

Fall.n.ro: 44002/86
01/2023

FABIO BELLUCCI

ARCHITETTO

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE E
DELLA CORTE D'APPELLO DI ROMA
TECNICO ABILITATO NELLA PREVENZIONE INCENDI
TECNICO ABILITATO NEL COLLAUDO STATICO
DELLE OPERE IN C.A.

Roma, lì 08 marzo 2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

n. 44022/86"

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO COTTONE

CURATORE: AVV. LUCA VALVO

C.T.U.: ARCH. FABIO BELLUCCI

- RELAZIONE PERITALE -

(CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

Il sottoscritto Arch. Fabio Bellucci, con studio in Roma,
alla Via Jacopo Sannazzaro n.ro 84, iscritto all'Ordine degli
Architetti di Roma al n.ro 6063,

PREMESSO

che in funzione dell'Informativa inoltrata al Giudice
Delegato Dott. Francesco Cottone (rif. all. n.ro **01**)
ed alla pedissequa Istanza inoltrata dal Curatore
Avv. Luca Valvo (rif. all. n.ro **02**) finalizzata
all'acquisizione dei "Certificati di Destinazione
Urbanistica", lo scrivente ha acquisto la
documentazione richiesta.

In riferimento a tale acquisizione il Perito ha elaborato la presente Relazione Tecnica.

- RISULTANZE -

Come già significato sono stati acquisiti per via telematica direttamente dal competente Ufficio del Comune di Roma i richiesti Certificati di Destinazione Urbanistica.

Tali Certificati si riferiscono alle particelle a seguire riportate (estratti di mappa - rif. all. n.ro

03/A-B-C-D-E/F) :

-) Fg.1018 - Part.lla **34**

-) Fg.1018 - Part.lla **856**

-) Fg.1018 - Part.lla **1063**

-) Fg.1018 - Part.lla **1140**

-) Fg.1018 - Part.lle **4161 - 4162**

-) Fg.1018 - Part.lle **4161 - 4162**

I Certificati in argomento sono stati inoltrati allo scrivente via PEC criptati in quanto firmati digitalmente.

Gli stessi sono allegati alla presente relazione (rif. all. n.ro **04/A-B-C-D-E/F**).

In funzione di tale codifica gli stessi sono stati aperti ed ulteriormente allegati alla presente Relazione, ma hanno perso la firma digitale (rif. all. n.ro **05/A-B-C-D-E/F**).

Relativamente alle part.lle **4161 - 4162**, si precisa

che sono stati inviati n.ro 2 certificati, uguali nelle prescrizioni.

In riferimento alla part.lla **1063**, particella questa dove insiste un fabbricato, lo scrivente ha altresì acquisito anche la pratica relativa all'Istanza di Sanatoria presentata, onde verificare eventuali variazioni (rif. all. n.ro **06**).

La relativa documentazione acquisita per via telematica, risulta allegata alla presente Relazione, in riferimento al Sott.1 (rif. all. n.ro **07/A-B-C-D-E-F-G-H-I**) e Sott.2 (rif. all. n.ro **08/A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O**) che hanno determinato il rilascio di n.ro 2 Concessioni Edilizie in Sanatoria.

In merito alle Sanatorie rilasciate appare opportuno rilevare che all'atto dell'accesso esperito all'epoca presso il Pubblico Ufficio (U.S.C.E.) entrambi i titoli in Sanatoria non erano presenti nel carteggio.

In funzione di tale stato di cose lo scrivente esibiva all'addetto quanto in suo possesso; ossia una copia della Concessione Edilizia in Sanatoria consegnatagli dal legale della Sig.ra

occupante uno dei due appartamenti

costituenti il fabbricato condonato.

L'addetto richiedeva gentilmente una copia di quanto esibito e quindi acquisiva quanto richiesto.

Ora, aprendo l'allegato n.ro **07B**) (Concessione in

Sanatoria) appare sì la Concessione esibita dallo scrivente ma sulla pagina telematica a seguire l'addetto precisava, alla data del 24 marzo 2014, quanto segue:

"In data odierna nella visura richiesta dal C.T.U. Fabio Bellucci, all'interno del fascicolo non vi sono originali delle concessioni rilasciate relative al sot.1 e al sot.2. La presente Concessione N.69197 è stata esibita dallo stesso CTU Bellucci che a suo dire le è stata data dal proprietario".

In merito a quanto sopra, appare poco credibile che il C.T.U. di un fallimento che va a visurare/acquisire una pratica di Sanatoria di un fabbricato che insiste su di un fondo rientrante nel coacervo fallimentare, dichiarare "a suo dire" che la copia del titolo amministrativo in suo possesso gli sia stata consegnata dal proprietario in quanto il proprietario dei sedimi risulta essere il fallimento. Si evidenzia altresì che anche la Concessione Edilizia di cui al Sott.2 non era in atti e, per questo, è stata rilasciata l'attestazione di cui all'allegato n.ro **08M)**.

Francamente non si riesce a comprendere l'operato dell'addetto; si precisa comunque, ad ogni buon fine, che lo scrivente ha dato mandato ad un legale per meglio chiarire la situazione.

Precisato quanto sopra e ritornando all'oggetto della

presente Relazione, lo scrivente, ha acquisito le
Visure catastali aggiornate delle singole porzioni
(rif. all. n.ro **09/A-B-C-D-E-F**).

In merito alle Visure Catastali allegate appare
opportuno rilevare che le uniche Particelle che
risultano essere intestate alla

sono quelle di cui ai numeri **"34"** e **"856"**;

le rimanenti sono intestate ad altri soggetti (a tal
fine si rimanda alle Visure allegate).

Si rileva altresì che la Part.lla **1063** ha subito
delle "Variazioni" al Catasto Fabbricati come
rilevato sia dall'Elenco Subalterni (rif. all. n.ro
09C1) e sia dall'Elaborato Planimetrico allegati
(rif. all. n.ro **09C2**).

Ciò rilevato, in funzione di quanto precisato sui
"Certificati di Destinazione Urbanistica" acquisiti
(il Certificato di Destinazione Urbanistica è il
documento rilasciato dalla pubblica amministrazione
che contiene le indicazioni urbanistiche che
riguardano gli immobili, più precisamente il
fabbricato o il terreno interessato dal certificato
stesso), lo scrivente, dopo aver assunto tramite web
le vedute fotografiche aeree delle varie porzioni
immobiliari, ha effettuato un rapido sopralluogo in
data 25 gennaio 2023, onde meglio visualizzare lo
stato dell'urbanizzazione (situazione questa
rilevante come nel prosieguo meglio si dirà)

apprezzabile a vista in riferimento alle particelle citate.

Le vedute fotografiche aeree delle varie porzioni di cui alle certificazioni richieste, si identificano agli allegati n.ri **10/A-B-C-D-E**.

Nel dettaglio:

La veduta aerea n.10A si riferisce alla par.lla **34**.

La veduta aerea n.10B si riferisce alla par.lla **856**.

La veduta aerea n.10C si riferisce alla par.lla **1063**.

La veduta aerea n.10D si riferisce alla par.lla **1140**.

La veduta aerea n.10E si riferisce alle par.lle **4161-4162**.

Si evidenzia altresì, come già significato nella Relazione Peritale n.ro 4 depositata in data 19 marzo 2015, Relazione questa relativa ai "terreni", che non si effettuarono (né si sono effettuati ora) i rilievi inerenti alla consistenza "reale" dei fondi, in quanto gli stessi risultano "recintati" ossia interdetti all'accesso.

A tal fine si precisa comunque, in riferimento ad ogni singola porzione, quanto segue.

Part.lla 34

-L'unica particella disponibile al rilievo (la part.lla 34 - di fatto parco pubblico) risultava e risulta avere una consistenza tale che solo un rilevamento strumentale può permettere

l'individuazione reale della superficie.

Relativamente a tale particella si evidenzia altresì che la stessa si apprezzava visivamente, all'atto dei sopralluoghi a suo tempo esperiti, più grande rispetto alla consistenza riportata sullo stralcio del foglio di mappa, sì da far ritenere "a vista"

l'inglobamento delle confinanti part.lle 3665-3666 .

Ora, in funzione delle citate vedute fotografiche aeree, si apprezza la realizzazione di una recinzione che sembrerebbe, (valutazione fatta per allineamento visivo rispetto ai lotti confinanti), separare le confinanti particelle citate dalla consistenza di cui alla part.lla 34; situazione questa apprezzabile anche "da strada" per chi guarda il fronte destro.

Si rileva altresì che la consistenza di cui alla particella in argomento, per come graficizzata sullo stralcio del foglio di mappa, risulta estendersi fino alla mezzeria della strada.

Part.lla 856

-La consistenza di cui alla part.lla 856, per come graficizzata sullo stralcio del foglio di mappa, risulta estendersi fino alla mezzeria della sede stradale.

Part.lla 1063

-Per quanto concerne la part.lla 1063 la stessa è stata rilevata nella sua completezza (terreno recintato + fabbricato) nell'ambito delle attività

svolte per il rilievo del soprastante fabbricato
(rif. Relazione Peritale n.ro 2 del 07/05/2014).

Part.lla **1140**

-La consistenza di cui alla part.lla 1140, per come
graficizzata sullo stralcio del foglio di mappa,
risulta estendersi fino alla mezzeria della sede
stradale.

Part.lla **4162**

-Trattasi di una porzione di sede stradale antistante
la particella a seguire menzionata.

Part.lla **4161**

-La consistenza di cui alla part.lla 4161, per come
graficizzata sullo stralcio del foglio di mappa,
risulta non contenere il sedime di cui alla mezzeria
stradale.

Premesso quanto sopra, qualora si volessero avere
indicazioni più dettagliate rispetto alla consistenza
dei singoli lotti, si ribadisce, sarebbe necessario
espletare un dettagliato rilievo.

Ritornando ai "Certificati di Destinazione
Urbanistica" acquisiti, si precisa quanto segue.

Tutte le porzioni di cui ai citati Certificati,
ricadono, con "l'approssimazione dovuta alla lettura
delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1.Sistemi e Regole:

*-Sistema insediativo, Città della Trasformazione:
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
(art.62 N.T.A.). Nello specifico trattasi del
piano particolareggiato di zona "O" n. 85 "Colle
del Sole" approvato con D.D.C. n.26 del 19.02.2007
con destinazione:....."*

Le destinazioni, in relazione alle varie particelle
richieste a cui i Certificati si riferiscono, vengono
precisate sul documento.

Da quanto sopra riportato si evince quindi che in
riferimento al P.P. citato, piano questo che
sembrerebbe scaduto per il raggiungimento decennale
della sua validità (art.16 della Legge 1150/1942), le
prescrizioni di zona in riferimento alle
destinazioni, permangono.

I Certificati acquisiti rilevano altresì quanto
segue.

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione (per tutti i Certificati)

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

*-Ai sensi dell'art.16 comma 1 delle N.T.A.
sull'immobile non risultano individuati elementi
articolati dalla lettera a) alla lettera g).*

*-Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di
diritto i beni culturali immobili e i beni
paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli*

10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. (per tutti i Certificati).

4. G8. Standard urbanistici:

Nessuna indicazione (per tutti i Certificati).

Tutti i Certificati acquisiti riportano altresì in conclusione un rimando ad ulteriori norme che non vengono trascritte e per le quali si rimanda ai singoli Certificati allegati.

Ciò precisato, ritornando ai più volte citati "Certificati" che urbanisticamente confermano le prescrizioni del Piano Particolareggiato (fra l'altro i C.D.U. non riportano la scadenza dello strumento urbanistico e ciò appare strano e non esaustivo), si ritiene opportuno fare alcune considerazioni vista la legge e sentiti anche vari pareri (ovviamente nessuno mette nero su bianco).

Fra l'altro si evidenzia che sussiste giurisprudenza in merito alla situazione urbanistica "post scadenza di un P.P." che lo scrivente non è in grado di valutare/apprezzare appieno per mancanza di "competenze specifiche"; a tal fine forse il contributo di un legale amministrativista sarebbe utile per dirimere la problematica.

Si precisa, comunque, che in data 20 febbraio 2023 lo scrivente, congiuntamente all'Arch. Francesco Terenzio, è acceduto al Dipartimento P.A.U. ed ha

avuto modo di conferire con il Dott. Giorgio Ceccarelli (Funzionario Direttivo), con il Geom. Antonino La Greca (Opere Urbanizzazione) ed il Geom. Andrea Capuzzo (Piano di Attuazione).

In funzione delle indicazioni fornite, pare potersi affermare quanto segue.

In linea generale allo scadere del termine di efficacia di un piano attuativo ne sopravvivono comunque non soltanto gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attiene all'assetto del territorio, ma continua anche ad operare la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico.

A tal fine i C.D.U. acquisiti ne sono prova.

Dal disposto del comma 3 dell'art.17 della L.1150/1942, che regola la c.d. ultra attività residuale dei piani particolareggiati decaduti per decorso del tempo, pare desumersi il principio che la decadenza del piano non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona, in quanto *".... nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e*

attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale".

Ora, da quanto sopra parrebbe evincersi che ai sensi del citato art.17 L.1150/1942: **A)** nella parte in cui il piano ha avuto attuazione con la realizzazione delle opere di urbanizzazione l'edificazione residenziale resterebbe consentita secondo il criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto; **B)** nella parte in cui il piano è rimasto inattuato non possono quindi più essere eseguiti gli espropri preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione, né si può procedere all'edificazione residenziale, ma sopravvive comunque la destinazione di zona.

In buona sostanza, parrebbe che scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del Piano Particolareggiato, nella parte in cui esso è rimasto

inattuato non possono più eseguirsi i previsti espropri preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione e, di conseguenza, non si può procedere all'edificazione residenziale in assenza di tale fondamentale presupposto, salvo il caso delle proposte per iniziativa dei privati di cui sopra.

Ciò rilevato, e come già precedentemente significato a pag.5 della presente Relazione, in data 25 gennaio 2023 lo scrivente si è recato nuovamente sui luoghi onde meglio valutare, se non altro "a vista", lo stato di urbanizzazione della zona relativa alle particelle in questione.

Quanto otticamente percepibile ha rilevato la sussistenza di strade, luce, tombini in asse stradale, sì da far ritenere sussistente la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Proprio in merito alla sussistenza delle citate Opere di Urbanizzazione nell'ambito del P.P. il Tecnico comunale, che si occupa di tale capitolo, ha rilevato che non sussiste agli atti del Dipartimento un documento che dia contezza del grado di realizzazione delle stesse in quanto la realizzazione delle citate "Opere" è stata effettuata da più uffici (Dip.to P.A.U., il S.I.M.U., l'A.C.E.A.) che sembrano essere poco coordinati tra di loro.

Il citato Tecnico ha altresì precisato che essendo il

territorio di cui al P.P. sorto spontaneamente alcuni rami di fognatura erano stati realizzati dagli originari costruttori (in assenza di un originario titolo edilizio che è stato successivamente superato dalle Concessioni in Sanatoria rilasciate) per cui alcuni rami erano già preesistenti e gli stessi sono stati, a seguire, allacciati a quanto realizzato nell'ambito del Piano Particolareggiato.

Non sussiste quindi, allo stato, un documento tale che per lettura diretta individui il grado di urbanizzazione all'interno del territorio di cui al Piano Particolareggiato in argomento.

Ciò precisato, per meglio valutare l'intera situazione, lo scrivente ha comunque assunto dal web, pubblicata dal Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma: la "Delibera di Approvazione di Consiglio Comunale" (rif. all. n.ro **12**); la "Rete Viaria e Parcheggi: su base aerofotogrammetrica - Elab. Graf.2" (rif. all. n.ro **13**); la "Zonizzazione su Base Catastale - Elab. Graf.4" (rif. all. n.ro **14**) nonché le "Norme Tecniche di Attuazione - Elab.6" (rif. all. n.ro **15**) .

Lo scrivente allega altresì, ad ogni buon fine, la "specifica" di quanto pubblicato sul web dal Dipartimento in merito all'Utilizzo degli Strati Informativi, alla quale si rimanda (rif. all. n.ro **11**) .

A seguito di quanto sopra esposto, in funzione del colloquio avuto ed in relazione alle informazioni acquisite, lo scrivente rileva il suo pensiero in riferimento ad ogni particella.

Part.11a 34

La particella in argomento si identifica in un appezzamento di forma quadrangolare irregolare, con accesso dalla Via Zeddiani (rif. elab. fot. n.ro **10A**); la stessa risulta avere una superficie catastale pari a mq.7.009,00 comprensiva, in funzione di quanto risultante dallo stralcio del foglio di mappa, della mezzeria dell'antistante carrabile.

Dalla lettura del C.D.U. acquisito, la destinazione del fondo (1. Sistemi e Regole) risulta essere in:

-Maggior parte Verde pubblico V1;

-Minor parte Servizi pubblici;

-Restante minima parte Viabilità e parcheggi P110.

Sulla tavola di cui alla Zonizzazione (Tav. n.ro 4) la parte a "Servizi Pubblici", con sigla E, si riferisce ad "attrezzature scolastiche elementari". Come precedentemente accennato la superficie risultante dalla Visura catastale risulta comprendere la mezzeria dell'antistante carrabile.

Tale porzione, da quanto ricavabile per lettura grafica dallo stralcio di mappa acquisito, risulta essere pari a mq.560,00 circa.

Inoltre, esternamente alla porzione di sede stradale

di cui alla superficie come sopra individuata e quindi all'interno della consistenza della particella, è constatabile, anche dalla lettura della tavola di cui alla "Rete Viaria e Parcheggi", la sussistenza di un'ulteriore porzione adibita a parcheggio, all'attualità non realizzato.

Tale ulteriore porzione, sempre da quanto ricavabile per lettura grafica, risulta avere una analoga consistenza a quella precedentemente individuata; ossia mq.560,00 circa.

In buona sostanza quindi, e con tutte le approssimazioni del caso, la superficie originaria della citata part.lla 34 (mq.7.009,00) risulterebbe avere le seguenti destinazioni in funzione delle direttive di P.P.:

Sede viaria e parcheggi = **mq. 1.120,00**

Verde e servizi: **mq. 5.889,00**

Ora, in riferimento alle N.T.A del P.P. (Art.7 - Aree pubbliche - comma C; articolo al quale si rimanda per tutte la valutazioni del caso) si evince che . . .

"Ai lotti, esclusi dal perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo, come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, destinati anche parzialmente a **sede viaria e parcheggi**, compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di **0,50 mc/mq** solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente

all'Amministrazione Comunale (la sottolineatura è a cura dello scrivente).

Per i lotti, esclusi dal perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, destinati a **verde**

e servizi compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di **0,30**

mc/mq solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale (la sottolineatura è a cura dello scrivente).

La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area destinata all'edificazione privata o potrà essere rilocalizzata, (....).

(....).

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate pubbliche saranno espropriate".

In funzione di quanto sopra esposto, quindi, la cubatura realizzabile in riferimento alle due destinazioni risulta essere la seguente:

$$\text{mq. } 1.120,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 560,00$$

$$\text{mq. } 5.889,00 \times 0,30 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 1.766,70$$

$$\text{Tot. cub.ra realizzabile:} = \text{mc. } 2.326,70$$

Ciò precisato risulta quindi rilevante ribadire che la cubatura come sopra calcolata avrà valore edificatorio, per quanto sopra riportato, solo a

seguito della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della consistenza dell'intera particella.

La cubatura di cui sopra potrà essere sfruttata solo in ottemperanza e nei limiti di quanto riportato nelle N.T.A. del P.P.

Part.11a 856

La particella in argomento si identifica in un appezzamento di forma quadrangolare irregolare, con accesso dalla Via Mogorella (rif. elab. fot. n.ro **10B**); la stessa risulta avere una superficie catastale pari a mq.1.125,00 comprensiva, in funzione di quanto risultante dallo stralcio del foglio di mappa, della mezzeria dell'antistante carrabile.

La Visura catastale rileva all'attualità la superficie sopra riportata (mq.1.125,00) mentre la Visura riportata nella Perizia a suo tempo elaborata rilevava una superficie pari a mq.665,00.

Quanto sopra trae origine, da quanto assumibile dalla citata Visura, da una Variazione d'Ufficio del 15 dicembre 2015.

Sul lotto in argomento è riscontrabile un modesto manufatto di cui non si hanno indicazioni precise.

Dalla lettura del C.D.U. acquisito, la destinazione del fondo (1. Sistemi e Regole) risulta essere:

-Per la maggior parte Zona di Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista;

-Per la minor parte Viabilità e Parcheggi pubblici
P42.

Come precedentemente accennato la superficie risultante dalla Visura catastale risulta comprendere la mezzeria dell'antistante carrabile.

Tale porzione, da quanto ricavabile per lettura grafica dallo stralcio di mappa acquisito, risulta essere pari a mq.120,00 circa.

Inoltre, esternamente alla porzione di sede stradale di cui alla superficie come sopra individuata e quindi all'interno della consistenza della particella, è constatabile, anche dalla lettura della tavola di cui alla "Rete Viaria e Parcheggi", la sussistenza di un'ulteriore porzione adibita a parcheggio, all'attualità non realizzato.

Tale ulteriore porzione, sempre da quanto ricavabile per lettura grafica, risulta avere una analoga consistenza a quella precedentemente individuata; ossia mq.120,00 circa.

In buona sostanza quindi, e con tutte le approssimazioni del caso, la superficie originaria della citata part.lla 86 (mq.1.125,00) risulterebbe avere le seguenti destinazioni in funzione delle direttive di P.P.:

Sede viaria e parcheggi = **mq. 240,00**

Zona di Conservazione Completamento e Nuova Edificazione= **mq. 885,000**

Ora, in analogia con quanto già significato per la precedente part.lla 34, in riferimento alle N.T.A del P.P. (Art.7 - Aree pubbliche - comma C; articolo al quale si rimanda per tutte la valutazioni del caso)

si evince che "Ai lotti, esclusi dal perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo, come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, destinati anche parzialmente a **sede viaria e parcheggi**, compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di **0,50 mc/mq** solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

. . . .

La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area destinata all'edificazione privata o potrà essere rilocalizzata (.....).

(.....).

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate pubbliche saranno espropriate".

Si rileva altresì, in riferimento alle N.T.A del P.P.

(Capo III - Zona di Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione Residenziale, non residenziale e Mista) che l'indice fondiario risulta essere pari a **0,50 mc/mq**.

In funzione di quanto sopra esposto, quindi, la cubatura realizzabile risulta essere pari a:

$$\text{mq.} 240,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \text{mc.} 120,00$$

$$\text{mq.} 885,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \underline{\text{mc.} 442,50}$$

Tot. Cub.ra realizzabile: **mc. 562,50**

Ciò precisato risulta quindi rilevante ribadire che la cubatura come sopra calcolata avrà valore edificatorio, per quanto sopra riportato, solo a seguito della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale sia della consistenza relativa alla mezzeria dell'antistante sede viaria e sia della consistenza relativa al parcheggio.

La cubatura di cui sopra potrà essere sfruttata solo in ottemperanza e nei limiti di quanto riportato nelle N.T.A. del P.P.

Part.lla 1063

La particella in argomento si identifica in un appezzamento di forma trapezoidale irregolare, con accesso dalla Via Bolotana (rif. elab. fot. n.ro **10C**).

Tale particella risulta allibrata al Catasto Fabbricati in quanto sulla stessa insiste un manufatto di cui si è già detto (rif. pagg. 3/4).

Anche per tale particella è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica, al quale si rimanda.

Non viene analizzato nel dettaglio il citato C.D.U.

in quanto sulla menzionata rata di terreno è attualmente constatabile un fabbricato di cui alle n.ro 2 Concessione Edilizie in Sanatorie, in merito alle quali si è già riferito.

Part.11a 1140

La particella in argomento si identifica in un appezzamento di forma quadrangolare irregolare, con accesso dalla Via Zeddiani (rif. elab. fot. n.ro 10D); la stessa risulta avere una superficie catastale pari a mq.1.250,00 compresa la mezzeria dell'antistante carrabile.

Dalla lettura del C.D.U. acquisito, la destinazione del fondo risulta essere:

-Per la maggior parte Zona di Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista;

-Per la minor parte Viabilità e Parcheggi pubblici P22.

Come precedentemente accennato la superficie risultante dalla Visura catastale risulta comprendere la mezzeria dell'antistante carrabile.

Tale porzione, da quanto ricavabile per lettura grafica dallo stralcio di mappa acquisito, risulta essere pari a mq.120,00 circa.

Inoltre, esternamente alla porzione di sede stradale di cui alla superficie come sopra individuata e quindi all'interno della consistenza della

particella, è constatabile, anche dalla lettura della tavola di cui alla "Rete Viaria e Parcheggi", la sussistenza di un'ulteriore porzione adibita a parcheggio, all'attualità non realizzato.

Tale ulteriore porzione, sempre da quanto ricavabile per lettura grafica, risulta avere una analoga consistenza a quella precedentemente individuata; ossia mq.120,00 circa.

In buona sostanza quindi, e con tutte le approssimazioni del caso, la superficie originaria della citata part.lla 1140 (mq.1.250,00) risulterebbe avere le seguenti destinazioni urbanistiche in funzione delle direttive di P.P.:

Sede viaria e parcheggi = **mq. 240,00**

Zona di Conservazione Completamento e Nuova Edificazione= **mq. 1.010,00**

Ora, in analogia con quanto già significato per le precedenti particelle analizzate, in riferimento alle N.T.A del P.P. (Art.7 - Aree pubbliche - comma C;

articolo al quale si rimanda per tutte la valutazioni del caso) si evince che "Ai lotti, esclusi dal

perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo, come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del

*10/09/2004, destinati anche parzialmente a **sede viaria e parcheggi**, compete una volumetria*

*residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di **0,50 mc/mq** solo nel caso che l'area*

prevista pubblica venga ceduta gratuitamente
all'Amministrazione Comunale.

.

La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla
restante area destinata all'edificazione privata o
potrà essere rilocalizzata (....).

(....).

Nel caso che i proprietari non addivengano alla
cessione gratuita, le aree destinate pubbliche
saranno espropriate".

Si rileva altresì, in riferimento alle N.T.A del P.P.

(Capo III - Zona di Conservazione, Completamento e
Nuova Edificazione Residenziale, non residenziale e
Mista) che l'indice fondiario risulta essere pari a

0,50 mc/mq.

In funzione di quanto sopra esposto, quindi, la
cubatura realizzabile risulta essere pari a:

mq. 240,00 x 0,50 mc/mq = mc. 120,00

mq. 1.010,00 x 0,50 mc/mq = mc. 505,00

Tot. Cub.ra realizzabile = **mc. 625,00**

Ciò precisato risulta quindi rilevante ribadire che
la cubatura come sopra calcolata avrà valore
edificatorio, per quanto sopra riportato, solo a
seguito della cessione gratuita all'Amministrazione
Comunale sia della consistenza relativa alla mezzeria
dell'antistante sede viaria ed sia della consistenza
relativa al parcheggio.

La cubatura di cui sopra potrà essere sfruttata solo in ottemperanza e nei limiti di quanto riportato nelle N.T.A. del P.P.

Part.lla 4161 - 4162

Le particelle in argomento si identificano in un appezzamento di forma quadrangolare regolare, con accesso dalla Via Pula (rif. elab. fot. **10E**); le stesse risultano avere singolarmente una superficie catastale pari a mq.994,00 la prima e mq.131,00 la seconda.

Si precisa, altresì, che la part.lla **4162** identifica di fatto la porzione di carrabile antistante la part.lla **4161**.

Dalla lettura del C.D.U. acquisito riferito ad entrambe le particelle, la destinazione del fondo nella sua completezza risulta essere:

-Per la quasi totalità Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista;

-Per la restante minima parte Viabilità.

Si ritiene che la destinazione a "Viabilità" sia da riferirsi alla part.lla **4162**; particella questa che di fatto, come già significato, identifica una porzione di sede stradale ed è catastalmente intestata a Roma Capitale.

A tal fine appare opportuno rilevare che la Visura catastale allegata riferentesi a tale porzione (rif.

all. n.ro **09F**) precisa, a pag.3 della stessa, che la consistenza della particella in argomento (mq.131,00) proviene dalla "Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito"; parrebbe quindi evidenziarsi (lo scrivente non ha competenze specifiche per apprezzare se la Cessione di un Diritto reale equivalga alla cessione gratuita della particella all'Amministrazione Comunale) che la porzione di sede stradale ".... prevista pubblica (sia stata ceduta gratuitamente) all'Amministrazione Comunale".

Se quanto prospettato trovi effettivo riscontro, alla cubatura di cui alla successiva part.lla **4161** dovrebbe essere aggiunta anche la cubatura proveniente dalla cessione della sede viaria (indice di fabbricabilità 0,50 mc/mq) pari a quanto segue:

$$\text{mq. } 131,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \underline{\text{mc. } 65,50}$$

Ciò precisato, per quanto concerne la maggior consistenza di cui alla part.lla **4161** si evidenzia quanto segue.

Come già significato, in riferimento alle N.T.A del P.P. (Capo III - Zona di Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione Residenziale, non residenziale e Mista) si precisa che l'indice fondiario risulta essere pari a **0,50 mc/mq.**

In funzione di quanto sopra esposto, quindi, la cubatura realizzabile in funzione della consistenza come riportata sulla Visura catastale (mq.994,00)

risulta essere pari a:

$$\text{mq. } 994,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \underline{\text{mc. } 497,00}$$

Aggiungendo a tale cubatura quella proveniente dalla cessione della sede viaria risulta che la cubatura complessiva realizzabile risulterebbe pari a **mc. 562,50.**

La cubatura di cui sopra potrà essere sfruttata solo in ottemperanza e nei limiti di quanto riportato nelle N.T.A. del P.P.

In conclusione di quanto evidenziato in riferimento a quelle che si ritengono siano le direttive di Piano Particolareggiato come applicabili nella fattispecie, lo scrivente ha acquisito dal Tecnico comunale già citato il modello relativo alla "Richiesta di approvazione tipo frazionamento e dell'atto di cessione / accettazione gratuita delle aree ricadente/i all'interno del P.P., ex PRU o Toponimi \"....\" n°.... ai sensi delle Delibere di C.C. n.37/1998, n.25/2005, 51/2010 e n. 122/2009" (rif. all. n.ro 16).

- S T I M A -

In funzione di quanto sopra esposto in narrativa ed a seguito degli accertamenti svolti, **in assenza comunque di indicazioni "per tabulas" da parte della Pubblica Amministrazione relativamente alla validità delle direttive urbanistiche di cui ad un Piano Particolareggiato scaduto (trattasi del Piano**

Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N.85 -
"Colle del Sole") lo scrivente ha comunque precisato
quelle che sono le sue "considerazioni" in merito, ed
in ottemperanza alle stesse ha individuato, a
seguire, il più probabile valore di mercato
all'attualità delle singole porzioni.

Sempre lo scrivente ha ritenuto altresì opportuno
depositare tutta la documentazione acquisita per via
telematica onde fornire, a chi ha interesse, la
possibilità di valutare in autonomia quanto
assumibile dagli atti.

Ciò rilevato si evidenzia inoltre, facendo
riferimento alla Relazione Peritale n.4 depositata in
data 19 marzo 2015, che, a seguito di una veloce
indagine effettuata sui luoghi tramite l'acquisizione
di sommarie informazioni, si è constatato che la
valutazione al metro quadro rileva una modesta
tendenza al ribasso per la nota contrazione del
mercato immobiliare.

Quindi si ritiene che il valore più opportuno da
applicare nella fattispecie possa essere individuato
in di € 80,00/mq.

Ciò precisato, in riferimento alle porzioni
analizzate, si precisa quanto segue nell'ambito della
richiesta stima.

Part.11a 34 (part.11a catastalmente intestata a

Per quanto riportato in narrativa in merito alle destinazioni di P.P. ed alla conseguente vocazione edificatoria del lotto come meglio significata nelle N.T.A. alle quali si rimanda, lo scrivente ritiene opportuno applicare una valutazione al metro quadro pari al 30% del valore sopra individuato;

Conseguentemente risulta:

$$€ .24,00 \times \text{mq}.7.009,00 = \underline{\underline{€ . 168.216,00}}$$

Part.11a 856 (part.11a catastalmente intestata a

Per quanto riportato in narrativa in merito alle destinazioni di P.P. ed alla conseguente vocazione edificatoria del lotto come meglio significata nelle N.T.A. alle quali si rimanda, lo scrivente ha individuato il valore del fondo come segue.

$$€ .80,00 \times \text{mq}.1.125,00 = \underline{\underline{€ . 90.000,00}}$$

Part.11a 1063

Il lotto in argomento risulta essere edificato.

Conseguentemente la stima del lotto fa riferimento alla valutazione delle porzioni immobiliari sullo stesso insistenti.

Part.11a 1140

Per quanto riportato in narrativa in merito alle destinazioni di P.P. ed alla conseguente vocazione edificatoria del lotto come meglio significata nelle N.T.A. alle quali si rimanda, lo scrivente ha

individuato il valore del fondo come segue.

$$€ .80,00 \times \text{mq.} 1.250,00 = \underline{\underline{€ . 100.000,00}}$$

Part.11a 4161

Per quanto riportato in narrativa in merito alle destinazioni di P.P. ed alla conseguente destinazione edificatoria del lotto come meglio significata nelle N.T.A. alle quali si rimanda, lo scrivente ha individuato il valore del fondo come segue.

$$€ .80,00 \times \text{mq.} 994,00 = \underline{\underline{€ . 79.520,00}}$$

Part.11a 4162

Per quanto riportato in narrativa lo scrivente ritiene che la porzione in argomento (parte di strada carrabile) non individui alcun valore di mercato.

- C O N C L U S I O N I -

In relazione a quanto sopra esposto in riferimento ad ogni singola porzione (lotto), si individuano i seguenti valori di stima:

- Fg. 1018 Part.11a 34 = **€ .168.216,00**

- Fg. 1018 Part.11a 856 = **€ . 90.000,00**

- Fg. 1018 Part.11a 1063 = rif. Relazione n.ro 2

- Fg. 1018 Part.11a 1140 = **€ .100.000,00**

- Fg. 1018 Part.11a 4161 = **€ . 79.520,00**

- Fg. 1018 part.11a 4162 = -----

In Fede

Fabio Bellucci Architetto