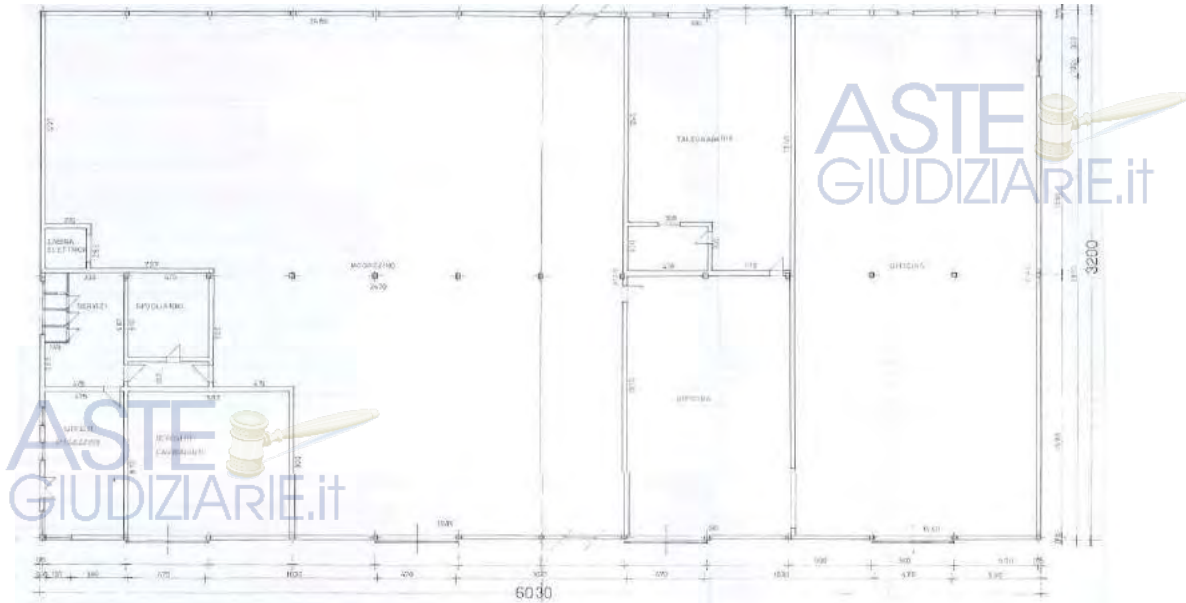
presente nei fascicoli che compongono le domande di condono prot. 93/48275/006, 93/48275/008 e 93/48275/010, prima degli interventi di cui alle domande di condono edilizio del 2003, il manufatto era composto da tre distinti corpi di fabbrica, come si evince dalla fotografia che viene a fianco riportata rinvenuta nel fascicolo della sanatoria, scattata sul lato



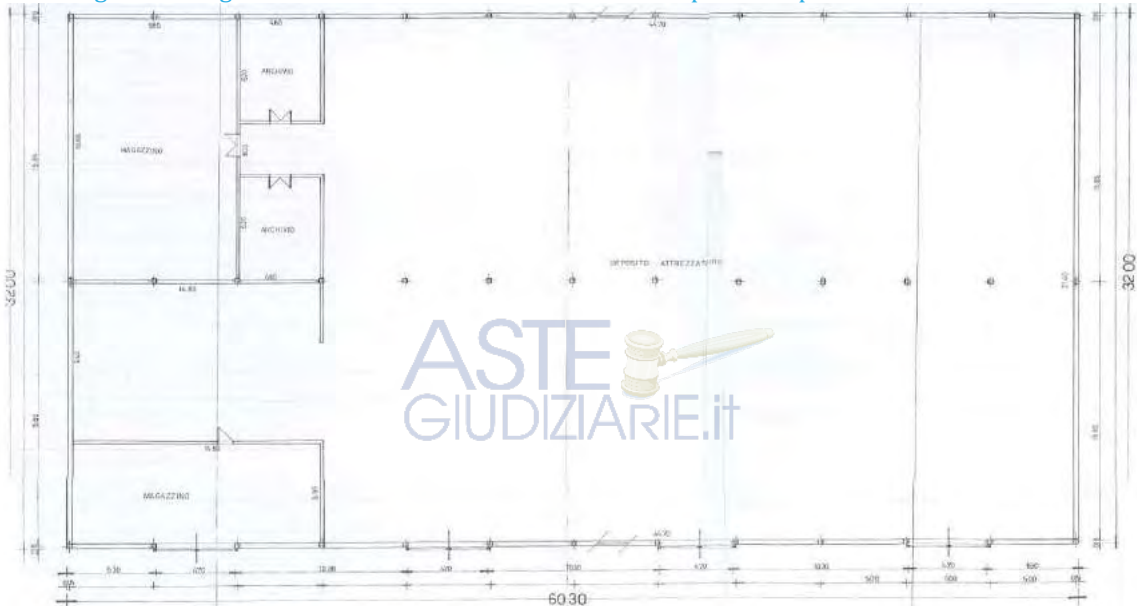
opposto di Via de la Comunella, motivo per cui i tre fabbricati in questione sono posti sul lato sinistro. A seguito delle citate domande di condono sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria nn. 68808, 68810 e 68814 del 12 novembre 1997, che autorizzano rispettivamente mq 1.859,64 relativi al manufatto centrale, mq. 1.831,97 relativi al manufatto più vicino a Via de la Comunella e mq 1.124,75 relativi invece al manufatto più lontano da Via de la Comunella. Come si evince dagli elaborati grafici allegati a dette istanze di sanatoria, tutti e tre i fabbricati presentano delle dimensioni standard, che misurate al lordo, ovvero sul perimetro esterno, sono pari a m 60,30 di lunghezza per m 32,00 di larghezza: per tale motivo si ritiene che, mentre per il fabbricato centrale e quello più vicino a Via de la Comunella la loro superficie, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, è stata considerata per intero trattandosi di capannoni industriali, quello più lontano dalla strada è stato computato in ragione del 60% ed equiparato ad una superficie accessoria, poiché anch’esso, benché presenti le stesse dimensioni degli altri due, risultava stamponato e quindi non generava una volumetria: ai fini del calcolo dell’oblazione e del ritiro della concessione in sanatoria il manufatto è stato calcolato alla stregua di un “portico”. Quanto sopra indicato trova oggettivo riscontro dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica presenti all’interno del fascicolo della sanatoria; risulta di fatto evidente



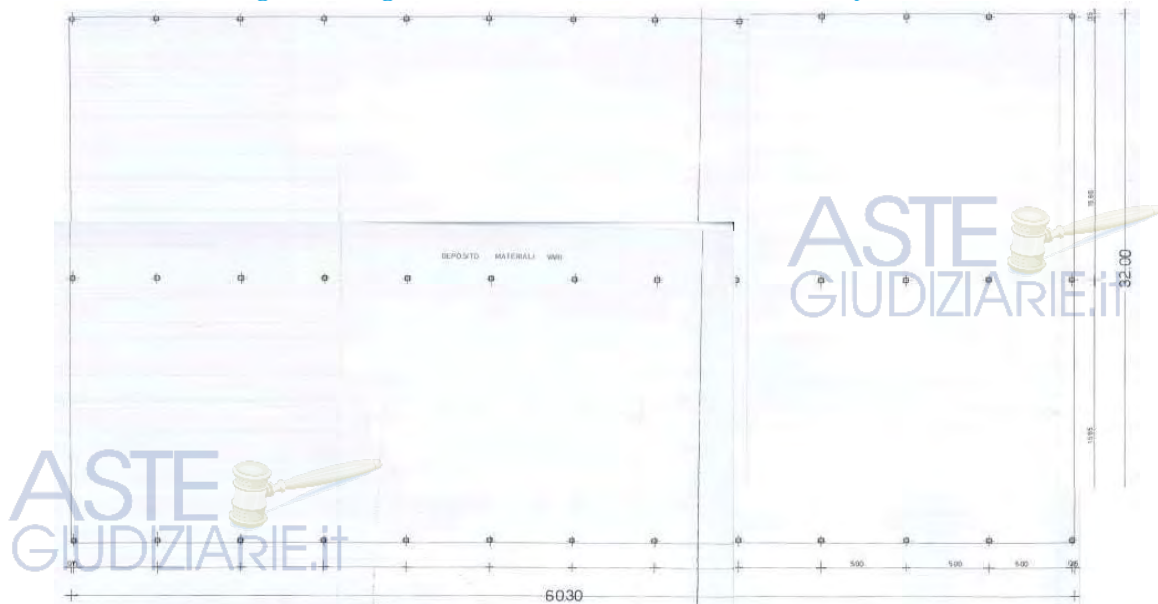
che il corpo di fabbrica è sprovvisto di tamponature perimetrali e tantomeno di partizioni interne. Di seguito si riportano degli stralci dai citati elaborati grafici.



Elaborato grafico allegato alla domanda di condono sott. 006 – porzione più vicina a Via de la Comunella



Elaborato grafico allegato alla domanda di condono sott. 008 – porzione centrale



Elaborato grafico allegato alla domanda di condono sott. 010 – porzione più lontana da Via de la Comunella



Inoltre, come esposto precedentemente, le due zone interposte tra i tre manufatti originari sono state tamponate e sulle aree di sedime è stata posta una copertura, affinché i tre fabbricati, legittimati con le concessioni edilizie in sanatoria nn. 68808, 68810 e 68814 del 12 novembre 1997, divenissero un unico organismo edilizio; è stata contestualmente sia mutata la distribuzione interna che installata una tettoia sul lato nord/est dell'edificio. La cubatura delle zone interposte tra i fabbricati è stata oggetto della domanda di condono edilizio n. 0/560881/003, mentre per l'installazione della tettoia e la diversa distribuzione degli spazi interni sono state presentate rispettivamente le istanze di sanatoria edilizia n. 0/560882/003 e 0/560882/004. Per quanto riguarda l'opera abusiva di maggiore rilievo, ovvero i due ampliamenti che hanno determinato la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, la superficie utile è stata quantificata in ragione di mq 1.800,00 a cui corrisponde una volumetria superiore al limite massimo individuato all'articolo 2, comma 1, della Legge Regionale 8 novembre 2004, n. 12, che recita: *"... Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive: a) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, **che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi ...**"; qualora le opere abusive dovessero essere conformi alle norme urbanistiche, invece del disposto della lettera a) andrebbe applicato quello della lettera d) del medesimo articolo 2, il quale inserisce tra le opere suscettibili di sanatoria quelle *"... realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti massimi di cubatura previsti dall'articolo 32, comma 25, del d.l. 269/2003 e successive modifiche ..."*; a sua volta, l'articolo 32, comma 25 del Decreto Legislativo n. 269/2003 recita: *"... Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e **che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi ...**".* Pertanto, sulla base del disposto delle lettere a) e d) della Legge Regionale 12/2004, entrata in vigore in data antecedente a quella della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia prot. 0/560881, si può affermare che, indipendentemente dalla conformità o meno dell'intervento eseguito alla disciplina urbanistica, l'intervento realizzato supera entrambe i limiti volumetrici enunciati dalla L.R. 12/2004. Giova ricordare che con la variante allo strumento urbanistico generale denominata *"Piano delle Certezze"*, e che è rimasta in vigore fino all'adozione del nuovo strumento urbanistico comunale, l'area su cui sorge il complesso industriale era destinata a *"Zona H - Agro Romano"* e solo con l'adozione del piano del 2003 è stata inserita una previsione edificatoria: nelle more tra l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico vigono le misure di*



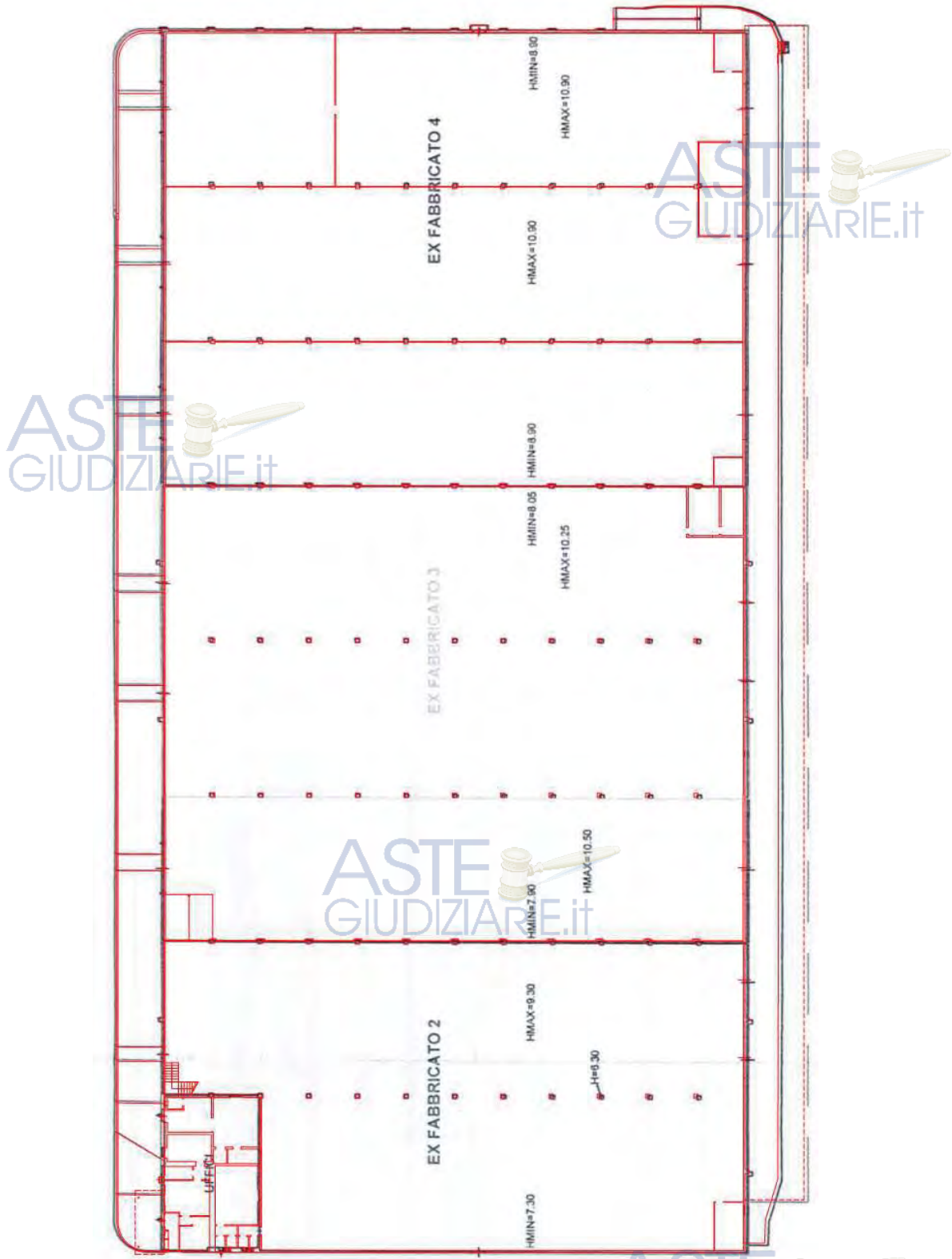
salvaguardia che non consentono di rilasciare titoli edilizi se l'intervento proposto non sia conforme ad entrambe gli strumenti, ovvero quello vigente e quello adottato. Nel caso specifico l'ampliamento realizzato non era compatibile con la destinazione agricola. Lo strumento urbanistico attualmente vigente prevede, per i tessuti prevalentemente per attività della "città da ristrutturare", all'art. 51, che gli interventi di ampliamento su lotti di superficie superiore a 2,5 ettari vengano effettuati mediante il ricorso al "programma integrato" disciplinato dal successivo art. 53 che a sua volta attribuisce ai lotti che non avevano vocazione edificatoria, e quindi a quelli che nel previgente piano era attribuita la destinazione a zone H, come nel caso in questione, N, viabilità e parcheggi, un indice di "... 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18 ...". Pertanto, anche se si fosse fatto ricorso al "programma integrato", l'indice di edificabilità sarebbe stato ridotto al punto che la volumetria già esistente sul lotto era sufficiente a saturare la capacità edificatoria del lotto stesso. Conseguentemente, poiché riguardanti anche le porzioni di cui si è parlato finora, anche le opere di cui alla domanda di condono prot. 0/560882/004 possono ritenersi legittimabili solamente per quegli interventi realizzati all'interno delle superfici autorizzate con le concessioni edilizie in sanatoria n. 68808, 68810 e 68814 del 12 novembre 1997.

L'istanza di sanatoria prot. 0/560882/003 riguarda la realizzazione della tettoia posta sul lato est dell'edificio. Trattasi di intervento che modifica l'aspetto esteriore dei luoghi e l'edificio risulta interessato dalla fascia di rispetto di un bene puntuale di interesse archeologico e come tale è soggetto a vincolo paesaggistico.

La Legge Regionale 12/2004, indica tra gli interventi non suscettibili di sanatoria "... le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale (2a), non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali ...". Il rilascio della concessione in sanatoria per l'intervento che ha comportato la realizzazione della tettoia, che astrattamente può ritenersi conforme alle norme urbanistiche, è comunque subordinato al parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo: pertanto il rilascio del titolo in sanatoria non è un atto meramente dovuto ma è subordinato all'esito favorevole della parte di iter che riguarda il vincolo.

Inoltre, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e i fin qui argomentati titoli edilizi, sono emerse delle ulteriori difformità, riconducibili in primo luogo alla realizzazione di un soppalco nella porzione più vicina all'ingresso dal civico 200 di Via de la Comunella, realizzato al di sopra della porzione adibita ad abitazione del portiere; ulteriori interventi realizzati consistono nella diversa distribuzione interna dell'immobile. Il tutto meglio di evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato, che è stata sovrapposta all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio del 2004



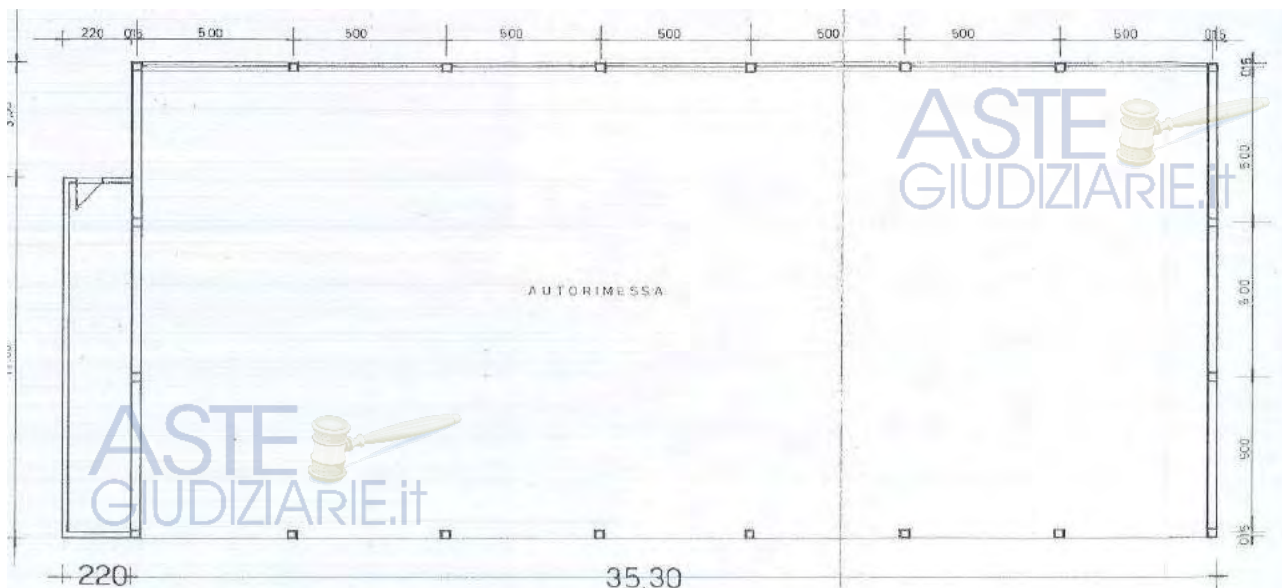


Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono del 2004 (non in scala)

Fabbricato "B" L'attuale conformazione del fabbricato "B" è il risultato degli interventi edilizi per i quali è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria con le domande di condono prot. 93/48275/003, 0/560881/002 e 0/560882/004. Con la prima domanda è stata richiesta concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato avente superficie utile pari a mq 319,73 destinata all'uso industriale/artigianale: detta domanda ha concluso il suo iter amministrativo con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 68801 del 12 novembre 1997, che autorizza appunto mq 319,73 a



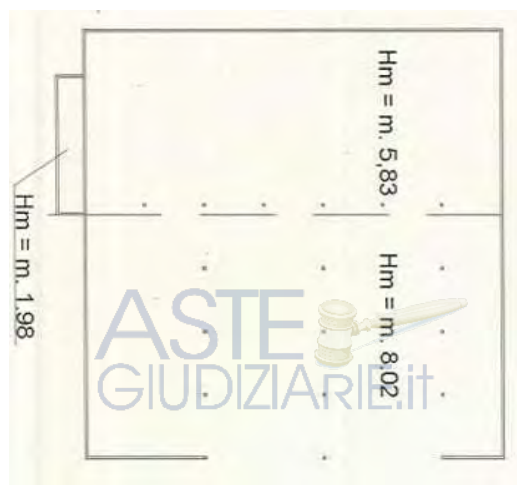
destinazione industriale/artigianale: di seguito si riporta uno stralcio del grafico allegato all’istanza di sanatoria.



Elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 93/48275/003

Come esposto precedentemente in merito alla parte più lontana da Via de la Comunella del fabbricato “A”, anche questa, essendo stamponata su un lato, è stata considerata come una superficie accessoria: tale affermazione trova riscontro dalle quote indicate nell’elaborato grafico sopra riportato, dal quale emerge come la superficie utile dell’immobile sia pari a circa mq 510, che ragguagliati per il coefficiente 0,60 danno luogo ad una superficie complessiva pari a mq 310 circa.

Per delle ulteriori opere è stata presentata la domanda di condono prot. 0/560881/002 che riguarda, stando a quanto riportato nell’istanza, l’“... *ampliamento del locale adibito ad autorimessa per una superficie di mq. 713,16 ...*”; per tale intervento è emersa un’incongruenza tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e le fotografie rinvenute nel fascicolo: di seguito si riportano degli stralci dai due documenti citati.

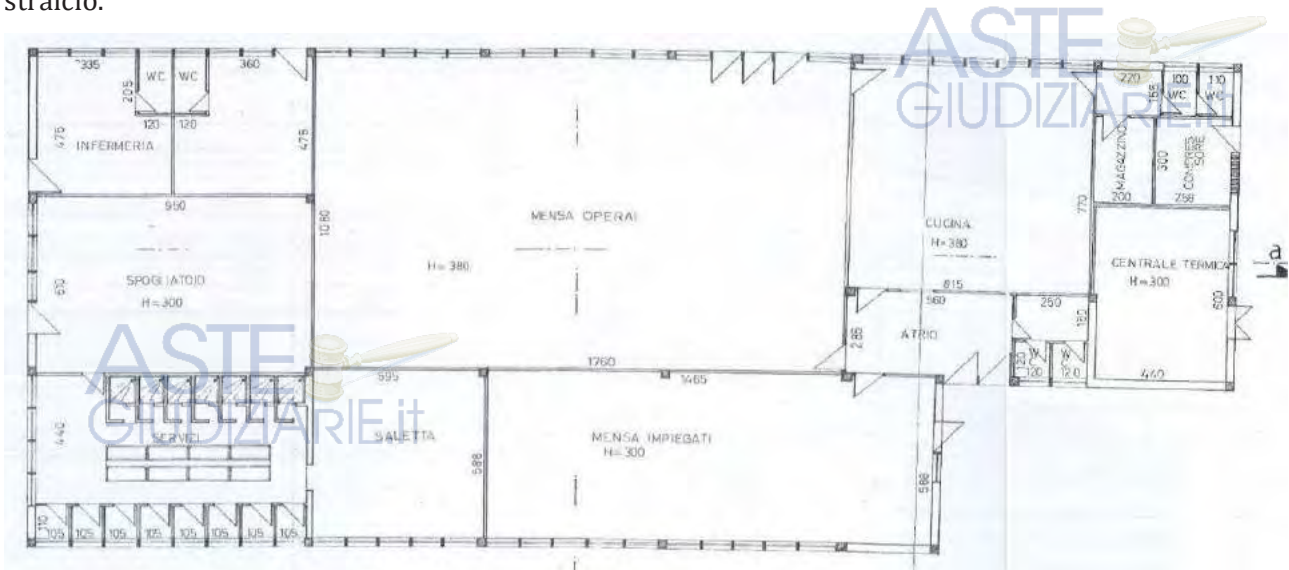


Documentazione fotografica e catastale presente nel fascicolo della domanda di condono 0/560881

Come evidente dal confronto tra la fotografia e la planimetria catastale, mentre nella prima le due aperture sono poste alle estremità dell’edificio, nella planimetria catastale queste sono rappresentate nella porzione centrale della facciata. Come già detto per l’incremento di volumetria del fabbricato “A”, anche in questo caso l’ampliamento, pari a 713,16 mq per un’altezza utile interna pari a

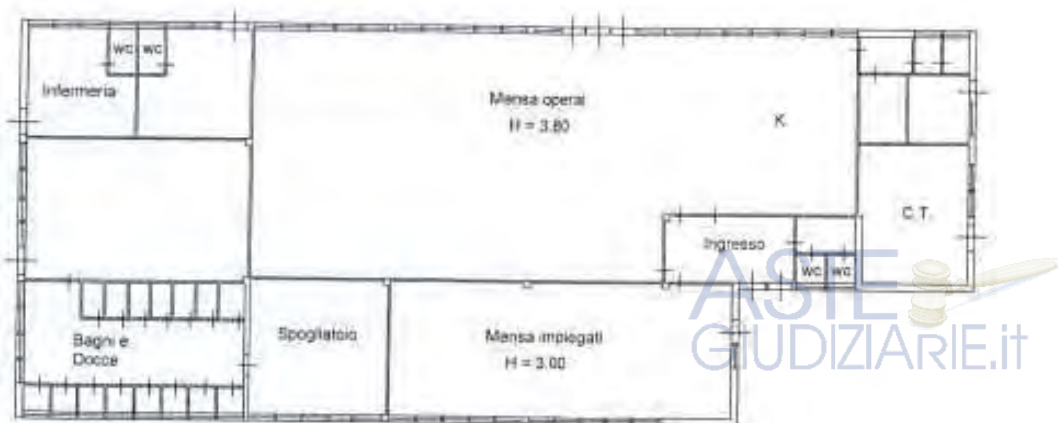


Fabbricato "C" Per l'edificazione del fabbricato "C" è stata presentata la domanda di condono edilizio prot. 93/48275/004, con cui è stata richiesta concessione in sanatoria per una superficie pari a mq 566,06, così come rappresentata nell'elaborato grafico allegato all'istanza, di cui si riporta uno stralcio.



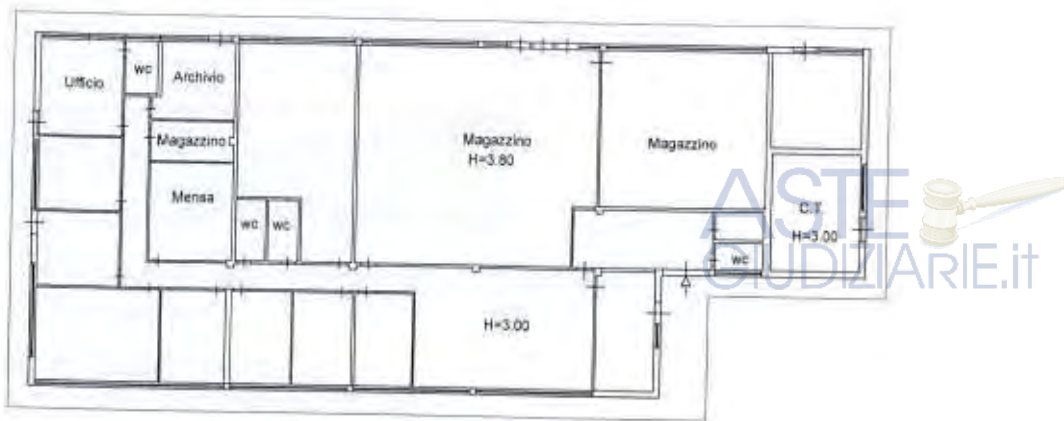
Elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria 93/48275/004

A seguito di detta domanda è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68805 del 12 novembre 1997, che autorizza una superficie pari a mq 566,06 destinata all'utilizzo industriale/artigianale. Successivamente, per degli interventi consistenti nella "Realizzazione di modifiche interne senza la prescritta denuncia di inizio attività" è stata presentata la domanda di condono edilizio prot. 0/524828, relativa ad opere ricondotte alla tipologia d'abuso n. 6 della tabella allegata alla Legge n. 326/2003, ovvero "Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume". Nel fascicolo che compone detta istanza è inoltre presente un elaborato grafico, di cui si riporta di seguito uno stralcio.



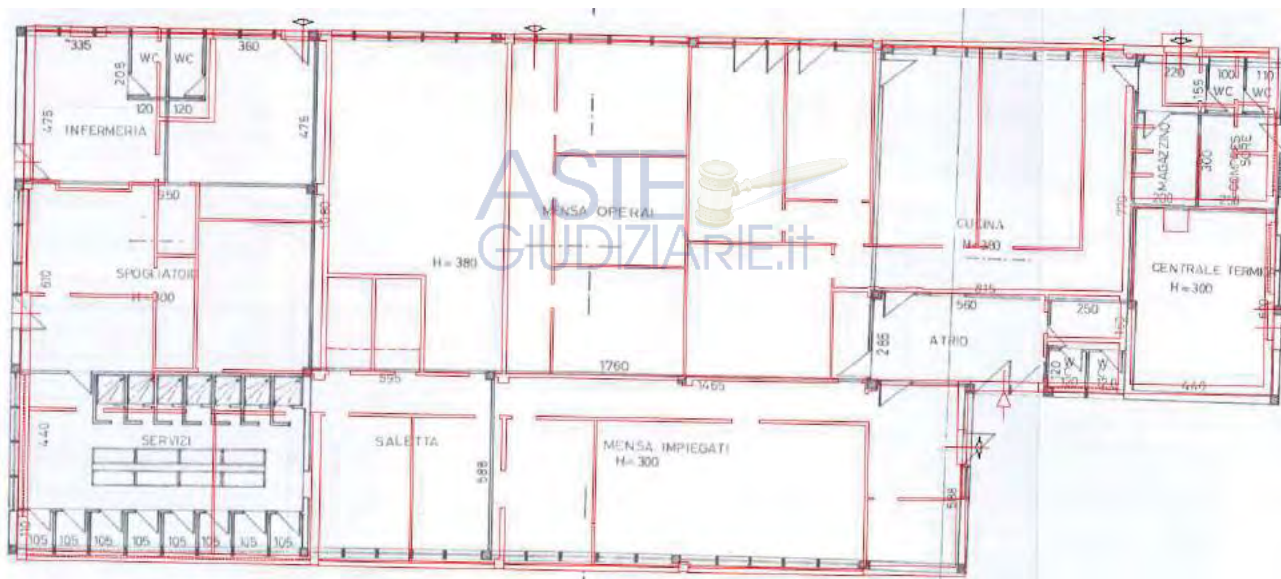
Elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 0/524828 – stato c.d. "Ante operam"





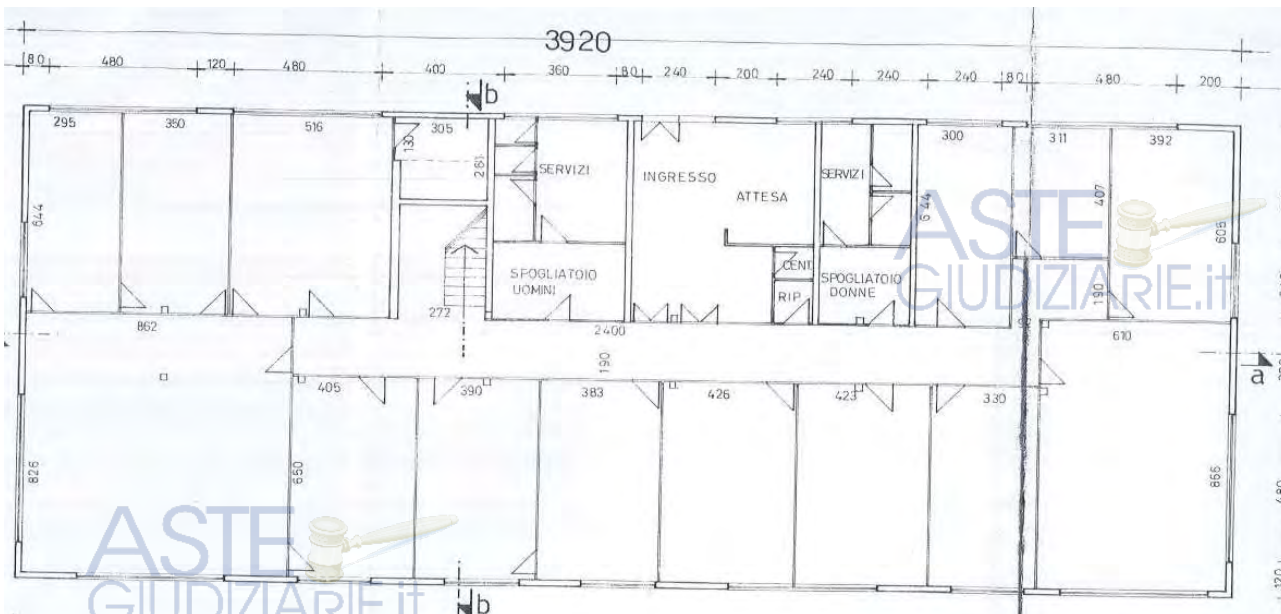
Elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 0/542828 – stato c.d. “Post operam”

Dal raffronto tra lo stato “Ante operam” e quello “Post operam” si evince che l’intervento effettuato riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica dei prospetti con l’apertura e/o la chiusura di vani di porte e finestre. Durante il periodo che va dalla presentazione dell’elaborato grafico ad oggi sono state eseguite ulteriori opere, che hanno generato diverse porzioni aventi accesso autonomo: si evidenzia che una porzione dell’immobile, all’atto del sopralluogo, era utilizzata come abitazione del portiere; quanto sopra descritto meglio si evince dalla sovrapposizione del rilievo effettuato all’elaborato grafico sopra riportato, che fotografa l’ultima situazione legittima dell’immobile.

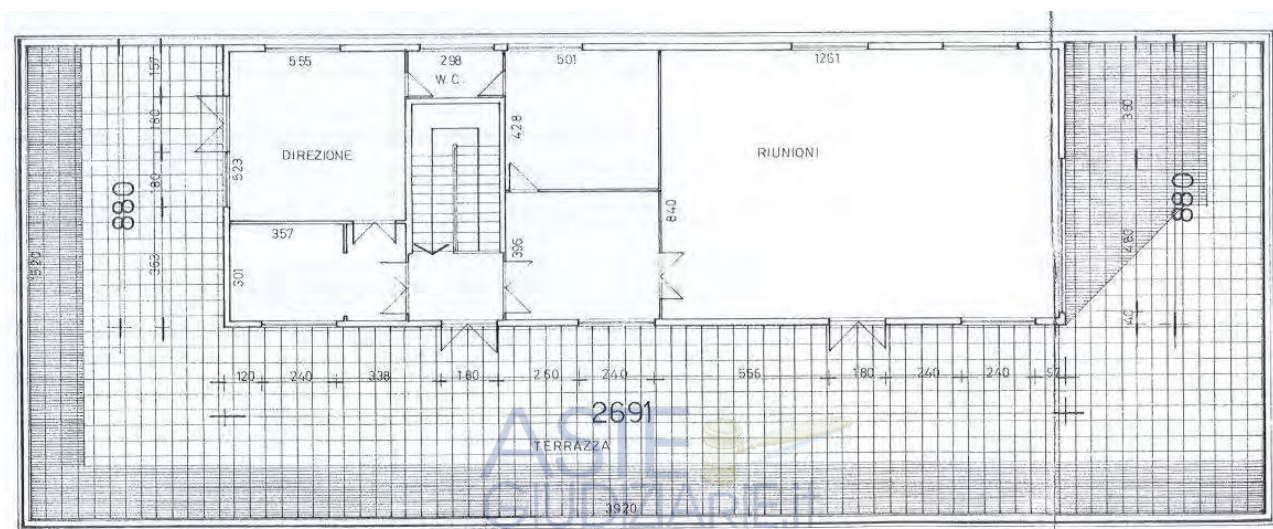


Fabbricato “D” La realizzazione del fabbricato “D” è stata oggetto della domanda di condono edilizio prot. 93/48275/005, relativa ad interventi ultimati nel 1966 e quantificati in ragione di mq 739,02 di superficie utile: come per le precedenti domande, anche in questo caso è stato redatto un elaborato grafico su cui sono rappresentate le opere oggetto di condono, di cui si riporta uno stralcio.





Elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 93/48275/005 – Piano terra



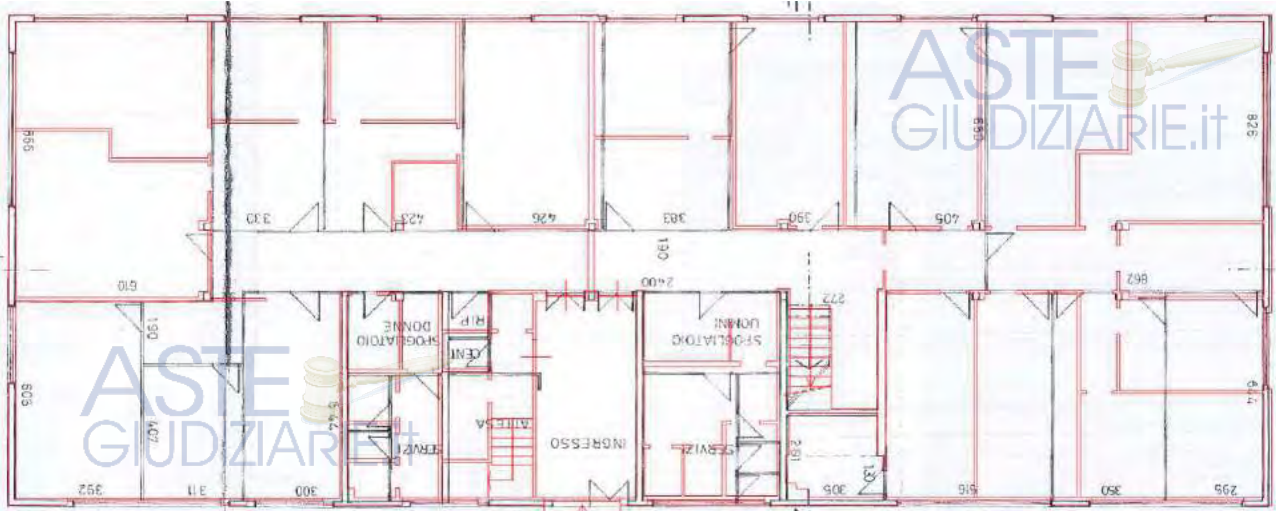
Elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 93/48275/005 – Primo piano

A seguito della documentazione prodotta dall'istante, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68807 del 12 novembre 1997, che autorizza una superficie, destinata all'utilizzo industriale/artigianale, pari a mq 739,02. Poiché per l'edificio in argomento non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi, la già menzionata concessione in sanatoria costituisce l'ultimo titolo comprovante la legittimità edilizia.

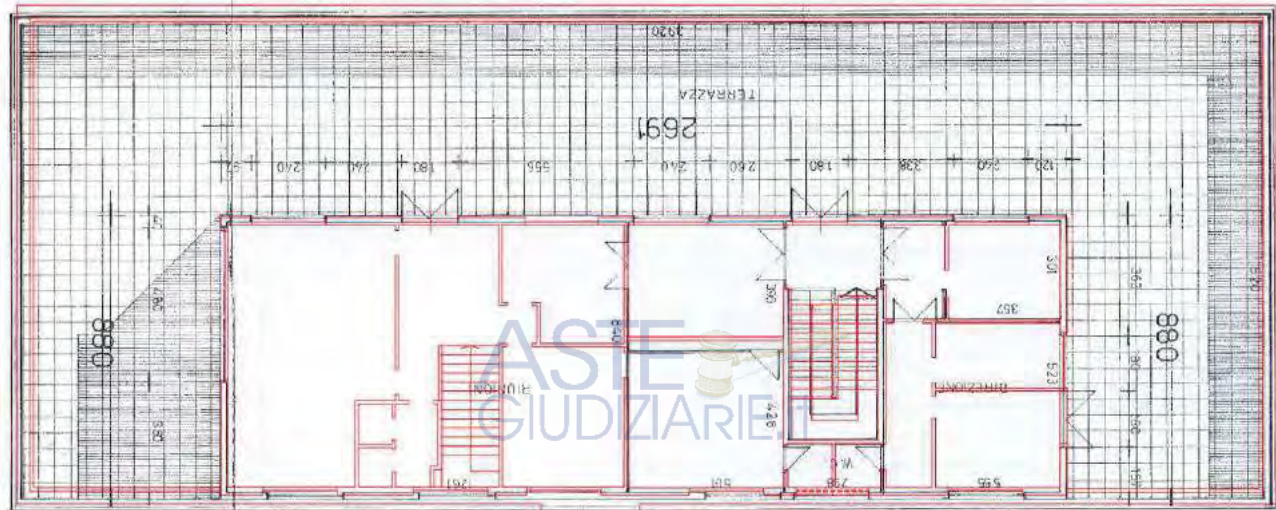
Dal confronto tra il rilievo effettuato e l'elaborato grafico di cui sopra è emerso come, in primo luogo, la superficie autorizzata sia relativa alle sole volumetrie, senza riferirsi al terrazzo accessibile dal primo piano, motivo per cui deve considerarsi alla stregua di un lastrico solare. A seguito del sopralluogo effettuato è emerso inoltre come siano state eseguiti, successivamente a quelli oggetto della domanda di condono prot. 98/48275, ulteriori interventi edilizi consistenti nel frazionamento dell'immobile, sia al piano terra che al primo piano, in tre distinte porzioni che hanno in comune l'ingresso sul lato nord: delle tre, quella sul lato destro rispetto all'entrata si articola su due livelli, quella sul lato sinistro occupa la rimanente porzione del piano terra, mentre l'ultima, posta al primo piano, è accessibile dalla scala che esita nella parte denominata "Attesa" nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 68807/1997 e sbarca nell'ambiente denominato "Riunioni" al livello



soprastante. Risultano inoltre delle finestre che non sono rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla citata concessione in sanatoria. Il tutto meglio si evince dalla sovrapposizione del rilievo effettuato, in rosso, all'elaborato grafico sopra riportato.

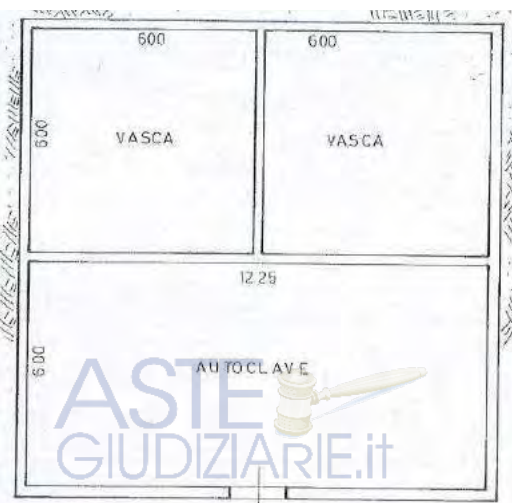


Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 93/48275 (piano terra – non in scala)



Sovrapposizione del rilievo effettuato (in rosso) all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 93/48275 (primo piano – non in scala)

Fabbricato "F" Il fabbricato in argomento non risulta essere inserito in nessuna delle istanze di sanatoria di cui si è parlato finora; ad ogni modo è stato rappresentato nell'elaborato grafico di cui alla domanda di condono edilizio prot. 93/48275, di cui si riporta a fianco uno stralcio. Pertanto,



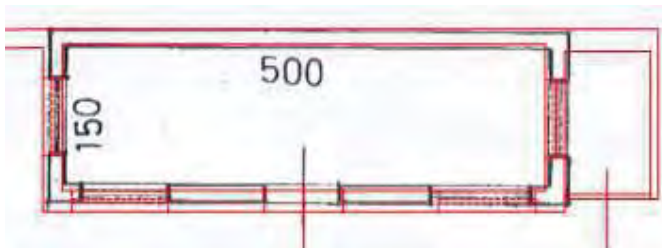
nonostante nell'elaborato grafico di cui sopra sia stato riportato che l'immobile era originariamente adibito a "Centrale idrica", e quindi riconducibile alle superfici di cui all'articolo 51 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, il quale afferma che ai fini del calcolo dell'oblazione non devono essere considerate le superfici relative ai volumi tecnici delle costruzioni, questo non esclude l'obbligo da parte del proprietario del manufatto della presentazione dell'istanza di sanatoria, motivo per cui non può ritenersi legittima né la costruzione preesistente, che comunque ha mutato di



destinazione, tantomeno l'ampliamento subito dalla stessa mediante la realizzazione di una struttura in acciaio delimitata da pannelli in lamiera.

Fabbricato "H" Come esposto nel precedente paragrafo "Premesse", il fabbricato "H" non è stato rinvenuto sul posto: stando a quanto riportato nelle mappe catastali, la sua area di sedime dovrebbe essere ubicata a ridosso della tettoia del fabbricato "A"; da alcuni documenti rinvenuti detto manufatto ospitava la "calcinaia", funzione che è venuta meno da quando nel complesso industriale è cessata la produzione di elementi prefabbricati in calcestruzzo.

Fabbricato "I" Il fabbricato "I", situato a ridosso del salto di quota che divide i subalterni 503 e 504, risulta legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 68798 del 12 novembre 1997, rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio prot. 93/48275/002: a fianco si riporta uno stralcio dall'elaborato grafico in cui è stata rappresentata l'opera realizzata in assenza di titolo. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le superfici riportate nell'istanza di sanatoria è emerso come la superficie indicata, sia nella domanda di condono che nella concessione in sanatoria, è stata già raggugliata per il coefficiente 0,60, proprio delle superfici accessorie. Inoltre, dal medesimo raffronto



è stato individuato un incremento di volumetria sul lato destro rispetto all'entrata al locale accessorio: detto incremento meglio si evince dalla sovrapposizione a fianco riportata, nella quale il rilievo effettuato è in

colore rosso.

Altri fabbricati La realizzazione degli altri fabbricati presenti sul lotto, sia quelli in lamiera che quello in muratura, non risulta legittimata da alcun titolo edilizio, né da alcuna domanda di condono in essere o conclusa con il rilascio della concessione in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità Durante il corso dei vari sopralluoghi effettuati sono state richieste informazioni circa gli impianti installati nei vari fabbricati: si è appreso che l'intero compendio è sprovvisto di allaccio all'acquedotto cittadino: in luogo dell'adduzione dalla rete idrica comunale viene utilizzato un pozzo che fornisce acqua non potabile agli uffici e ai capannoni, limitatamente ai servizi igienici e all'impianto antincendio. Per ciò che riguarda gli Attestati di Prestazione Energetica delle due porzioni così come identificate in catasto, questi risultavano originariamente allegati agli atti stipulati dal Notaio Laurora del 2017; nel corso dei sopralluoghi non è stata fornita la documentazione necessaria alla loro redazione e per tale motivo il sottoscritto non ha potuto redigerli.

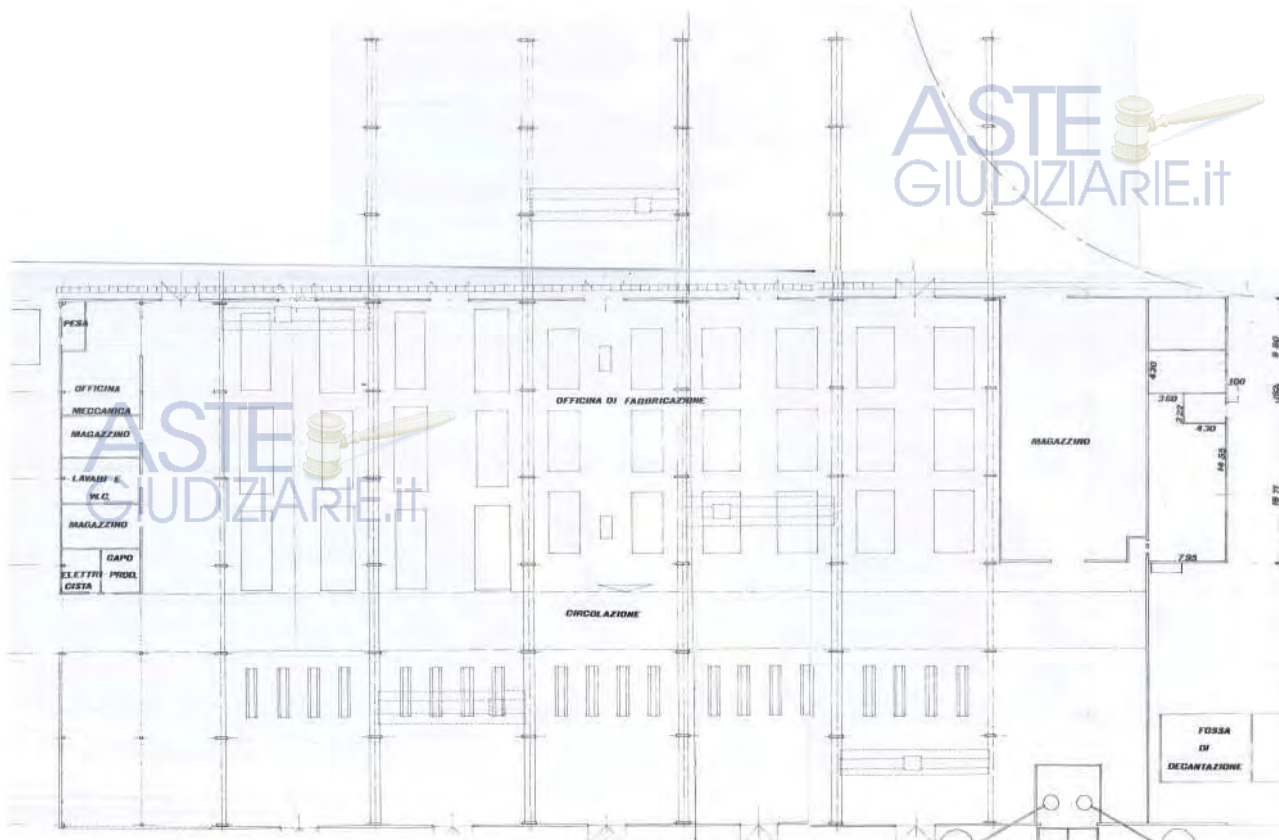
LOTTO 2 – SUBALTERNO 503 – VIA DE LA COMUNELLA, 180

Fabbricato "E" Il fabbricato in argomento, identificato con la lettera "E", è il maggiore per estensione e la sua conformazione attuale è stata oggetto di interventi realizzati tutti in assenza di titolo e solo per alcuni degli stessi è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria.

In primo luogo, la sua originaria edificazione è stata oggetto della domanda di condono prot. 93/48275/001, con cui veniva richiesta concessione in sanatoria per una superficie pari a mq 6.282,60



di superficie destinata all'utilizzo industriale/artigianale. Di seguito si riporta uno stralcio dall'elaborato grafico nel quale è rappresentata l'opera oggetto della richiesta di sanatoria.



Elaborato grafico presente nel fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 93/48275/001

L'immobile, nella consistenza di cui sopra, è stato legittimato con la concessione edilizia in sanatoria n. 68796 del 12 novembre 1997, che autorizza quanto richiesto con la sopracitata domanda di condono edilizio: detta consistenza risulta tutto sommato congrua con quanto indicato nel grafico sopra riportato.

Nel 2003, per l'esecuzione delle opere di cui si parlerà meglio in seguito, sono state presentate le domande di condono edilizio prot. 0/560881/001, 0/560882/001 e 0/560882/002.

Con la prima delle tre istanze si è inteso richiedere concessione in sanatoria per l'avanzamento, per una dimensione indicativa di circa 9 metri, della parete prospiciente Via di Pratica, con un conseguente incremento di superficie pari a circa mq 972, così come riportato nel modello che compone l'istanza in questione. Come già esposto in merito ai fabbricati "A" e "B", anche questo incremento di volumetria eccede i limiti imposti dalla Legge Regionale 8 novembre 2004, n. 12, motivo per cui non può ritenersi suscettibile del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

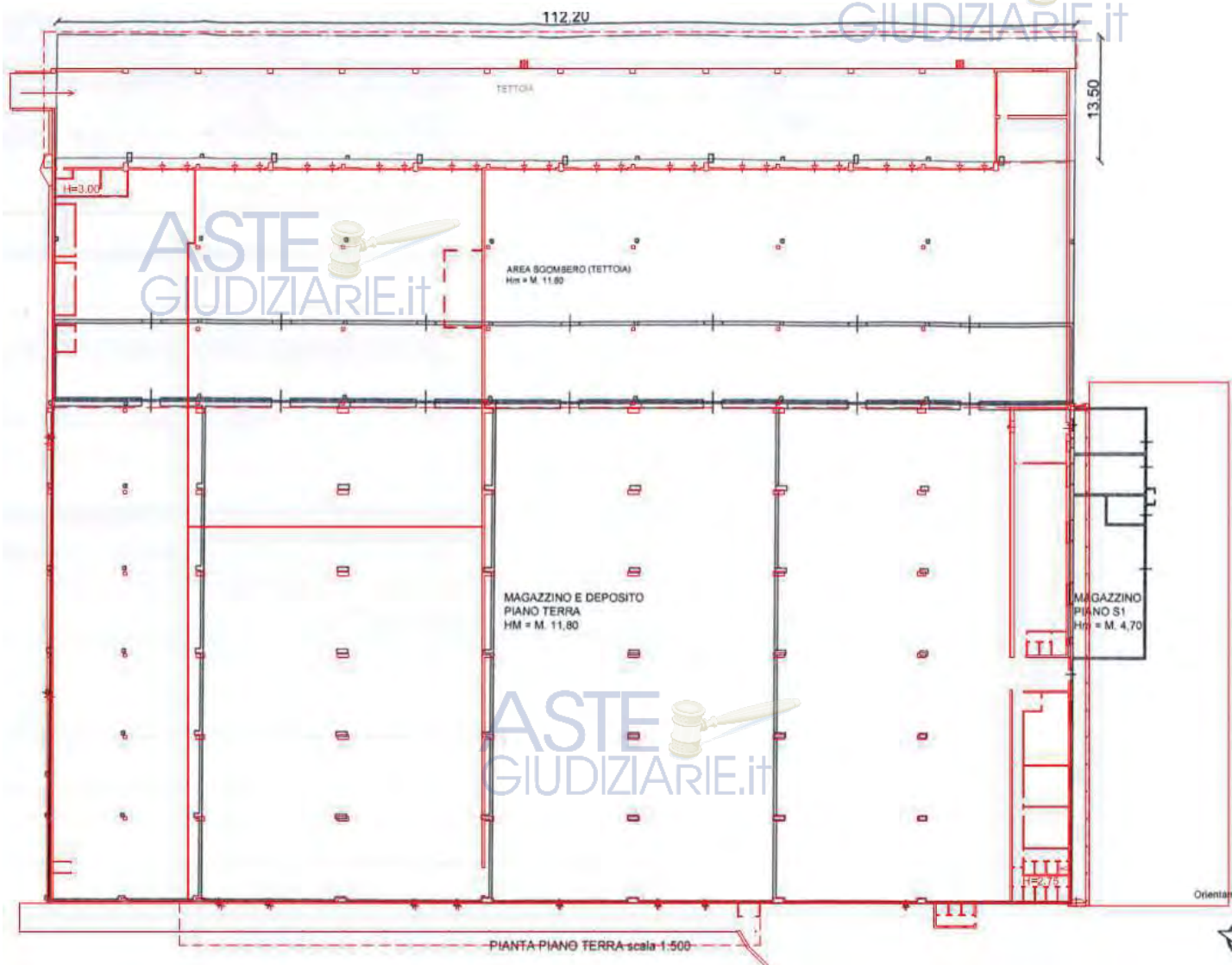
Con la seconda istanza, quella registrata al protocollo 0/560882/001, si è inteso sanare la realizzazione della zona denominata "tettoia" nell'elaborato grafico registrato al protocollo n. 35110 del 25 febbraio 2010: detto intervento è stato ricondotto alla tipologia d'abuso n. 6 della tabella allegata alla Legge regionale del Lazio 12/2004; nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che la superficie in questione è riconducibile alla tettoia posta nella porzione dell'edificio più prossima a Via di Pratica in cui vengono effettuate le operazioni di carico e scarico delle merci.

Con l'istanza di sanatoria 0/560882/002 si è inteso sanare la porzione definita come "area di sgombero (tettoia)" nel grafico che ha formato oggetto della documentazione aggiuntiva registrata al



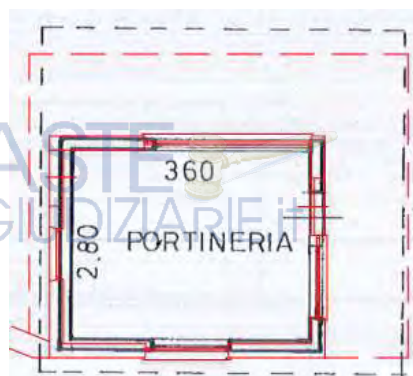
protocollo n. 35106 dello stesso 25 febbraio 2010; nel corso del sopralluogo effettuato si è presa cognizione che detta porzione, sanata nella citata tipologia d'abuso n. 6 della tabella allegata alla Legge regionale del Lazio 12/2004, è stata ricompresa all'interno della volumetria dell'edificio.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla sovrapposizione del rilievo effettuato all'elaborato grafico relativo alla domanda di condono edilizio prot. 0/560882/001.

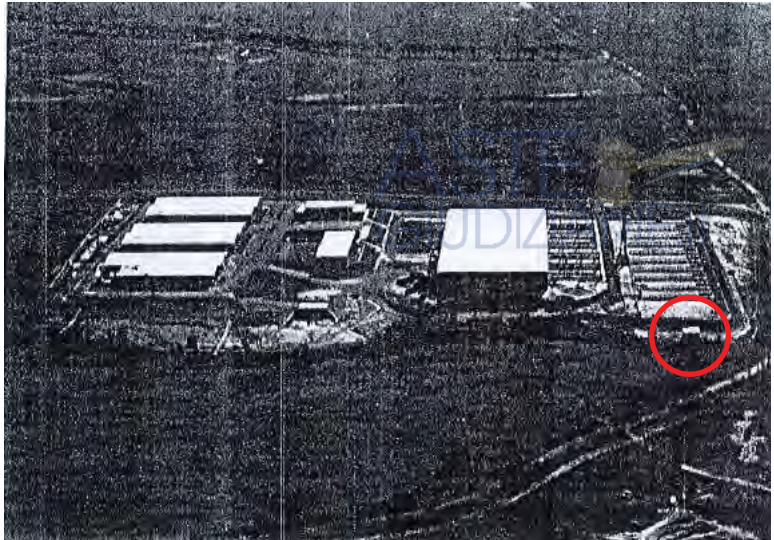


Sovrapposizione del rilievo effettuato all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono prot. 0/560882/001 (non in scala)

Fabbricato "G" Il locale adibito a guardiania, realizzato a ridosso dell'accesso dal civico 180 di Via de la Comunella risulta essere oggetto della domanda di condono edilizio prot. 93/48275/009, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 68813 del 12 novembre 1997 che autorizza mq 10,08 a destinazione industriale/artigianale: a fianco si riporta uno stralcio dal relativo elaborato grafico. A seguito del raffronto tra il rilievo effettuato e il grafico in questione, si può affermare come lo stato dei luoghi sia sostanzialmente conforme al grafico, fatta eccezione per la realizzazione di una porta di ingresso sul lato sinistro del fabbricato, come si evince dalla sovrapposizione che viene a fianco riportata



Particella 464 La particella 464, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Scopo "Condono", non è stata oggetto di alcuna istanza di sanatoria edilizia. Occorre precisare che, nonostante il locale in questione sia riconducibile ai locali tecnici di cui all'articolo 51 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, che prevede che tali ambienti non vengano computati ai fini del calcolo dell'oblazione, non preclude la richiesta di sanatoria edilizia. Ad ogni modo, come si evince dalla fotografia aerea riportata precedentemente a pagina 96, il manufatto era già stato edificato alla data del 14 ottobre 1997, ovvero il giorno in cui detta fotografia è stata protocollata dall'Ufficio Condono Edilizio.



Della possibilità di regolarizzare o meno le difformità evidenziate per gli edifici che costituiscono entrambi i lotti, nonché degli eventuali oneri da corrispondere a titolo di regolarizzazione e/o di ripristino meglio si dirà nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

Lotto n. 1 – Edifici di tipo industriale ubicati in comune di Roma Capitale, in località "Castel Romano", con accesso dal civico 200 di Via de La Comunella ed identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 58, subalterno 504 con annessa area scoperta della consistenza di mq 34.000 circa, tra coperto e scoperto, e individuata su base catastale. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti.

Lotto n. 2 – Edificio di tipo industriale con annesso manufatto adibito a portineria e cabina elettrica, ubicato in comune di Roma Capitale, in località "Castel Romano", con accesso dal civico 180 di Via de La Comunella ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 58, subalterno 503, con annessa area scoperta della consistenza di mq 34.000 circa, tra coperto e scoperto, e individuata su base catastale. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti. La cabina elettrica è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 464.

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 804/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 22 maggio 2018, reg. gen. 57988, reg. part. 40925, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa", non in proprio ma in nome e per conto della "*****", e contro la "*****", CF

*****, la "*****", CF ***** e la "*****", CF



*****, ha interessato: “... 2.1 per la nuda proprietà dell’ _____ . (C.F. e P.IVA _____) e per il diritto di usufrutto della _____ . (CF e PI _____), quindi complessivamente per l’intera proprietà in Roma (RM), località Castel Romano, – fabbricato industriale in Via De La Comunella n. 180/200 piano T-1, Fg. 1176 part. 58 sub 504 (ex sub 502 ex sub 1-2-3-4-5-7-8-9-6) rend. € 97.360,00 catg. D/7;

2.2 per la nuda proprietà dell’ _____ (C.F. e P.IVA _____) e per il diritto di usufrutto della _____ (CF e PI _____), quindi complessivamente per l’intera proprietà in Roma (RM), località Castel Romano, – fabbricato industriale in Via De La Comunella n. 180/200 piano T-S1, Fg. 1176 part. 58 sub 503 (ex sub 502 ex sub 1-2-3-4-5-7-8-9-6) rend. € 91.396,00 catg. D/7;

2.3 per la piena proprietà per l’intero della _____ (C.F. e P.IVA _____) in Roma (RM), località Castel Romano – opificio Via di Pratica KM 4.150 piano T, Fg. 1176 part. 464 (ex part. 58) rend. € 300,00 cat. D1 ...”.

A seguito dei diversi sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un complesso immobiliare articolato in diversi corpi di fabbrica che si estende su di un’area estesa circa mq 65.000, pari a circa 6,5 ettari; detta area è distribuita sostanzialmente su due livelli: alla quota più alta insiste l’unità immobiliare identificata con il subalterno 504, mentre alla quota più bassa insistono sia l’unità immobiliare identificata con il subalterno 503 che la cabina elettrica identificata con il numero di particella 464. Dette due porzioni, benché dotate di un accesso autonomo dalla strada consortile e divise da una recinzione, sulla quale insiste un cancello pedonale che garantisce la comunicazione, hanno dei servizi in comune costituiti dall’adduzione idrica, che avviene mediante un pozzo, dall’impianto di smaltimento dei liquami e dalla cabina elettrica, di cui si dirà successivamente, che serve appunto entrambe le porzioni. I lotti così costituiti coincidono con le unità immobiliari censite in catasto e non coincidono esattamente con quanto accertato nel corso dei sopralluoghi: infatti la dividente catastale che separa il subalterno 503 dal subalterno 504 non identifica la recinzione, presente sul posto, che divide i due complessi immobiliari.

Il lotto di terreno e i sovrastanti manufatti sono ubicati nel quadrante sud del territorio comunale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio 9 (ex Municipio XII), più precisamente in località “Castel Romano”, a ridosso della Tenuta Presidenziale di Castel Porziano e ai margini di un ambito di sviluppo industriale, ed è ricompreso in una porzione di territorio dalla forma pressoché triangolare, delimitata da Via di Castel Romano a sud, da Via Pontina ad est e da Via di Pratica ad ovest: le due ultime vie si intersecano a nord. La porzione immobiliare in argomento è delimitata a sud da Via de la Comunella, ad ovest da Via di Pratica, a nord dal Fosso di Tor Paterno e ad est dal lotto distinto presso il Catasto dei Terreni con il numero di particella 323.

Il contesto nel quale è inserito il complesso industriale è caratterizzato quasi esclusivamente da lotti ineditati: l’insediamento più prossimo è rappresentato dallo stabilimento industriale della “Bridgestone”, posto al limite dell’ambito di sviluppo industriale che comprende altresì diverse strutture commerciali ed industriali ed un parco divertimenti. Il collegamento viario è costituito dalla citata Via de la Comunella che collega Via di Pratica a Via di Castel Romano; detta via è l’arteria



convertire i redditi provenienti dagli immobili in un valore attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione. La stima sintetica comparativa non ha potuto trovare applicazione in quanto non sono state rinvenute transazioni nel periodo recente di immobili simili. I pochi fabbricati o porzioni degli stessi non condotti in locazione verranno valutati sulla base dei valori medi attribuiti agli altri fabbricati o alle altre porzioni che costituiscono il complesso immobiliare. Di seguito si individuerà il valore di locazione di ogni fabbricato presente sul lotto.

LOTTO 1 – SUBALTERNO 504 – VIA DE LA COMUNELLA, 200

Fabbricato "A" Come riportato nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", il fabbricato "A" è locato a diversi soggetti, alcuni dei quali detengono con lo stesso contratto sia delle porzioni adibite ad ufficio che altre destinate a magazzino, mentre altri soggetti hanno sottoscritto due distinti contratti, uno per le porzioni adibite ad ufficio e uno per le porzioni adibite a magazzino. Al fine di individuare il reddito annuo lordo verranno applicati alle superfici legittime, al netto degli interventi di demolizione di cui si dirà nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica", i valori riportati nel precedente paragrafo "Stato di occupazione"

La porzione più vicina a Via de la Comunella è locata alla "*****" per un canone mensile pari ad € 4.625,00, che divisi per la superficie commerciale indicata nel contratto, pari a mq 1.500,00 danno luogo ad un importo ad €/mq 3,08 mensili.

La porzione centrale è locata alla "*****" per un canone mensile pari ad € 10.200,00, relativi sia a detta porzione che ad una parte dell'edificio "D": adottando un criterio proporzionale tra il valore a mq attribuito al magazzino e quello attribuito all'ufficio, si può affermare come la parte adibita a magazzino sia stata locata per un importo pari ad €/mq 2,00 mensili, per un importo complessivo pari ad € 6.000,00 mensili (€/mq 2,00 mensili x mq 3.000,00), mentre per la parte ad uffici si parlerà meglio nel paragrafo relativo al fabbricato "D". Occorre precisare che, poiché una porzione dell'immobile condotto in locazione dalla "*****" sarà oggetto di demolizione, il canone mensile sarà calcolato solo sulla parte legittima ed è risultato pari ad € 4.000,00 (€/mq 2,00 mensili x mq 2.000,00).

Con lo stesso criterio è stato calcolato il canone che dovrebbe corrispondere la "*****" sulla parte ritenuta legittima sotto il profilo edilizio, per lo stesso motivo il contratto di locazione stipulato dalla "*****" non produrrebbe alcun reddito, poiché ha per oggetto una seconda porzione da ritenere non legittima sotto il profilo edilizio, come già esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", mentre la seconda delle porzioni locate a "*****" e quella locata alla "*****", entrambe per un canone pari ad €/mese 1.500,00, sono il risultato della tamponatura di un manufatto precedentemente privo di murature perimetrali: è pertanto opportuno rivalutare detto canone in funzione degli interventi che verranno descritti nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica": tale rivalutazione può essere quantificata in ragione del 40% del canone attualmente corrisposto, determinando pertanto ad un canone pari ad € 600,00 mensili (€ 1.500,00 mensili x 40%) per ognuno dei due soggetti, per un totale di € 1.200,00. Si precisa che il canone individuato per la



porzione locata alla "*****" facente parte del fabbricato "A" è stato individuato sulla base di quello relativo alla limitrofa zona nella disponibilità della "*****".

In considerazione della natura accessoria degli ambienti adibiti a "zona relax" e "spogliatoio", nonché dell'abitazione del portiere, si ritiene opportuno non attribuire agli stessi un valore espresso in €/mq mensili. Alla luce di quanto fin qui esposto, il reddito annuo lordo del fabbricato "A" può essere così quantificato:

Fabbricato "A"				
Soggetto	Canone attuale	Canone rivalutato		
*****	€ 4.625,00	€ 4.625,00	+	
*****	€ 6.000,00	€ 4.000,00	+	
*****	€ 3.000,00	€ 0,00	+	
*****	€ 1.200,00	€ 600,00	+	
*****	€ 1.500,00	€ 600,00	=	
Totale canoni mensili		€ 9.825,00		
Reddito annuo lordo = € 9.825,00 x 12 =		€ 117.900,00		

Fabbricato "B" Come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", il fabbricato identificato con la lettera "B", a detta della proprietà, risulta sfitto e quindi nella disponibilità della proprietà stessa. Pertanto, come già detto in precedenza, il reddito annuo lordo dell'immobile verrà valutato sulla base dei valori medi individuati per fabbricati che presentano caratteristiche simili: è opportuno applicare alla superficie commerciale dell'edificio, risultante a seguito degli interventi che verranno meglio elencati nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" e quantificata in ragione di mq 282,98 (mq 565,96 x 0,50), considerando che trattasi di un edificio tamponato su tre lati; applicando alla superficie così calcolata un importo espresso in €/mq mensili pari allo stesso attribuito mediamente ai magazzini, quantificabile in ragione di €/mq 2,50 mensili, si determina un reddito mensile lordo pari ad € 707,45, equivalenti ad € 8.489,40 annui.

Fabbricato "C" Come fatto in precedenza per il fabbricato "A", anche in questo caso risulta opportuno individuare il reddito annuo lordo dapprima raggruppando i redditi percepiti dalla proprietà per ognuna delle porzioni locate, e poi attribuendo un valore a mq mensile a quelle attualmente non condotte in locazione.

Alcuni ambienti, come detto in precedenza nel paragrafo "Stato di occupazione", sono nella disponibilità della "*****", per un canone mensile pari ad € 2.857,00, ricavato dal canone complessivamente indicato nel contratto di cui si è parlato per il fabbricato "A", mentre le prime tre stanze sono locate rispettivamente alla "*****" per un canone mensile di € 1.200,00, alla "*****" per un canone di € 600,00 mensili e alla "*****" per un canone di € 300,00 mensili.

Alle porzioni che non sono condotte in locazione possono essere attribuiti dei differenti canoni in funzione della loro superficie. Tenendo in considerazione le dimensioni e il numero dei vari ambienti attualmente sfitti, che presentano caratteristiche simili all'ambiente locato alla "*****", a questi può essere attribuito un canone di locazione mensile pari ad € 300,00 cadauno, per un canone complessivo di € 3.000,00 mensili (€ 300,00 mensili x 10 ambienti), oltre quello attribuibile alle 2 stanze di dimensioni maggiori, simili a quella locata alla "*****".



*****”, pari ad € 1.200,00 cadauna e per un totale di € 2.400,00 mensili. Alla luce di quanto fin qui esposto, il reddito annuo lordo del fabbricato “C” può essere così quantificato:

Fabbricato "C"			
Soggetto	Canone attuale	Canone rivalutato	
*****	€ 2.857,00	€ 2.857,00	+
*****	€ 1.200,00	€ 1.200,00	+
*****	€ 600,00	€ 600,00	+
*****	€ 300,00	€ 300,00	+
Porzioni libere (dimensioni ridotte)	€ 0,00	€ 3.000,00	+
Porzioni libere (ampie dimensioni)	€ 0,00	€ 2.400,00	=
Totale canoni mensili		€ 10.357,00	
Reddito annuo lordo = € 10.357,00 x 12 =		€ 124.284,00	

Fabbricato “D” Lo stesso metodo applicato per individuare il reddito annuo lordo del fabbricato “C” può essere utilizzato per il fabbricato “D”: a differenza del precedente, questo è l’unico degli edifici che è per la maggior parte sfitto, essendo locata solamente la porzione di sinistra alla “***** **”, per un canone mensile pari ad € 4.200,00, ricavati dal valore complessivo corrisposto alla proprietà sia per gli uffici che per i magazzini ricompresi nel fabbricato “A”, mentre l’unico ambiente condotto in locazione nella porzione di destra del piano terra è nella disponibilità della “***** *****”, che corrisponde al locatore un canone mensile pari ad € 400,00.

Per quanto riguarda le altre porzioni, sia a quella di destra che ad entrambe quelle poste al primo piano può essere attribuito lo stesso canone di locazione a cui è concessa la porzione di sinistra, poiché del tutto simili tra loro, pertanto pari ad € 4.200,00 cadauna, per un totale di € 8.400,00 mensili. Alla luce di quanto fin qui esposto, il reddito annuo lordo del fabbricato “A” può essere così quantificato:

Fabbricato "D"			
Soggetto	Canone attuale	Canone rivalutato	
*****	€ 4.200,00	€ 4.200,00	+
*****	€ 400,00	€ 400,00	+
Porzioni libere (piano terra)	€ 0,00	€ 4.200,00	+
Porzioni libera (primo piano)	€ 0,00	€ 4.200,00	=
Totale canoni mensili		€ 13.000,00	
Reddito annuo lordo = € 13.000,00 x 12 =		€ 156.000,00	

Fabbricato “F” Come verrà meglio descritto nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”, nonostante il fabbricato “F” sia rappresentato nell’elaborato grafico rinvenuto nel fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 93/48275, questo non è stato oggetto di nessuno dei 10 sottonumeri che la compongono la domanda di sanatoria, motivo per cui ne è stata computata la totale demolizione: conseguentemente non è stato oggetto di stima e l’area di sedime è stata inglobata in quella scoperta.

Altri fabbricati Come detto in precedenza per il fabbricato “F”, anche gli altri manufatti rinvenuti sul posto non sono stati oggetto di alcuna domanda di sanatoria edilizia, né quelli in lamiera, tantomeno quello in muratura: per tale motivo ne è stata computata la demolizione nel paragrafo “Oneri per la Regolarizzazione urbanistica”; per le medesime motivazioni la loro superficie non è stata oggetto di stima e le rispettive aree di sedime sono state inserite nella superficie scoperta.



Come indicato nel paragrafo “Stato di occupazione”, su una parte dell’area del lotto n. 1 insiste un’antenna telefonica di proprietà della “*****”, per cui detta società corrisponde un canone mensile pari ad € 700,00 circa, equivalenti ad € 8.400,00 annui: al fine di individuare il reddito annuo lordo del lotto n.1 si terrà considerazione anche di tale importo.

Sulla base di quanto fin qui esposto, il reddito annuo lordo del lotto n. 1 è quello che risulta dallo specchio riepilogativo di seguito riportato:

Edificio	Reddito annuo lordo
Fabbricato “A”	€ 117.900,00
Fabbricato “B”	€ 8.489,40
Fabbricato “C”	€ 124.284,00
Fabbricato “D”	€ 156.000,00
Fabbricato “F”	€ 0,00
Altri fabbricati	€ 0,00
“Vodafone S.p.A.”	€ 8.400,00
Totale	€ 415.073,40

Dal valore così individuato devono essere detratte le quote riconducibili alla manutenzione straordinaria degli immobili, alle eventuali assicurazioni, alle spese di amministrazione, alle imposte e alle tasse di proprietà: di seguito si riporta uno specchio riepilogativo in cui sono state stimate le incidenze percentuali di dette spese.

Bilancio immobiliare				
Passivo			Attivo	
Ammortamento	3%	€ 12.452,20	Reddito lordo annuo	€ 415.073,40
Manutenzione	3%	€ 12.452,20		
Assicurazione	2%	€ 8.301,47		
Amministrazione	2%	€ 8.301,47		
Imposte	15%	€ 62.261,01		
Sfitto e inesigibilità	10%	€ 41.507,34		
Totali	35%	€ 145.275,69		€ 415.073,40
Reddito netto annuo			€ 415.073,40 - € 145.275,69 = € 269.797,71	

Poiché il valore dell’immobile è pari al rapporto tra il reddito netto annuo e il saggio di capitalizzazione (R/V), risulta necessario individuare quest’ultimo, tramite il rapporto di copertura del debito (DCR), pari al rapporto tra il reddito lordo erogato dall’immobile e la rata di ammortamento del prestito immobiliare, nella quale appaiono gli elementi concreti del prestito. Il DCR è il risultato della seguente equazione:

$$DCR = \frac{R}{M \times V \times \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}}$$

dove:

R = Reddito lordo annuo;

V = Valore di mercato dell’immobile;

M = Percentuale del mutuo sul valore di mercato;

s = Saggio di interesse del mutuo;

n = Durata del mutuo, espressa in anni.



Pertanto, poiché il saggio di capitalizzazione, indicato in precedenza come R/V, può essere espresso in funzione del rapporto di copertura del debito, la formula sopra riportata può essere nuovamente riportata come segue:

$$\frac{R}{V} = DCR \times \frac{M \times s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$



Ovvero

$$\frac{R}{V} = DCR \times M \times I_n$$

Dove

$$I_n = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$



M = Percentuale del mutuo sul valore di mercato;

s = Saggio di interesse del mutuo;

n = Durata del mutuo espressa in anni;

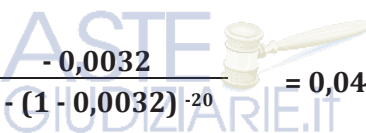
DCR = Debit Cover Ratio.

Per applicare quanto sopra, si hanno i seguenti dati:

- Percentuale di erogazione (LTV): 75%;
- EURIBOR 12 mesi: - 0,320% (fonte euribor-rates.eu);
- Durata del mutuo: 20 anni;
- Importo finanziato: € 2.879.964,48

Si avrà:

$$I_n = \frac{-0,0032}{1 - (1 - 0,0032)^{-20}} = 0,048337$$



L'importo del finanziamento è pari ad € 2.879.964,48, quantificato sulla base di quanto indicato nell'atto a rogito del Notaio Antonino Privitera di Roma del 29 ottobre 2001 e del prezzario DEI "Tipologie edilizie - edizione 2014", la quota di ammortamento annua sarà quindi:

$$Q_a = € 2.879.964,48 \times 0,048337 = € 139.217,48$$

Il DCR, che è dato dal rapporto tra il reddito lordo e la quota di ammortamento, sarà pari a:

$$DCR = € 415.073,40 \div € 139.217,48 = 2,9817$$

Il saggio di capitalizzazione lordo sarà dato da:

$$i = DCR \times M \times \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$



$$i = 2,9817 \times 0,75 \times 0,048337 = 0,1081$$

Il saggio di capitalizzazione netto i_n è calcolato prendendo in considerazione la passività del bilancio immobiliare del 35%:



$$i_n = 0,1081 \times (1 - 0,35) = 0,0703$$

Si passa ora all'esame dei flussi di cassa, considerando come periodo di disponibilità la durata dei vari contratti di locazione dei fabbricati oggetti di stima: la durata dei contratti è pari a 6 anni più



altri 6 anni per rinnovo tacito, quindi per un periodo pari a 12 anni, e tenendo conto della seguente tabella dei tassi di variazione:

Variazione del reddito: 1,00%

Variazione delle spese: 1,50%

Variazione dei prezzi: 0,00%

Si procede ora con la tabella dei flussi di cassa scontati, considerando che per l'attualizzazione dei redditi si è applicato ai valori attuali il saggio di capitalizzazione:

$$i_j = i_n + 1\% = 0,0703 + 0,01 = 0,0803$$

Al fine di individuare il reddito netto che verrà percepito dalla proprietà degli immobili condotti in locazione per la durata dei relativi contratti, del tipo "6+6", risulta necessario attualizzare i redditi futuri: di seguito si riporta uno specchietto riepilogativo.

anno	reddito lordo	spese	reddito netto	V.A.N.
1	€ 415.073,40	€ 145.275,69	€ 269.797,71	€ 249.752,41
2	€ 419.224,13	€ 147.454,83	€ 271.769,31	€ 232.885,94
3	€ 427.650,54	€ 151.911,65	€ 275.738,89	€ 218.731,99
4	€ 440.608,78	€ 158.850,72	€ 281.758,05	€ 206.900,74
5	€ 458.499,26	€ 168.598,37	€ 289.900,89	€ 197.063,73
6	€ 481.887,33	€ 181.628,33	€ 300.259,01	€ 188.940,31
7	€ 511.533,11	€ 198.600,27	€ 312.932,84	€ 182.285,09
8	€ 548.432,73	€ 220.415,50	€ 328.017,23	€ 176.875,67
9	€ 593.874,06	€ 248.296,43	€ 345.577,64	€ 172.499,76
10	€ 649.511,32	€ 283.899,64	€ 365.611,67	€ 168.940,72
11	€ 717.464,57	€ 329.477,13	€ 387.987,44	€ 165.959,98
12	€ 800.452,51	€ 388.107,23	€ 412.345,28	€ 163.274,43
redditi netti attualizzati				€ 2.324.110,77

La formula per la determinazione del valore di mercato con il metodo della capitalizzazione finanziaria è la seguente:

$$V = \frac{\sum (R_t - C_t) \times (1 + i_f)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 \pm d}{1 + i_f} \right)^n}$$

Dove:

- il numeratore è dato dai redditi netti attualizzati prima calcolati e pari ad € 2.324.110,77;
- d è il saggio annuo di svalutazione/valutazione dei prezzi (0%);
- i_f è il saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria (0,0703);
- n il periodo di disponibilità (12 anni).

Sostituendo si avrà

$$V = \frac{2.324.110,77}{1 - \left(\frac{1 \pm 0,00}{1 + 0,0703} \right)^{12}}$$



Dividendo il reddito netto annuo attualizzato per il saggio di capitalizzazione netto, così come indicato nella formula sopra riportata, si è in grado di determinare complessivamente il valore di mercato del lotto n. 1, che pertanto è pari ad € 4.170.423,63.

Detto valore è riconducibile all'immobile in oggetto se fosse compravenduto in condizioni di ordinarietà: risulta pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, verranno di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato, in considerazione della mancanza del certificato di agibilità per i manufatti che costituiscono il complesso immobiliare e per il fatto che nel corso dei sopralluoghi la proprietà non è stata nella condizione di esibire i certificati di conformità degli impianti installati e la documentazione relativa alla prevenzione incendi. La detrazione operata tiene anche conto che nel corso dei sopralluoghi effettuati non sono stati notati, all'interno degli edifici ricompresi nel lotto, segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 417.042,36 (€ 4.170.423,63 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel precedente paragrafo "Regolarità edilizia", la maggior parte dei manufatti presenta delle difformità dai rispettivi titoli edilizi o, come in alcuni casi, non risulta realizzata in virtù di alcun titolo edilizio. Al fine di facilitare la lettura verrà adottato lo stesso metodo utilizzato nel citato paragrafo "Regolarità edilizia". Si precisa che tutti gli interventi che verranno di seguito elencati saranno realizzabili a mezzo della presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definito dall'art. 3, comma 1, lettera "c", del sopracitato DPR 380/2001.

Fabbricato "A" Come esposto in precedenza il fabbricato "A" ha subito diversi interventi edilizi, che ne hanno modificato l'altezza utile interna, e quindi la volumetria e la superficie utile, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni. Nonostante gli incrementi di volumetria siano stati oggetto di domanda per il rilascio della sanatoria edilizia, questi non rientrano nei limiti volumetrici individuati dalla Legge Regionale del Lazio n. 12 del 2004. Per tali motivi, sono stati computati gli oneri per il ripristino dell'edificio nella sua originaria conformazione, ovvero quella legittimata dalle concessioni edilizie in sanatoria nn. 68810, 68808 e 68814 del 1997. Gli importi necessari per l'esecuzione degli interventi di ripristino sono stati stimati sulla base del prezzario "Tariffa dei Prezzi 2012 - Regione Lazio" e quantificati in ragione di € 297.040,87, in cui sono ricompresi gli oneri necessari per la rimozione dei pannelli che costituiscono la copertura, il calo in basso degli stessi, la stamponatura delle porzioni oggetto del condono del 2004 e della parte del fabbricato più lontana da Via de la Comunella, autorizzata in assenza di pareti perimetrali. L'aumento di superficie è stato ottenuto



mediante l'installazione di una scala che consente l'accesso alla copertura della porzione del capannone destinata ad uffici e che all'atto del sopraluogo risultava adibita ad abitazione del portiere; pertanto per eliminare l'aumento di superficie è sufficiente la rimozione della scala in metallo e la chiusura del vano porta. Per quanto riguarda invece le difformità interne, queste sono suscettibili di regolarizzazione mediante la corresponsione di una sanzione amministrativa, quantificata all'art. 6bis, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, pari ad € 1.000,00, per interventi di manutenzione straordinaria. Quanto esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo che viene di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Fabbricato "A"						
A 4.01.18.	Nolo di 2 carrelli elevatori per 30 giorni	€/h	52,51	h	176,00	€ 18.483,52
A 4.01.21.a.	Nolo di piattaforma telescopica articolata per un mese	€/g	289,50	g	22,00	€ 6.369,00
N.P.	Costo manodopera specializzata (Min. LL. PP. al 2018)	€/h	28,63	h	176,00	€ 15.116,64
A 3.02.1.d.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto	m ²	8.022,41	€/m ²	5,16	€ 41.395,64
A 3.01.18.	Rimozione di discendenti e canali di gronda	m	409,97	€/m	4,54	€ 1.861,26
A 3.02.5.	Rimozione di struttura in ferro	kg	43.368,00	€/kg	0,57	€ 24.719,76
A 3.01.8.b.	Demolizione di scale in ferro	m ²	12,30	€/m ²	26,86	€ 330,38
A 9.02.5.a.2.	Muratura di mattoni posti in foglio	m ²	1,16	€/m ²	28,39	€ 32,93
A 3.01.4.b.	Demolizione di struttura in calcestruzzo	mc	99,22	€/mc	85,49	€ 8.482,32
A 3.01.9.b.	Demolizione di muratura di tamponamento	m ²	1.824,50	€/m ²	9,30	€ 16.967,85
N.P.	Rimozione lamiere perimetrali	m ²	1.190,38	€/m ²	4,00	€ 4.761,52
A 3.01.9.d.	Demolizione di tramezzi	m ²	54,48	€/m ²	5,16	€ 281,12
A 3.02.29.	Smontaggio di porte in profilato di ferro	m ²	158,06	€/m ²	16,01	€ 2.530,54
A 3.01.14.a.	Demolizione di pavimento	mc	529,90	€/mc	72,30	€ 38.311,77
A 9.02.5.a.2.	Muratura di mattoni posti in foglio	m ²	1.785,56	€/m ²	28,39	€ 50.692,05
A 17.01.2.a.	Ferro in profilati laminati (piastre)	kg	4.190,00	€/kg	3,49	€ 14.623,10
N.P.	Posa in opera struttura precedentemente rimossa	kg	32.526,00	€/kg	0,57	€ 18.539,82
N.P.	Posa in opera discendenti e canali di gronda precedentemente rimossi e installazione di quelli necessari	m	629,57	€/m	4,54	€ 2.858,24
N.P.	Posa in opera manto di copertura precedentemente rimosso	m ²	6.016,81	€/m ²	5,16	€ 31.046,73
Totale fabbricato "A"						€ 297.404,18

Sulla base di quanto esposto, la consistenza che assumerà il fabbricato "A" a seguito degli interventi sopra computati sarà quella riportata negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie in sanatoria nn. 68810, 68808 e 68814 del 1997.

Fabbricato "B" Per il fabbricato "B" sono state presentate tre domande di condono: la prima, per l'originaria edificazione, la seconda per un ampliamento e la terza per la realizzazione di una tettoia. Mentre per la prima è stata rilasciata la concessione in sanatoria, le altre due non hanno ancora definito l'iter amministrativo con il rilascio della concessione in sanatoria: delle due solamente quella riguardante la tettoia ha i requisiti per ottenere il rilascio del titolo in sanatoria, poiché l'altra domanda, avente ad oggetto l'ampliamento del preesistente locale, ha ad oggetto una volumetria che eccede il limite massimo previsto dalla Legge Regionale del Lazio n. 12/2004.

Sono stati inoltre rinvenuti altri interventi realizzati in totale assenza di titolo edilizio, come il volume in aderenza all'entrata principale. Per tale motivo sono stati computati gli oneri per la demolizione della zona oggetto della domanda di condono del 2004 e dell'ampliamento realizzato in aderenza: i costi da sostenere sono stati valutati in € 27.648,76. Quanto fin qui esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo di seguito riportato.



quest'ultima porzione, al fine di migliorarne l'illuminazione naturale, sono state realizzate due ulteriori aperture sulla muratura perimetrale per installare altrettanti infissi; la realizzazione delle tramezzature su entrambi i livelli e le due finestre al primo piano sono entrambi suscettibili di regolarizzazione, mentre per la realizzazione dell'asola nel solaio e della scala relativa l'onere per la regolarizzazione è maggiore di quello per il ripristino. Gli importi da corrispondere sono pari ad € 1.000,00 per la realizzazione dei tramezzi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, così come quantificati all'art. 6bis del DPR 380/2001, oltre ad € 9.703,55 a titolo di sanzione, ai sensi della Delibera di Assemblea Capitolina n. 44/2011, pari al triplo del costo di costruzione dell'intervento eseguito, computato sulla base del prezzario "Tariffa dei Prezzi 2012 - Regione Lazio" in ragione di € 3.234,52 per la realizzazione delle finestre; è stato inoltre computato il costo necessario sia per la demolizione della scala che porta alla porzione di sinistra del primo piano che per la chiusura dell'asola del solaio: il costo di dette opere è stato quantificato in ragione di € 1.313,31, per un totale di € 11.016,86. Quanto esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo che viene di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Fabbricato "D"						
Opere da regolarizzare						
ART.	DESCRIZIONE	UNITA'	Q.TA'	COSTO		PREZZO
A 9.3.01.9.b.	Demolizione di muratura di tamponamento	mq	6,90	€/mq	9,30	€ 64,17
A 15.01.3.b.	Soglia in pietra	m	4,66	€/m	80,57	€ 375,46
A 17.03.1.h.	Infissi in alluminio scorrevoli comprensivi di controtelaio	mq	7,00	€/mq	399,27	€ 2.794,89
Totale opere da regolarizzare						€ 3.234,52
Sanzione pari al triplo del costo degli interventi realizzati						€ 9.703,55
Opere da ripristinare						
A 3.02.13.a.	Rimozione di gradini	mq	8,24	€/mq	16,53	€ 136,21
A 3.01.4.b.	Demolizione di struttura in calcestruzzo	mc	3,42	€/mc	85,49	€ 292,38
A 7.01.1.a.4.	Solaio misto di cemento armato e laterizio	mq	8,24	€/mq	61,70	€ 508,41
A 7.03.1.a.	Massetto di sabbia e cemento	mq	8,24	€/mq	12,10	€ 99,70
A 14.01.20.b.1.	Pavimento in piastrelle di ceramica	mq	8,24	€/mq	33,57	€ 276,62
Totale opere da ripristinare						€ 1.313,31
Totale fabbricato "D"						€ 11.016,86

Fabbricato "F" Come esposto in precedenza, il fabbricato "F" è stato realizzato in assenza di titolo e per lo stesso non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria edilizia: per tale motivo ne è stata computata la demolizione, poiché la sua edificazione non risulta regolarizzabile. Il costo di detto intervento è stato valutato, sulla base del prezzario "Tariffa dei Prezzi 2012 - Regione Lazio", in ragione di € 22.948,61. Quanto esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo che viene di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Fabbricato "F"						
ART.	DESCRIZIONE	UNITA'	Q.TA'	COSTO		PREZZO
A 3.01.1.	Demolizione totale di fabbricati	Mc	374,99	€/mc	€ 11,05	€ 4.143,64
A 3.02.1.d.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto	mq	561,96	€/mq	€ 5,16	€ 2.899,71
A 3.02.5.	Rimozione di struttura in ferro	kg	2.484,00	€/kg	€ 0,57	€ 1.415,88
A 3.01.4.a.	Demolizione di struttura in calcestruzzo	mc	6,63	€/mc	€ 68,50	€ 454,16
N.P.	Rimozione lamiera perimetrali	mq	506,91	€/mq	€ 4,00	€ 2.027,64
A 3.01.14.a.	Demolizione di pavimento	mc	166,08	€/mc	€ 72,30	€ 12.007,58
Totale fabbricato "F"						€ 22.948,61



Fabbricato "I" Come esposto in precedenza, il fabbricato "I" è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato con la concessione in sanatoria n. 68798/1997, fatta eccezione per la superfetazione realizzata sul lato destro dello stesso: come fatto finora per i precedenti manufatti sono stati valutati, in ragione di € 155,26, gli importi necessari per la demolizione della volumetria accessoria rinvenuta sul posto. A seguito di tale intervento, il fabbricato "I" avrà la medesima conformazione rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla citata concessione in sanatoria n. 68798/97. Quanto fin qui esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo che viene di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Fabbricato "I"						
ART.	DESCRIZIONE	UNITA'	Q.TA'		COSTO	PREZZO
A 3.01.6.a.	Demolizione di solai inclinati	mq/mm	348,00	mq/mm	€ 0,13	€ 45,24
A 3.01.9.a.	Demolizione di muratura di tamponamento	mq	5,61	€/mq	€ 12,91	€ 72,43
A 3.01.14.a.	Demolizione di pavimento	mc	0,52	€/mc	€ 72,30	€ 37,60
Totale fabbricato "I"						€ 155,26

Altri fabbricati Come esposto in precedenza, i fabbricati non censiti presso l'Agenzia delle Entrate, per la maggior parte realizzati in lamiera, non sono stati legittimati da alcun titolo edilizio; allo stesso modo anche il manufatto in prossimità del fabbricato "B" è stato realizzato in assenza di titolo: per tale motivo sono stati computati i costi della loro demolizione, pari complessivamente ad € 4.002,36. Quanto fin qui esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo che viene di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Altri fabbricati						
ART.	DESCRIZIONE	UNITA'	Q.TA'		COSTO	PREZZO
A 3.01.1.	Demolizione totale di fabbricati	mc	135,96	€/mc	€ 11,05	€ 1.502,36
N.P.	Demolizione dei manufatti in lamiera	a corpo	5,00	€/mq	€ 500,00	€ 2.500,00
Totale altri fabbricati						€ 4.002,36

Sulla base di quanto esposto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia degli immobili facenti parte e/o edificati sull'area annessa al lotto n. 1 sono quelli risultanti dalla somma degli oneri computati per ogni singolo immobile, a cui vanno aggiunti gli onorari del professionista incaricato della redazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, delle operazioni di rilievo dell'intero lotto, della direzione dei lavori, del coordinamento della sicurezza, della redazione degli atti di aggiornamento catastale e della richiesta dei pareri preventivi agli enti preposti alla tutela dei vincoli che gravano sul lotto, oltre ai costi del trasporto dei materiali di risulta a discarica, gli oneri da corrispondere alla stessa, una quota forfettaria relativa ad interventi di finitura non quantificati nei precedenti computi metrici e una quota relativa ad eventuali imprevisti: il tutto meglio si evince dalla tabella riepilogativa di seguito riportata.

RIEPILOGO LOTTO N. 1		
Totale fabbricato "A"		€ 297.404,18
Totale fabbricato "B"		€ 27.648,76
Totale fabbricato "C"		€ 4.000,00
Totale fabbricato "D"		€ 11.016,86
Totale fabbricato "F"		€ 22.948,61
Totale fabbricato "I"		€ 155,26
Totale altri fabbricati		€ 4.002,36
Parziale regolarizzazione urbanistica dei fabbricati		€ 367.176,03
N.P.	Interventi di finiture varie (intonaci, tinteggiature, soglie, pavimenti, etc ...) pari al 10% sul costo parziale	€ 36.717,60
N.P.	Imprevisti pari al 10% sul costo parziale degli interventi	€ 36.717,60



N.P.	Installazione e pulizia cantiere	a corpo	€	5.000,00
N.P.	Trasporto dei materiali di risulta in discarica	a corpo	€	10.000,00
N.P.	Compenso alle discariche autorizzate (oneri di discarica)	a corpo	€	5.000,00
N.P.	Onorari professionali e diritti comunali (progetto, DDLL, sicurezza, catasto, ecc.)	a corpo	€	20.000,00
Totale complessivo			€	480.611,24

Sulla base di quanto fin qui esposto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica del lotto n. 1 possono ritenersi quantificabili in ragione di € 480.611,24.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Così come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", lo stato di manutenzione dell'immobile può ritenersi consono per la destinazione d'uso a cui è adibito, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

Poiché non sono emerse limitazioni allo stato di possesso degli immobili ricompresi nel lotto, anche in considerazione del fatto che tutti i contratti di locazione in essere sono stati stipulati sulla base di canoni di locazione ordinari per le condizioni di mercato, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito delle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili e per tale motivo non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Si evidenzia che la cabina elettrica, che è da considerarsi comune ad entrambi i lotti, è utilizzata dal soggetto erogatore del servizio: negli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è stata rinvenuta traccia di atti di asservimento o similari tra la proprietà e il soggetto erogatore del servizio.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Poiché nessuno degli immobili è gestito in condominio, tantomeno tra gli stessi è stato costituito un condominio, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore di mercato del complesso industriale sito in comune di Roma Capitale, in Via de la Comunella, 200, composto dai fabbricati "A", "B", "C", "D" ed "F", nonché dell'area su cui sorgono, così come rappresentata nella planimetria catastale abbinata al subalterno 504, nonché la relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti, ivi compresa la cabina elettrica identificata con il numero di particella 464, può essere quantificato come di seguito:

Valore di mercato individuato:	€	4.170.423,63	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	417.042,36	-



$$i = DCR \times M \times \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$

$$i = 3,5966 \times 0,75 \times 0,04834 = 0,13038$$

Il saggio di capitalizzazione netto i_n è calcolato prendendo in considerazione la passività del bilancio immobiliare pari al 35%:

$$i_n = 0,13038 \times (1 - 0,35) = 0,0848$$

Si passa ora all'esame dei flussi di cassa, considerando come periodo di disponibilità la durata dei vari contratti di locazione dei fabbricati oggetti di stima: la durata di detti contratti è pari a 6 anni più altri 6 anni per rinnovo tacito, quindi per un periodo pari a 12 anni, e tenendo conto della seguente tabella dei tassi di variazione:



- Variazione del reddito: 1,00%
- Variazione delle spese: 1,50%
- Variazione dei prezzi: 0,00%

Si procede ora con la tabella dei flussi di cassa scontati, considerando che per l'attualizzazione dei redditi si è applicato ai valori attuali il saggio di capitalizzazione:

$$i_j = i_n + 1\% = 0,0848 + 0,01 = 0,0948$$

Al fine di individuare il reddito netto che verrà percepito dalla proprietà degli immobili condotti in locazione per la durata dei relativi contratti, del tipo "6+6", risulta necessario attualizzare i redditi futuri: di seguito si riporta uno specchietto riepilogativo.

anno	reddito lordo	spese	reddito netto	V.A.N.
1	€ 290.014,56	€ 101.505,10	€ 188.509,46	€ 172.193,73
2	€ 292.914,71	€ 103.027,67	€ 189.887,03	€ 158.439,57
3	€ 298.802,29	€ 106.141,68	€ 192.660,61	€ 146.840,36
4	€ 307.856,30	€ 110.990,06	€ 196.866,24	€ 137.059,12
5	€ 320.356,50	€ 117.800,81	€ 202.555,69	€ 128.814,67
6	€ 336.697,90	€ 126.904,93	€ 209.792,97	€ 121.869,77
7	€ 357.411,61	€ 138.763,34	€ 218.648,27	€ 116.020,64
8	€ 383.193,62	€ 154.005,78	€ 229.187,84	€ 111.087,44
9	€ 414.943,78	€ 173.486,37	€ 241.457,41	€ 106.905,02
10	€ 453.817,90	€ 198.362,58	€ 255.455,32	€ 103.313,41
11	€ 501.297,29	€ 230.207,87	€ 271.089,42	€ 100.147,12
12	€ 559.281,52	€ 271.173,12	€ 288.108,40	€ 97.222,33
redditi netti attualizzati				€ 1.499.913,18

La formula per la determinazione del valore di mercato con il metodo della capitalizzazione finanziaria è la seguente:

$$V = \frac{\sum (R_t - C_t) \times (1 + i_f)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 + d}{1 + i_f} \right)^n}$$



Dove:

- il numeratore è dato dai redditi netti attualizzati prima calcolati e pari ad € 1.499.913,18;



- d è il saggio annuo di svalutazione/valutazione dei prezzi (0%);
- i_f è il saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria (0,0848);
- n il periodo di disponibilità (12 anni).

Sostituendo si avrà

$$V = \frac{1.499.913,18}{1 - \left(\frac{1 \pm 0,00}{1 + 0,0848} \right)^{12}}$$



Dividendo il reddito netto annuo attualizzato per il saggio di capitalizzazione netto, così come indicato nella formula sopra riportata, si è in grado di determinare complessivamente il valore di mercato del lotto n. 2, costituito dai fabbricati “E” e “G”, che pertanto è pari ad € 2.406.533,48.

Detto valore è riconducibile all’immobile in oggetto se fosse compravenduto in condizioni di ordinarietà: risulta pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell’art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, verranno di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato, in considerazione della mancanza del certificato di agibilità per i manufatti che costituiscono il complesso immobiliare e per il fatto che nel corso dei sopralluoghi la proprietà non è stata nella condizione di esibire i certificati di conformità degli impianti installati e la documentazione relativa alla prevenzione incendi. La detrazione operata tiene anche conto che nel corso dei sopralluoghi effettuati non sono stati notati, all’interno degli edifici ricompresi nel lotto, segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 240.653,35 (€ 2.406.533,48 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel precedente paragrafo “Regolarità edilizia”, sia il fabbricato “E” che il fabbricato “G” presentano delle difformità dai rispettivi titoli edilizi. Al fine di facilitare la lettura verrà adottato lo stesso metodo utilizzato nel citato paragrafo “Regolarità edilizia”. Si precisa che tutti gli interventi che verranno di seguito elencati saranno realizzabili a mezzo della presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell’art. 22 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definito dall’art. 3, comma 1, lettera “c”, del sopracitato D.P.R. 380/2001.

Fabbricato “E” Come esposto in precedenza, il fabbricato “E” è stato oggetto di interventi che hanno aumentato la superficie utile coperta e quindi la volumetria: uno è stato oggetto della domanda di condono edilizio prot. 0/560881, l’altro è stato realizzato in assenza di titolo. Poiché l’ampliamento oggetto della suddetta domanda esubera i limiti volumetrici imposti dalla Legge Regionale del Lazio n.



12 del 2004, sono stati computati gli oneri per la sua rimozione e il ripristino della situazione legittima: a giudizio del sottoscritto è possibile rimuovere la sola copertura. Il costo degli interventi di ripristino è stato quantificato sulla base del prezzario “Tariffa dei Prezzi 2012 – Regione Lazio” in ragione di € 75.732,92, in cui sono ricompresi la rimozione della copertura, l’arretramento della facciata verso Via di Pratica per il piano terra, la demolizione del piano soppalco, oltre agli interventi necessari per riportare i magazzini al piano sottostante alla situazione legittima. Quanto fin qui esposto meglio si evince dal computo metrico estimativo di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Fabbricato "E"						
ART.	DESCRIZIONE	UNITA'	Q.TA'		COSTO	PREZZO
A 3.02.1.d.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto	mq	972,00	€/mq	€ 5,16	€ 5.015,52
A 3.02.5.	Rimozione di struttura in ferro	kg	2.863,00	€/kg	€ 0,57	€ 1.631,91
A 3.02.29.	Smontaggio di porte in profilato di ferro	mq	226,08	€/mq	€ 16,01	€ 3.619,54
A 3.01.9.b.	Demolizione di muratura di tamponamento	mq	1.961,94	€/mq	€ 9,30	€ 18.246,04
A 3.01.1.	Demolizione totale delle superfetazioni al piano terra	mc	43,26	€/mc	€ 11,05	€ 478,02
N.P.	Rimozione tettoia	a corpo	1,00	cad.	€ 200,00	€ 200,00
A 3.02.1.d.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto	mq	878,18	€/mq	€ 5,16	€ 4.531,41
A 3.02.5.	Rimozione di struttura in ferro	kg	3.063,00	€/kg	€ 0,57	€ 1.745,91
A 3.01.14.a.	Demolizione di pavimento	mc	130,64	€/mc	€ 72,30	€ 9.444,98
A 9.03.2.d.	Muratura di blocchi forati	mq	205,48	€/mq	€ 41,03	€ 8.431,01
A 7.01.5.a.	Solaio composto da lastre prefabbricate	mq	225,00	€/mq	€ 51,28	€ 11.538,00
A 8.01.14.e.	Copertura a tetto spiovente	mq	225,00	€/mq	€ 34,97	€ 7.868,25
A 9.03.2.a.	Muratura di blocchi forati	mq	109,60	€/mq	€ 27,21	€ 2.982,32
	Totale fabbricato "E"					€ 75.732,92

Fabbricato "G" Come esposto, il fabbricato in argomento presenta difformità consistenti nell’apertura di una nuova finestra: data l’entità dello stesso, al fine di contenere i costi della regolarizzazione urbanistica si è scelto di quantificare gli importi necessari per la rimozione dell’infilso esistente e la tamponatura della buca: tali opere sono state quantificate in ragione di € 500,00 in cifra tonda.

Particella 464 Per la realizzazione del fabbricato in questione non è stato presentato alcun titolo edilizio, né tantomeno richieste o rilasciate concessioni in sanatoria; l’onere per la regolarizzazione è maggiore di quello della sua demolizione, motivo per il quale ai fini della presente valutazione sono stati computati gli oneri per la demolizione, valutati in ragione di € 3.629,78, così come si evince dal computo metrico estimativo di seguito riportato.

COMPUTO METRICO - Particella 464						
ART.	DESCRIZIONE	UNITA'	Q.TA'		COSTO	PREZZO
A 3.01.6.a.	Demolizione di solai di copertura	mq/mm	10.056,00	mq/mm	€ 0,13	€ 1.307,28
A 3.02.26.	Smontaggio di porte in ferro	kg	60,00	€/kg	€ 0,77	€ 46,20
A 3.01.9.a.	Demolizione di muratura di tamponamento	mq	75,06	€/mq	€ 12,91	€ 969,02
A 3.01.6.a.	Demolizione di solaio di calpestio	mq/mm	10.056,00	mq/mm	€ 0,13	€ 1.307,28
	Totale fabbricato "I"					€ 3.629,78

Sulla base di quanto fin qui esposto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica degli immobili facenti parte e/o edificati sull’area annessa al lotto n. 2 sono quelli risultanti dalla somma degli oneri computati per ogni singolo immobile, a cui vanno aggiunti gli onorari del professionista incaricato della redazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, delle operazioni di rilievo dell’intero lotto, della direzione dei lavori, del coordinamento della sicurezza, della redazione degli atti di aggiornamento catastale e della richiesta dei pareri preventivi agli enti preposti alla tutela dei vincoli



SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Poiché nessuno degli immobili è gestito in condominio, tantomeno tra gli stessi è stato costituito un condominio, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore di mercato del complesso industriale sito in Via de la Comunella, 180, composto dai fabbricati “E” e “G”, nonché dell’area su cui sorgono, così come rappresentata nella planimetria catastale abbinata al subalterno 503, nonché la relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti, ivi compresa la cabina elettrica identificata con il numero di particella 464, può essere quantificato come di seguito:

Valore di mercato individuato:	€	2.406.533,48	-
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	240.653,35	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	111.835,25	-
Stato d’uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	2.054.044,89	

Pari in cifra tonda ad € 2.054.000,00 (duemilonicinquanaquattromila/00)

RIEPILOGO

LOTTO 1 – SUBALTERNO 504 – VIA DE LA COMUNELLA, 200

Lotto n. 1 – Edifici di tipo industriale ubicati in comune di Roma Capitale, in località “Castel Romano”, con accesso dal civico 200 di Via de La Comunella ed identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 58, subalterno 504 con annessa area scoperta della consistenza di mq 34.000 circa, tra coperto e scoperto, e individuata su base catastale. Nella vendita è ricompresa la relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti.

Valore di mercato in cifra tonda: € 3.272.000,00 (tremilioniduecentosettantaduemila/00)

LOTTO 2 – SUBALTERNO 503 – VIA DE LA COMUNELLA, 180

Lotto n. 2 – Edificio di tipo industriale con annesso manufatto adibito a portineria e cabina elettrica, ubicato in comune di Roma Capitale, in località “Castel Romano”, con accesso dal civico 180 di Via de La Comunella ed identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 58, subalterno 503, con annessa area scoperta della consistenza di mq 34.000 circa, tra coperto e scoperto, e individuata su base catastale. Nella vendita è ricompresa la



relativa quota di comproprietà sui manufatti e le installazioni che ospitano e che costituiscono parte degli impianti comuni a entrambi i lotti. La cabina elettrica è identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 1176, particella 464.

Valore di mercato in cifra tonda: € 2.054.000,00 (duemilionicinquanaquattromila/00)

LIMITI DELL’INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dei manufatti realizzati sul lotto. Le verifiche effettuate hanno riguardato solamente i fabbricati presenti sul lotto e non la materializzazione dei confini e/o il loro corretto posizionamento, poiché tale adempimento è riconducibile alla riconfinazione, attività questa che non è espressamente richiesta dalla Procedura. Non sono stati eseguiti accertamenti al fine di verificare la presenza di materiali contenenti fibre d’amianto e/o la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti nel sottosuolo.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sopra determinati sono stati computati sulla base del prezzario della Regione Lazio del 2012; pertanto i valori riportati sono meramente indicativi e la valutazione circa l’entità degli interventi e il costo degli stessi è rimesso alla valutazione dell’acquirente in fase di formulazione dell’offerta.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 4 luglio 2019



L’Esperto ex art. 568 CPC
Geom. Marco D’Alesio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Atto a rogito del Notaio Privitera di Roma del 29 ottobre 2001, rep. 24957/13039;
- B. Atto a rogito del Notaio Laurora di Roma del 27 gennaio 2017, rep. 64793/26481;
- C. Atto a rogito del Notaio Laurora di Roma del 7 febbraio 2017, rep. 64873/26535;
- D. Visura camerale effettuata sul conto della "*****";
- E. Esito delle visure ipotecarie effettuate sul conto della "*****";
- F. Esito delle visure ipotecarie effettuate sul conto della "*****";
- G. Esito delle visure ipotecarie effettuate sul conto della "*****";
- H. Esito delle visure ipotecarie effettuate sul conto della "*****";
- I. Certificato di destinazione urbanistica prot. QI/2019/22267 del 7 febbraio 2019;
- J. Documentazione catastale relativa agli immobili ricompresi nel lotto n. 1;
- K. Documentazione catastale relativa agli immobili ricompresi nel lotto n. 2;
- L. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- M. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- N. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- O. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****" relativo alle porzioni facenti parte del fabbricato "A";
- P. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- Q. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****" relativo alle porzioni facenti parte del fabbricato "C";
- R. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- S. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- T. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- U. Contratti sottoscritti dalla "*****";
- V. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- W. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- X. Contratto di locazione sottoscritto dalla "*****";
- Y. Concessioni edilizie in sanatoria n. 68796, 68798, 68801, 68805, 68807, 68808, 68809, 68810, 68813 e 68814, del 12 novembre 1997;
- Z. Fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 0/524828;
- AA. Fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 0/560881;
- BB. Fascicolo che compone la domanda di condono edilizio prot. 0/560882;
- CC. Risposta del Municipio IX all'istanza di accesso agli atti prot. CN/2019/38386.

