

N.r.g. Fall.: **521/2022**

Fallimento: **Edilizia Albanese 98 S.r.l. – C.F.:04198371009** (Già ***
***)

Giudice delegato: Dott. Marco Genna

Curatore: Dott. Claudio SANTINI



RELAZIONE

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,



Premessa

Con provvedimento in data 31 marzo 2023, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà della Edilizia Albanese s.r.l. sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) effettuare un sopralluogo ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili di cui sopra con rilievo metrico e fotografico;
- 2) effettuare ricerche ed indagini presso gli Uffici del Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa e per l'acquisizione del certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali, relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;
- 4) stimare il più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili, con la formazione e descrizione dei singoli lotti;
- 5) redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per ciascun immobile, ove richiesto;
- 6) richiedere il certificato ventennale;



Il sottoscritto C.T.U. in data 10 aprile 2023 ha iniziato le operazioni peritali con la richiesta documentale ai vari uffici depositari della documentazione urbanistico-catastale necessaria all'espletamento dell'incarico, proseguite con i sopralluoghi nei luoghi di perizia e negli uffici stessi per visionare/prelevare e ritirare la documentazione inerente le unità immobiliari facenti

parte del compendio. In particolare con accesso agli atti presso il comune di Marino si è richiesta tutta la documentazione urbanistica inerente *** Edilizia Albanese srl) e i danti causa, ivi compresa il controllo sull'esistenza di domande di sanatoria nelle tre leggi specifiche (Allegato 1).

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La società EDILIZIA ALBANESE 98 S.r.l. con sede in Roma risulta proprietaria dei seguenti 5 immobili:

NEL COMUNE DI MARINO:

1. Foglio 36 particella 85 subalterno 501, Ctg A/7 classe 4 Consistenza 13, 5 vani, Rendita Catastale € 1917,35 – Via del Pascolaro n. 22 – Piano Terra, Primo e Secondo. (Abitazione principale con corte annessa) – Vedasi visura storica (Allegato 2) e planimetria catastale (Allegato 2A);
2. Foglio 36 particella 102 subalterno 1, Ctg A/4 classe 2 Consistenza 3,0 vani, Rendita Catastale € 154,94 – Via del Pascolaro n. 22 – Piano Terra, Primo. (Dependance abitativa con corte annessa) - Vedasi visura storica (Allegato 3) e planimetria catastale (Allegato 3A);
3. Foglio 36 particella 63 – Consistenza Ha 00.19.70, Qualità Pascolo di classe 5, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,10 (Terreno) Vedasi visura storica (Allegato 4);
4. Foglio 36 particella 120 – Consistenza Ha 00.08.15, Qualità Vigneto di classe 5, R.D. Euro 7,37, R.A. Euro 3,79 (Terreno) Vedasi visura storica (Allegato 5);
5. Foglio 36 particella 184 – Consistenza Ha 00.08.70, Qualità Vigneto di classe 5, R.D. Euro 7,86, R.A. Euro 4,04 (Terreno) - Vedasi visura storica (Allegato 6);

Provenienze:

I diritti di proprietà sui suddetti immobili e la denominazione di EDILIZIA ALBANESE 98 S.r.l. con sede in Roma, scaturiscono in forza di:

1. Atto di compravendita Notaio NICOLÒ Bruno di Roma del 7 aprile 1993 repertorio 98996 (Allegato 7), la *** con sede in *** l'intero fabbricato con annessa "dependance" in corpo staccato ricadenti nel lotto di terreno di mq 4000 circa, censiti con i seguenti dati catastali:
 - Foglio 36 particella 85 sub. 1 (il fabbricato principale e parte dell'area annessa);
 - Foglio 36 particella 102 sub. 1 (la dependance);
 - Foglio 36 particelle 63, 120, 184 (terreni di natura agricola circostanti).

Si precisa che dalla vendita fu esclusa una porzione di terreno di circa **63 mq** (non meglio identificata se non con i confini) che i danti causa già ebbero trasferito all'Enel con Atto Notaio Capasso di Roma del 12 settembre 1969 Rep. 60503, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti privati in data 18 settembre 1969 al n. 19267 - (Allegato 8). Si precisa altresì

che, da quest'ultimo atto, si evidenzia che detta area risulta essere di **mq 67** e non mq 63 come citato nell'atto Notaio Nicolò del 1993.

2. Verbale di assemblea del 30 luglio 1998 al Repertorio n. 33414 Raccolta n. 361 del Notaio Andrea FERRARA di Roma registrato a Roma il 06 agosto 1998, con cui la *** con sede in Roma, modificava la propria denominazione sociale in EDILIZIA ALBANESE 98 – S.r.l - **(Allegato 9)**.
3. Verbale di assemblea del 22 gennaio 2001 al Repertorio n. 69394 Raccolta n. 15737 del Notaio De Corato di Roma con cui la Edilizia Albanese 98 s.r.l. trasferiva la sede sociale da Roma al Albano Laziale (RM) - **(Allegato 10)**;
4. Con atto di aggiornamento dello Statuto del 12 febbraio 2007 al Repertorio n. 17628 del Notaio Ester Giordano di Roma l'Edilizia Albanese 98 s.r.l. trasferiva la sede sociale da Albano Laziale (RM) a Roma **(Allegato 10A)**;

Notizie di carattere generale

Gli immobili di proprietà della Edilizia Albanese 98 s.r.l. con sede in Roma sono situati nel territorio comunale di Marino (RM) in località "Pascolaro" e precisamente aventi unico accesso attraverso cancello in ferro pedonale e carrabile dalla Via Albert Bruce Sabin n. 6. Il compendio immobiliare è situato nella zona periferica a sud ovest del centro città da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la Via Appia, dalla quale dista circa 1500 metri. Dista circa 800 dal lago di Albano, circa 9,00 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. La località "Pascolaro" riveste carattere in preponderanza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a ville singole e/o bifamiliari.

Il compendio si compone di due immobili urbani a destinazione residenziale censiti al catasto urbano, di cui un primo considerabile il principale con corte annessa e un secondo più piccolo sempre con corte annessa. Completa il compendio il terreno che li circonda, composto di tre particelle censite al catasto terreni. La consistenza complessiva catastale del compendio, tra coperta e scoperta è di HA 00.41.96. da cui vanno però detratti i 67 mq (o 63) di una cabina elettrica ceduta all'Enel come precedentemente e più avanti specificato nel paragrafo della conformità catastale. Confina nel suo complesso:

- A nord ovest – nord con la particella 176 e 258
- A nord est – est con le particelle 341, 304, 342, 343,
- A sud con la Via Albert Bruce Sabin,
- Ad ovest con la particella 364.

1. IMMOBILE N. 1

DESCRIZIONE:

L'immobile principale è composto da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su tre piani fuori terra, collegati tra loro attraverso vano scale interno e di una piccola corte pertinenziale antistante al quale il fabbricato è catastalmente graffato. I confini della corte stessa non risultano materializzati con recinzioni o simili, in quanto ricompresi a maggior estensione all'interno del compendio. Confina nel suo complesso con il terreno particella 63, con la corte annessa alla particella 102, con la particella 105, con il terreno particella 184, salvo altri. Nella fattispecie:

- Il piano terra si compone di un portico antistante il portone d'entrata, di ingresso, di salone doppio, di camera da pranzo, cucina, camera, cantina e un piccolo portico retrostante.
- Il primo piano si compone di un disimpegno, di tre camere, di una cameretta, di un bagno, di un balcone e di un terrazzo;
- Il secondo piano si compone di una camera, di un bagno, di un ripostiglio sottotetto e di un terrazzo.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura, la copertura in parte è a tetto in più falde sfalsate con copertura in coppi e in parte a terrazzi praticabili con accesso diretto dai vani interni. La rifinitura esterna è in intonaco civile tinteggiato a quarzo di color giallo-ocra. Gli infissi interni e le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in ferro. Le pavimentazioni del piano terra sono in cotto (anche le scale), le pareti sono in intonaco civile. Ai piani superiori i pavimenti sono in parquet. I pavimenti dei bagni e i rivestimenti sono in monocottura. L'unità immobiliare a vista, è dotata di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.), ma per nessuno di essi è stato possibile verificarne né la funzionalità, né la conformità alle norme vigenti. In via generale l'immobile sia per le sue caratteristiche intrinseche, sia per il contesto in cui è inserito, versa in condizioni di mediocre conservazione e manutenzione. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico (**Allegato 11**).

CONSISTENZE (arrotondate al mq in difetto o in eccesso):

- | | |
|--|-----------|
| • Superficie commerciale coperta residenziale: | mq 295,00 |
| • Superficie commerciale coperta non residenziale: | mq 16,00 |
| • Superficie scoperta (portici) | mq 24,00 |
| • Superficie scoperta (terrazzi) | mq 70,00 |
| • Superficie scoperta (corte esterna) | mq 220,00 |

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile fu denunciato all'impianto alla partita 10561 del Comune di Marino intestata a *** , con i seguenti dati: Foglio 36 particella 85 subalterno 1 – Via del Pascolaro 22, Piano T-1°-2°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 15195 del 11 marzo 1986 (Allegato XX);
- Per effetto del censimento prot. RM0182134 in atti dal 07 marzo 2006, eseguito d'ufficio su istanza di parte prot. n. 13018 del 10 gennaio 2006, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 36, particella 85 subalterno 501, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 13,5 vani, R.C. € 1917,35, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°-2°;
- Per effetto della variazione del 09 novembre 2015, eseguita per l'inserimento dei dati di superficie, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 36, particella 85 subalterno 501, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 13,5 vani, superficie catastale mq 323, R.C. € 1917,35, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°-2°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- L'immobile risulta intestato dall'impianto a: *** ;
- Per effetto dell'atto di acquisto del 07 aprile 1993 repertorio n. 98996 raccolta 32639 a firma del Notaio NICOLO' BRUNO di Roma, l'immobile passa a *** (Allegato XX)

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Foglio 36, particella 85 subalterno 501, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 13,5 vani, superficie catastale mq 323, R.C. € 1917,35, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°-2° intestato a ***

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (Allegato 2A):

- Non risulta aggiornata la toponomastica relativamente alla via: da via del Pascolaro n. 22 a Via Albert Bruce Sabin n. 6;
- Non risulta specificata la destinazione della cantina al piano terra, in conformità con l'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria;
- Non risulta rappresentato un balcone al piano primo;
- Si rileva una mera omissione o alterazione di alcuni particolari murari e strutturali interni (setti, cavedi, riseghe, sguinci, finestre, ecc);

Nell'estratto di mappa (Allegato 12):

- Non risulta correttamente riportata la sagoma rappresentata;

Nella visura meccanografica (Allegato 2):

- Non risulta aggiornata la toponomastica relativamente alla via: da via del Pascolaro n. 22 a Via Albert Bruce Sabin n.6;
- Per effetto del verbale di assemblea del 22 gennaio 2001 al repertorio n. 69394 del Notaio Riccardo de Corato di Roma l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a favore della "Edilizia Albanese 98 s.r.l." con sede in Roma, registrando per continuità storica anche le volture dei successivi cambi di sede sociale;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Ad avvenuta presentazione delle variazioni sopra riportate e ad avvenuto aggiornamento della ditta intestata sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

- Vista la Variante Speciale, redatta ai sensi dell'art. 4 (variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi) e 9 (attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi) L.R. 28/80 e s.m.i. e art. 29 L. 47/85 (varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni), approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 210 del 13 maggio 2011, pubblicata sul B.U.R.L. del 28 giugno 2011 – Supplemento ordinario n. 129 al Bollettino Ufficiale n. 24.
- Vista la deliberazione n. 21 del 30 giugno 2020 avente per oggetto: Adozione della Variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla piena attuazione delle disposizioni della Legge Regionale n. 7 del 2017;
- Vista la deliberazione del C.C. n. 47 del 18 agosto 2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE.
L'immobile e quindi l'intero compendio immobiliare composto dalle particelle 63-65-120-102-184 **ricade** come segue:

- Particelle 65-120-102-184: **Zona BS, sottozona BS1;**
- P.lla 63: **Parte Zona BS, sottozona BS1, Parte Viabilità;**

Per quanto non espressamente specificato, per la vincolistica e per gli usi civici, gravanti sul compendio immobiliare si fa comunque riferimento al certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Dirigente Area V[^] del Comune di Marino in data 24 aprile 2023, al protocollo n. 67/Urb/2023, ([Allegato 13](#)).

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

I titoli edilizi o assimilabili che hanno interessato l'immobile sono:

1. Licenza edilizia n. 5133 del 03 giugno 1953 (non rinvenuta agli atti, ma citata nell'istruttoria del fascicolo della domanda di sanatoria di cui al successivo punto 6);
2. Licenza edilizia n. 4181 del 24 agosto 1959 - ([Allegato 14](#));
3. Licenza edilizia n. 10483 del 01 dicembre 1960 ([Allegato 15](#));
4. Certificato di abitabilità del 1963 ([Allegato 16](#));
5. Licenza edilizia n. 9721 del 06 febbraio 1969 ([Allegato 17](#));
6. Domanda di sanatoria edilizia n. progr. 0434671900 prot. 006729 del 13 marzo 1986 - fascicolo 682/S ([Allegato 18](#)).

REGOLARITA' URBANISTICA:

Lo stato legittimo dell'immobile allo stadio precedente alla domanda di sanatoria, è costituito dal grafico ante operam della sanatoria stessa e dal grafico rinvenuto allegato alla licenza n. 9721/1969 che sostanzialmente coincidono fra loro. Dalla relazione tecnica allegata a corredo della domanda di sanatoria ([Allegato 19](#)) si evince che la stessa intendeva regolarizzare le seguenti opere eseguite senza titolo:

- a) L'ampliamento al piano terra di una superficie residenziale pari a mq 22,79;
- b) Il cambio di destinazione d'uso del piano secondo (sottotetto) da soffitta a superficie residenziale per una superficie pari a mq 34,48.

La tipologia di abuso dichiarata è la "1" per entrambi gli abusi: *"opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*. L'epoca d'abuso dichiarata è ricompresa tra marzo e ottobre 1969.

La concessione edilizia in sanatoria ad oggi non risulta ancora rilasciata, anche se la pratica risultava istruita e rilasciabile, tant'è che all'interno del fascicolo è stata rinvenuta la "bozza" della concessione stessa, a cui verosimilmente non è seguito il rilascio per mancata corresponsione degli importi all'epoca calcolati.

Risulta interamente versata l'oblazione per € 1.432.000 (€ 739,57), ma non risulta agli atti il versamento pari ad € 467,95 calcolato in istruttoria per gli oneri di urbanizzazione, oltre al pagamento dei diritti di istruttoria calcolati in € 99,32 e l'indennità risarcitoria, all'epoca non quantificata.

Risultava altresì rilasciato il parere favorevole dall'ente preposto al Vincolo gravante

sull'immobile ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497. (per tutta la documentazione relativa alla domanda di sanatoria si fa riferimento all'**Allegato 20**).

Da informazioni assunte presso il Comune di Marino, allo stato, la pratica deve essere completamente re-istruita, poiché dovrà riottenere nuovamente tutti i pareri già espressi, essendo mutate nel frattempo sia le condizioni urbanistiche che vincolistiche (vedasi certificato di destinazione urbanistica). Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sarà pertanto condizionato all'avverarsi di tutte le condizioni di cui sopra e al pagamento di tutti gli importi ancora dovuti, ivi compresi gli interessi di legge precedenti e nel frattempo maturati.

Si segnala inoltre che dal confronto tra il titolo del 1969 e la sanatoria edilizia del 1986, risulterebbe realizzato in difformità, ma non previsto dalla sanatoria, il cambio di destinazione d'uso da garage a cantina, che, di norma avrebbe dovuto contemplare una ulteriore separata tipologia d'abuso (tipologia 4).

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate in calce all'elenco degli immobili.

2. IMMOBILE N. 2

DESCRIZIONE:

L'immobile secondario è composto da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su due piani fuori terra, oltre ad una piccola corte pertinenziale che lo circonda per tre dei quattro lati, alla quale il fabbricato è catastalmente graffato. Il secondo piano è costituito da un terrazzo definito di copertura. Confina nel suo complesso con il terreno particella 63, con la corte annessa alla particella 102, con la particella 105, con il terreno particella 184, salvo altri. I confini della corte pertinenziale non risultano materializzati con recinzioni o simili, in quanto ricompresi a maggior estensione all'interno del compendio, fatta eccezione per il tratto confinante con la particella 176. Si compone di una camera, una cucina ed un bagno, oltre che da un ripostiglio in aderenza con accesso dall'interno. All'interno della corte pertinenziale risulta realizzato un manufatto in muratura a destinazione ripostiglio, posto in aderenza con la particella 105 e un manufatto in muratura a destinazione forno;

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura la copertura è piana, appunto costituita dal terrazzo ispezionabile su cui è installata una ringhiera di protezione in ferro e pilastri in muratura. La rifinitura esterna è in intonaco civile tinteggiato a quarzo di color giallo-ocra. Gli infissi sono quasi totalmente mancanti. Per motivi di incolumità non è stato possibile ispezionare all'interno l'edificio, ma ciò non ha comunque impedito di valutarne le problematiche e i giudizi sulla regolarità sia catastale che urbanistica. In via generale l'immobile sia per le sue caratteristiche

intrinseche, sia per il contesto in cui è inserito, versa in condizioni di mediocre conservazione e manutenzione. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico (allegato 21).

CONSISTENZE (arrotondate al mq in difetto o in eccesso):

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 69,00
- Superficie scoperta (portico) mq 3,00
- Superficie scoperta (terrazzo) mq 72,00
- Superficie scoperta (corte esterna) mq 73,00

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile fu denunciato all'impianto alla partita 10561 del Comune di Marino intestata a *** con i seguenti dati: Foglio 36 particella 102 subalterno 1 – Via del Pascolaro 22 Piano T-1°, per effetto della denuncia di accatastamento n. 15195 del 11 marzo 1986 (erroneamente indicata in visura come 15195/1988);
- Per effetto del censimento in atti dal 10 dicembre 1999, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 36, particella 102 subalterno 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,0 vani, R.C. € 0,42, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°;
- Per effetto della variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1992, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 36, particella 102 subalterno 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,0 vani, R.C. € 154,94, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°;
- Per effetto della variazione del 09 novembre 2015, eseguita per l'inserimento dei dati di superficie, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 36, particella 102 subalterno 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,0 vani, superficie catastale mq 76, R.C. € 154,94, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- L'immobile risulta intestato dall'impianto a ***
- Per effetto dell'atto di acquisto del 07 aprile 1993 repertorio n. 98996 raccolta 32639 a firma del Notaio NICOLO' BRUNO di Roma, l'immobile passa a ***

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

- **Foglio 36, particella 85 subalterno 1**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,0 vani,

superficie catastale mq 76, R.C. € 154,94, Via del Pascolaro n. 22 – Piano T-1°- intestato a

I. con sede in Roma.

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (allegato 2A):

- Non risulta aggiornata la toponomastica relativamente alla via: da via del Pascolaro n. 22, a Via Albert Bruce Sabin n. 6;
- Le dimensioni e le aperture del ripostiglio esterno rappresentato in planimetria, non corrispondono allo stato di fatto;
- Risulta demolita la scala esterna di accesso al terrazzo al piano primo.

Nell'estratto di mappa (allegato 12):

- Non risulta correttamente riportata la sagoma rappresentata;

Nella visura meccanografica (allegato 2):

- Non risulta aggiornata la toponomastica relativamente alla via: da via del Pascolaro n. 22, a Via Albert Bruce Sabin n. 6;
- Per effetto del verbale di assemblea del 22 gennaio 2001 al repertorio n. 69394 del Notaio Riccardo de Corato di Roma l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a favore della "Edilizia Albanese 98 s.r.l." con sede in Roma, registrando per continuità storica anche le volture dei successivi cambi di sede sociale.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Ad avvenuta presentazione delle variazioni sopra riportate e ad avvenuto aggiornamento della ditta intestata sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si richiama quanto descritto nell'immobile n. 1, intendendolo integralmente ritrascritto anche per il presente immobile.

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Agli atti del Comune di Marino, in mancanza di più specifici motori di ricerca, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio a seguito del quale possa essere stato realizzato l'edificio alla sua

genesi. All'interno del fascicolo visionato risulta comunque presentata una domanda di concessione edilizia prot. 28131 del 16 ottobre 1986 del Comune di Marino ([Allegato 22](#)) correlata da un grafico progettuale ([Allegato 23](#)) ed una relazione tecnica ([Allegato 24](#)). Con il rilascio della relativa licenza si sarebbe dovuto realizzare la "ristrutturazione edile di un fabbricato rurale ad uso abitativo". Detta pratica non deve aver avuto alcun seguito accertato, in quanto non c'è traccia di licenza rilasciata, ma soprattutto le opere in esso previste non risultano a tutt'oggi realizzate. Si segnala tuttavia che all'interno del fascicolo è presente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà datata 8 ottobre 1986, sottoscritta dalla Sig.ra***

, in cui ella dichiarava la preesistenza del fabbricato al 1939 ([Allegato 25](#)). Si precisa ancora che tale dichiarazione non trova riscontro nel foglio del Comune di Marino n. 36 di impianto, dove viceversa l'edificio non risulta rappresentato e ricadente a maggior consistenza all'interno della particella 1 ([Allegato 26](#)).

La prima traccia ufficiale reperita, risalente ad un periodo almeno "ante 1967" è comunque acclamata dall'atto di acquisto del 6 febbraio 1962 repertorio n. 73457/Raccolta n. 9454 a firma del Notaio Aurelio Cinque di Roma, con il quale i signori***

, in solido e per l'intero, vendevano al Sig.*** a maggior consistenza, anche il presente immobile ([Allegato 27](#)). In tale atto sono descritti i due fabbricati esistenti, all'epoca rurali, nonché risulta allegato lo stralcio del tipo di frazionamento catastale redatto su estratto n. 11688/1961 dove la sagoma del fabbricato (particella 102) già corrispondeva a quella riportata nella mappa attuale ([Allegato 12](#)).

Tuttavia, soltanto in occasione della denuncia catastale del 1986, viene graficizzata l'unità immobiliare nella sua consistenza e conformazione interna.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Non avendo altri elementi probatori si considera quindi la planimetria catastale, allegata alla denuncia di accatastamento prot. 15195 del 11 marzo 1986, valida come preesistenza urbanistica. Si precisa peraltro che il tecnico che ha presentato la denuncia catastale, è lo stesso tecnico che redasse 7 mesi più tardi il grafico progettuale allegato alla pratica edilizia 28131/1986, certificando quindi la corrispondenza tra la planimetria stessa e lo stadio ante operam graficizzato, condividendo pertanto la tesi del sottoscritto scrivente.

Dal confronto tra la planimetria catastale (e per l'associazione di cui sopra di pari passo con il grafico progettuale del 1986) e lo stato di fatto si rilevano le seguenti differenze:

- Risulta ampliato il ripostiglio esterno;
- Risulta demolita la scala esterna di accesso al terrazzo di copertura;
- Risultano diverse difformità prospettive, sia per posizione che per dimensionamento dei

vani porta e finestra.

- Risulta realizzata in aderenza al fabbricato, nel lato verso le particelle 105 e il fabbricato principale (184), una struttura in muratura destinata a forno per cui non risulta rilasciato titolo o autorizzazione edilizia;
- Risulta realizzato un manufatto in muratura in aderenza con la particella 105, a destinazione ripostiglio, per cui non risulta rilasciato titolo o autorizzazione edilizia.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate in calce all'elenco degli immobili.

3. IMMOBILE N. 3

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno con qualità catastale pascolo; Confina nel suo complesso con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 364, con le particelle 85,102, 120 e 184 facenti parte del medesimo compendio immobiliare. All'interno, sono stati rinvenuti dei manufatti in muratura minori, in parte già adibiti verosimilmente a stalletti per il ricovero dei cani da guardia, attualmente privi di copertura e in parte a muri di sostegno con la funzione di contenimento della parte di terreno a quota superiore. Si rileva anche la presenza di due manufatti, posti a ridosso della Via Albert Bruce Sabin di cui:

- Il primo, quello fra i due più ad est risulta avere una consistenza di circa 14 mq. La sua struttura è mista tra muratura e ferro, la copertura è composto di tetto ad una falda realizzata in elementi prefabbricati di cemento; è priva di infissi, di pavimenti e versa in condizioni di scadente manutenzione. L'effettiva destinazione è indefinita, verosimilmente dovrebbe essere un manufatto adibito a ricovero di animali.
- Il secondo, quello fra i due più ad ovest è adibito a cabina elettrica e, benché ancora insistente nella consistenza catastale del terreno stesso, non è ricompreso nella proprietà poiché alienato prima dell'acquisto a soggetti terzi, come già anticipato e più avanti approfondito;

Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico - (Allegato 28).

CONSISTENZE

Il terreno risulta avere un'estensione nominale di Ha 00.19.70

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile risulta censito da oltre il ventennio con i seguenti dati: Foglio 36 particella 63, qualità pascolo di classe 5, superficie HA 00.19.70 Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,10;

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- L'immobile risulta intestato da oltre il ventennio a ***
- Per effetto dell'atto di acquisto del 07 aprile 1993 repertorio n. 98996 raccolta 32639 a firma del Notaio NICOLO' BRUNO di Roma, l'immobile passa a *** con sede in ***

DATI CATASTALI ATTUALI:

Foglio 36 particella 63, qualità pascolo di classe 5, superficie HA 00.19.70 Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,10 intestato ad ***

REGOLARITA' CATASTALE:

- Il primo dei due manufatti rinvenuti sul posto (esclusi quindi i manufatti privi di copertura catastalmente non rilevanti), non risulta accatastato e pertanto se ne dovrebbe presentare la nuova denuncia poiché, per tipologia, dimensioni e destinazione rientra nella casistica per le quali ne sussiste l'obbligo. Si potrà procedere attraverso l'inserimento in mappa con un tipo mappale in procedura Pregeo al Catasto Terreni. La superficie della sagoma del corpo di fabbrica inserita andrà ad acquisire nuovo numero di particella e successivamente potrà seguire la successiva denuncia al catasto urbano secondo la più appropriata destinazione (magazzino, deposito, volume tecnico, ecc.);
- Il secondo manufatto è costituito da una cabina elettrica al quale è annessa una porzione di corte ad essa pertinenziale, per una superficie complessiva fra coperto e scoperto dichiarata in mq 67. Come già anticipato, questa consistenza fu esclusa dall'acquisto di *** s.r.l., poiché precedentemente ceduta all'Enel dai danti causa, con Atto Notaio Capasso del 12 settembre 1969 Rep. 60503. Per quanto di competenza della procedura fallimentare, sarà sufficiente chiedere la registrazione del tipo di frazionamento redatto dal Geometra Belardi su estratto n. 14044 rilasciato dall'U.T.E. di Roma in data 04 giugno 1969, attraverso un'istanza da presentarsi all'Agenzia delle Entrate – Territorio, in quanto rimane di competenza aliena la regolarizzazione catastale della cabina stessa;

- Per effetto del verbale di assemblea del 22 gennaio 2001 al repertorio n. 69394 del Notaio Riccardo de Corato di Roma l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a favore della "Edilizia Albanese 98 s.r.l." con sede in Roma, registrando per continuità storica anche le vulture dei successivi cambi di sede sociale.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione delle relative denunce di accatastamento. Ad avvenuta presentazione e ad avvenuto aggiornamento della ditta intestata sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si richiama quanto descritto nell'immobile n. 1, intendendolo integralmente ritrascritto anche per il presente immobile.

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Non è stato rinvenuto alcun titolo urbanistico

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti eseguiti presso il Comune di Marino, in mancanza di più specifici motori di ricerca (date, protocolli, ecc.), non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio in esecuzione del quale possano essere stati realizzati i manufatti sopradescritti.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate in calce all'elenco degli immobili.

4. IMMOBILE N. 4

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno con qualità catastale vigneto; Confina nel suo complesso con la particella 176, con la particella 364, con le particelle 63 e 102 facenti parte del medesimo compendio immobiliare. All'interno del terreno, si rileva la presenza di due manufatti e precisamente di una piscina attualmente in disuso della superficie di circa 73 mq e di un manufatto al grezzo con struttura in muratura e copertura piana della superficie di circa 10 mq, a ridosso del confine con la particella 176. Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad

alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico ([Allegato 29](#)).

CONSISTENZE

Il terreno risulta avere un'estensione nominale di Ha 00.08.15

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile risulta censito da oltre il ventennio con i seguenti dati: Foglio 36 particella 120, qualità vigneto di classe 5, superficie HA 00.08.15 Reddito Dominicale € 7,37, Reddito Agrario € 3,79;
- **RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:**
- L'immobile risulta intestato da oltre il ventennio a ***
- Per effetto dell'atto di acquisto del 07 aprile 1993 repertorio n. 98996 raccolta 32639 a firma del Notaio NICOLO' BRUNO di Roma, l'immobile passa a ***

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Foglio 36 particella 120, qualità vigneto di classe 5, superficie HA 00.08.15 Reddito Dominicale € 7,37, Reddito Agrario € 3,79 intestato ad ***

REGOLARITA' CATASTALE:

- I manufatti rinvenuti sul posto non risultano accatastati e pertanto se ne dovrebbe presentare la nuova denuncia poiché, per tipologia, dimensioni e destinazione rientra nella casistica per le quali ne sussiste l'obbligo.
 - Relativamente alla piscina, si potrà procedere attraverso l'inserimento in mappa con tipo mappale in procedura Pregeo al Catasto Terreni. Stanti le dimensioni e la funzione per la quale è stata verosimilmente concepita, la piscina non potrebbe assumere consistenza e censimento autonomo, poiché senza scopo di lucro e pertinenziale di una o di entrambe le abitazioni. Quindi si ritiene non sia assimilabile alla categoria catastale D/6: "fabbricati e locali per esercizi sportivi". Ciò significa che all'atto dell'accatastamento, tutto il terreno a maggior consistenza, sul quale essa insiste dovrebbe di norma essere allibrato al Catasto Urbano e fuso almeno alla consistenza della particella 102, ovvero quella dove insiste una delle due abitazioni confinante con il terreno stesso. Quindi al catasto urbano, la piscina stessa dovrà essere rappresentata nella medesima planimetria dell'abitazione che a quel punto dovrà prevedere anche la rappresentazione della corte

nella sua totale consistenza fusa (p.lla 102 + p.lla 120).

- Relativamente al manufatto grezzo, si potrà procedere attraverso l'inserimento in mappa con un tipo mappale in procedura Pregeo al Catasto Terreni, contestualmente all'operazione da eseguirsi per la piscina. La superficie della sagoma del corpo di fabbrica inserita potrà acquisire un nuovo numero di particella e a seguire andrà accatastato al catasto urbano secondo la più appropriata destinazione (magazzino, deposito, volume tecnico, ecc.). Nel caso in cui il manufatto grezzo dovesse essere destinato a spogliatoio, o volume tecnico a servizio della piscina stessa o dell'abitazione, sarà conveniente considerarlo nell'operazione di accatastamento del capoverso precedente, come unica unità immobiliare (abitazione, manufatto, piscina e corte esclusiva).
- Per effetto del verbale di assemblea del 22 gennaio 2001 al repertorio n. 69394 del Notaio Riccardo de Corato di Roma l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a favore della "Edilizia Albanese 98 s.r.l." con sede in Roma, registrando per continuità storica anche le volture dei successivi cambi di sede sociale.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione delle relative denunce di accatastamento. Ad avvenuta presentazione della denuncia di accatastamento e ad avvenuto aggiornamento della ditta intestata sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si richiama quanto descritto nell'immobile n. 1, intendendolo integralmente ritrascritto anche per il presente immobile.

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Non è stato rinvenuto alcun titolo urbanistico.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti eseguiti presso il Comune di Marino, in mancanza di più specifici motori di ricerca (date, protocolli, ecc.), non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio in esecuzione del quale possano essere stati realizzati i manufatti sopradescritti.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate in calce all'elenco degli immobili.

5. IMMOBILE N. 5

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno con qualità catastale vigneto; Confina nel suo complesso con le particelle 176, 258, 341, 304, 342, 343, con la Via Albert Bruce Sabin, con le particelle 63, 85 e 102 facenti parte del medesimo compendio immobiliare, con la particella 105, salvo altri. All'interno del terreno, si rileva la presenza di un manufatto di circa 9,50 mq verosimilmente adibito a stalla, situato nella parte retrostante il fabbricato secondario a ridosso del confine con la particella 258. Il fabbricato ha struttura in muratura di blocchi di tufo a copertura inclinata in latero cemento e coppi. All'interno è allo stato grezzo ed è priva di pavimentazioni, infissi, intonaci, ecc. Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico (Allegato 30).

CONSISTENZE

Il terreno risulta avere un'estensione nominale di Ha 00.08.70

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- L'immobile risulta censito da oltre il ventennio con i seguenti dati: Foglio 36 particella 184, qualità vigneto di classe 5, superficie HA 00.08.70 Reddito Dominicale € 7,86, Reddito Agrario € 4,04;
- **RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:**
- L'immobile risulta intestato da oltre il ventennio a *** **
- Per effetto dell'atto di acquisto del 07 aprile 1993 repertorio n. 98996 raccolta 32639 a firma del Notaio NICOLO' BRUNO di Roma, l'immobile passa a ****

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

Foglio 36 particella 184, qualità vigneto di classe 5, superficie HA 00.08.70 Reddito Dominicale € 7,86, Reddito Agrario € 4,04 intestato ad ***

REGOLARITA' CATASTALE:

- Il manufatto rinvenuto sul posto, non risulta accatastato e pertanto se ne dovrebbe presentare la nuova denuncia poiché, per tipologia, dimensioni e destinazione rientra nella casistica per le quali ne sussiste l'obbligo. Si potrà procedere attraverso l'inserimento in

- mappa con un tipo mappale in procedura Pregeo al Catasto Terreni. La superficie della sagoma del corpo di fabbrica inserita andrà ad acquisire nuovo numero di particella e successivamente potrà seguire la successiva denuncia al catasto urbano secondo la più appropriata destinazione (stalla, magazzino, deposito, volume tecnico, ecc.);
- Per effetto del verbale di assemblea del 22 gennaio 2001 al repertorio n. 69394 del Notaio Riccardo de Corato di Roma l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a favore della "Edilizia Albanese 98 s.r.l." con sede in Roma, registrando per continuità storica anche le vulture dei successivi cambi di sede sociale.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell' Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, comportano l'obbligo della presentazione delle relative denunce di accatastamento. Ad avvenuta presentazione e ad avvenuto aggiornamento della ditta intestata sarà possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare.

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Riferimenti al piano Regolatore generale:

Per i riferimenti al Piano Regolatore si richiama quanto descritto nell'immobile n. 1, intendendolo integralmente ritrascritto anche per il presente immobile.

Preesistenze, titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da documentazione depositata, trascritta negli atti e/o asseverata:

Non è stato rinvenuto alcun titolo urbanistico

REGOLARITA' URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti eseguiti presso il Comune di Marino, in mancanza di più specifici motori di ricerca (date, protocolli, ecc.), non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio in esecuzione del quale possano essere stati realizzato il manufatto sopradescritto.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA:

Le conclusioni sulla regolarità urbanistica sono riportate in calce all'elenco degli immobili.

=====

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'INTERO COMPENDIO

A conclusione e riepilogo dell'indagine urbanistica eseguita, per quanto rinvenuto agli atti, si è evidenziata la necessità della presentazione di un titolo edilizio a sanatoria per ogni immobile sopra elencato, in quanto in tutto il compendio sono emerse "difformità" urbanistiche più o

meno importanti. Per uno di essi (immobile 1), anche la necessità di portare a conclusione l'iter burocratico, ancora in itinere, della domanda di sanatoria. Nella fattispecie e a riepilogo si dovrà:

Per l'immobile n. 1:

- Definire la domanda di sanatoria prot. 6729 del 13 marzo 1986 – fascicolo 682/S, che sarà subordinata, stanti le informazioni assunte al Comune di Marino, al ri-ottenimento di tutti i nulla osta previsti dai vincoli imposti, all'integrazione di eventuale documentazione aggiuntiva scaduta o mancante, al pagamento dei tributi mancanti, ivi compresi gli interessi previsti dalla legge, fino ad arrivare al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;
- Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria da garage a cantina del locale al piano terra.

Per l'immobile n. 2:

- Regolarizzare a sanatoria quanto internamente modificato rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti nel 1986, ribadendo che si considera l'unica traccia grafica della preesistenza dell'immobile. Anche in questo caso il relativo titolo in presentazione sarà condizionato al parere preventivo degli enti tutori dei vincoli imposti ai quali è sottoposto il fabbricato.
- Regolarizzare tutte le difformità prospettiche risultate modificate, sempre rispetto alla planimetria catastale del 1986 (porte, finestre, scale esterne). Gli interventi eseguiti in difformità sono su muratura portante e pertanto dovrà essere preventivamente seguito tutto l'iter procedurale presso il Genio Civile;
- Regolarizzare a sanatoria, oppure, laddove risultasse in contrasto con le norme sopracitate e alle attuali N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente) e con i vincoli imposti, demolire l'ampliamento del ripostiglio e ripristinarne la situazione ante operam;
- Regolarizzare a sanatoria, oppure, laddove risultasse in contrasto con le norme sopracitate e alle attuali N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente) e soprattutto con i vincoli imposti, demolire i manufatti rinvenuti (ripostiglio in aderenza alla particella 105 e forno).

Per gli immobili n. 3,4 e 5:

- Regolarizzare a sanatoria, oppure, laddove risultasse in contrasto con le norme sopracitate e alle attuali N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente) e soprattutto con i vincoli imposti, demolire i manufatti rinvenuti.

PRECISAZIONI:

a. In linea generale, i volumi tecnici possono accedere a particolari agevolazioni o esclusioni dal calcolo degli indici urbanistici e parametri edilizi, in base alle norme regionali e regolamenti comunali. Come tali i manufatti riscontrati, per i quali non è stato rinvenuto il titolo edilizio, potrebbero quindi non essere considerati ampliamenti o aumenti di volume che, secondo il P.R.G., sarebbero assolutamente vietati. Ecco il motivo per cui, non essendo allo stato ben definita la loro funzione futura, si è inteso non escludere completamente un margine di possibilità di sanabilità degli stessi, ad oggi non meglio accertabile. Sempre e comunque limitatamente al rispetto e/o all'adeguamento alle norme previste relativamente:

- alle dimensioni massime consentite,
- alle destinazioni previste per rientrare in questa tipologia di costruzione;
- alle altezze interne,
- ai distacchi dai confini,
- all'aerazione ed illuminazione strettamente necessari alla collocazione di impianti connessi alle abitazioni esistenti, ecc,

e sempre comunque condizionata al parere preventivo degli enti tutori dei vincoli imposti ai quali è sottoposto il territorio su cui insistono.

b. Gli interventi eseguiti in difformità sono tutti o quasi eseguiti su muratura portante e pertanto dovrà essere preventivamente seguito tutto l'iter procedurale presso il Genio Civile;

c. All'interno del compendio è situato un manufatto (particella 105) di consistenza pari a mq 8,00. Il manufatto stesso è da considerarsi escluso del compendio in quanto non citato nell'atto di acquisto e per questo rimasto in capo alla ditta venditrice ***

Questi l'aveva infatti acquistato dai danti causa *** con atto Notaio CINQUE Aurelio di Roma del 06 febbraio 1962 repertorio n. 73457. (Allegato 27);

d. È stata eseguita espressa richiesta di informazioni da parte del CTU indirizzata all'ente preposto, circa l'attuale persistenza del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni culturali ed ambientali già citato sull'atto di provenienza. Con nota di risposta del 05.09.2023 il Ministero della Cultura ha confermato che ad oggi tale diritto di prelazione non è più previsto, in quanto gli immobili ricadono in un'area di interesse paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39, ora ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004 (Allegato 31).

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PREMESSA

Si ritiene che per il Fallimento sia più conveniente ed attuabile la vendita del compendio immobiliare in un unico blocco. Di seguito si indicheranno i motivi che inducono il sottoscritto C.T.U. alle considerazioni verso questa scelta, piuttosto che orientarla verso una vendita atomistica:

1. Qualora il Fallimento optasse per la vendita in blocco, i tempi di completamento della liquidazione potrebbero essere molto più rapidi, si eviterebbe il rischio "interno" dell'invenduto degli immobili meno appetibili e si conterrebbero i costi "vivi" sia di gestione del compendio (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese di messa in sicurezza per le condizioni in cui il compendio si trova, ecc), nonché gli oneri derivanti da tassazioni (IMU, TASI, ecc.) e le ulteriori spese di pubblicità per reiterati esperimenti di vendita;
2. L'accesso al compendio immobiliare è unico. Si dovrebbero creare all'interno una o più zone comuni di rispettivo passaggio e accesso alle unità separate, con un'improbabile condivisione di costi di natura condominiale, obblighi reciproci e costituzioni di servitù di passaggio;
3. Le opere di urbanizzazione e di impiantistica di cui necessitano le costruzioni e che a prima analisi solo a vista non rispondono più neanche ai requisiti minimi igienico sanitari vigenti (con espresso riferimento all'impianto alternativo di smaltimento delle acque nere), dovranno essere verosimilmente ricostruiti ex novo o, nella migliore delle ipotesi radicalmente adeguati alle norme vigenti. Questo comporterebbe ulteriore costituzione di servitù di passaggio di tubazioni, impianti, ecc. di uno o più lotti serventi a favore di uno o più lotti dominanti ecc.
4. La scelta obbligata di verifica degli impianti, ma anche e soprattutto lo stato degli immobili nella condizione riscontrata, comporta che una divisione in più lotti di vendita, potrebbe costituire un ostacolo alla vendita stessa. Questo perché chiunque volesse acquistare solo uno dei lotti o una delle due abitazioni, sarebbe costretto ad interfacciarsi con tutti gli altri lottisti acquirenti, nel momento in cui dovranno essere completate e/o verificate e/o demolite- ricostruite tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'agibilità di ogni singola unità immobiliare residenziale. Si creerebbe un'improbabile condivisione di costi, servitù e competenze in maniera differenziata e in tempi diversi, difficilmente attuabile fino alla completa vendita di tutti i lotti creati. Tali competenze potrebbero peraltro essere verosimilmente a cura e spese (anche solo in parte) della procedura

fallimentare, mediante la creazione di una figura giuridica di condominio, fino alla vendita dell'ultimo lotto.

5. Lo stato di scadente conservazione delle costruzioni e dei terreni, auspica un intervento integrale mirato alla riqualificazione generale di tutto il compendio e non parziale di parte di esso. Sarebbe oltremodo invendibile, o comunque non appetibile, un singolo lotto che, ancorché riqualificato, si ritroverebbe comunque inserito in un contesto di degrado più o meno accentuato, dissuasivo alla vendita fino appunto alla completa ristrutturazione e/o completamento dell'intero compendio;
6. Il ripristino della regolarità urbanistico-catastale sopra descritta, passa anche per la fusione di alcuni lotti a favore di altri e per la loro acquisita pertinenzialità di fatto al residenziale a causa dell'edificazione dei manufatti sopra descritti (con particolare riferimento alla piscina e ai volumi tecnici).
7. Le prescrizioni del piano regolatore generale prevedono per la "Sottozona Bs 1" i soli *interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con divieto assoluto di incrementare il volume e le superfici utili lorde.....* Pertanto i terreni rimasti "liberi", nel nostro caso anche con alcuni manufatti di piccola entità, per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi e che verosimilmente potranno essere per la maggior parte oggetto di azione repressiva (demolizione), sono destinati a diventare e/o rimanere "corti urbane" esterne **pertinenziali** degli edifici esistenti, avendo perso ogni potenzialità sia agricola che edificatoria.

Si ritiene pertanto di fornire una stima unica dell'intero compendio immobiliare da mettere in vendita come unico blocco, il cui totale sarà dato dalla somma delle valutazioni comunque distinte e separate di ciascuno dei due immobili residenziali e delle aree esterne considerate da destinarsi a giardino.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm).

Alla superficie "utile lorda" di ciascun immobile verrà applicato:

- Un coefficiente di destinazione al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Abitazioni	1,00
Abitazioni con altezza mansardata	0,85

Cantina/deposito	0,50
Soffitta	0,40
Portico	0,35
Balconi	0,25
Terrazzi	0,15
Terrazzi di copertura	0,12
Terreno:	

- 0,100 fino a raggiungere la sagoma coperta della casa al quale è pertinente
- 0,020 oltre la superficie coperta della casa al quale è pertinente
- 0,012 per giardini/corti urbane di estesa consistenza

- Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

Molto Luminoso	+ 5 %
Sufficientemente luminoso	+ 0 %
Poco luminoso	- 5 %

- Un coefficiente di vetustà che terrà conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'edificio:

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	- 15%

- Un coefficiente di stato di conservazione che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Manutenzione ordinaria	- 5%
Stato scadente (ristrutturazione importante)	- 20%
Buono Stato	+ 5%
Ristrutturato	+ 10%
Finemente ristrutturato	+ 15%
Nuova costruzione	+ 20%

VALUTAZIONE DI BASE

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che gli immobili siano liberi e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it e dal Borsinonet.it;
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, di uffici, di autorimesse e di terreni. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

ASTE
VALUTAZIONE FINALE
GIUDIZIARIE.IT

Nella valutazione finale del compendio immobiliare sarà invece applicato un coefficiente di abbattimento che sinteticamente raccolga, in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo delle conclusioni sulla regolarità urbanistica) e per le ristrutturazioni più importanti nei fabbricati;
- per ripristinarne la situazione ante-operam laddove la regolarizzazione a sanatoria non sia attuabile o non integralmente attuabile.
- Per ripristinare la benché minima situazione di funzionalità degli impianti comuni, delle recinzioni divelte, della pulizia generale dello smaltimento dei materiali di risulta, della cura della vegetazione, di vizi occulti e delle opere in generali, non meglio precisabili e quantificabili, oltre a quelle già descritte.

Nel valore di stima finale, la percentuale di abbattimento che il CTU ritiene di applicare, non può però essere valutata analiticamente, in quanto allo stato non sono note le scelte imprenditoriali dell'acquirente, il relativo titolo edilizio che il medesimo vorrà o potrà acquisire, la permanenza o meno dei vincoli contrattuali sulle unità immobiliari e l'esito dei giudizi sopra richiamati. La percentuale stessa considererà anche il deprezzamento naturale per la vendita in blocco proposta, a vantaggio sia della procedura per i motivi sopra descritti e anche di un investitore che, anticipando una cifra più considerevole, voglia anche ricavarne un giusto utile d'impresa.

Il CTU ritiene pertanto che la percentuale di abbattimento possa essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del 15%;

Stima dell'immobile n. 1

Nel Comune di Marino

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra, primo e secondo, a destinazione residenziale avente accesso da Albert Bruce Sabin; censito al NCEU del Comune di Marino con i seguenti dati: **Foglio 36 particella 85 subalterno 501**

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

- **ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2022) – (Allegato 32)**

- Comune di Marino

- Fascia/zona: Suburbana/Costarotonda-Colle Picchione-Casa Rossa-Spinabella-

Monte Crescenzo

- Codice zona E2
- Periodo di riferimento 2° semestre 2022
- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1750,00 Valore medio €/mq 2150,00 Valore max €/mq 2550,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2150,00**.



➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (Allegato 33)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: Suburbana/Costarotonda-Colle Picchione-Casa Rossa-Spinabella-Monte Crescenzo

- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1445,00 Valore medio €/mq 1832,00 Valore max €/mq 2218,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1832,00**.



➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - RE-QUOT.IT – (Allegato 34)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: E2
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1700,00 Valore medio €/mq 2000,00 Valore max €/mq 2300,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2000,00**.



➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - MERCATO IMMOBILIARE .IT – (Allegato 35)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: DUE SANTI
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq -- Valore medio €/mq 2100,00 Valore max €/mq --

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2100,00**.



➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - ANNUNCI DI VENDITA – (Allegato 36)

Sono stati rinvenuti N. 5 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono



compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore di **€/mq 2171,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per il residenziale Tipologia Ville e Villini: Valore €/mq 2200,00



Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (2150//00 + 1832//00 + 2000//00 + 2100//00 + 2171//00 + 2200//00): 6 = €/mq 2075,50
arrotondato per difetto ad **€/mq 2075,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 240,00
- Superficie commerciale coperta residenziale mansardata mq 55,00
- Superficie commerciale coperta non residenziale: mq 16,00
- Superficie scoperta (portici) mq 24,00
- Superficie scoperta (terrazzi) mq 70,00
- Superficie scoperta (corte esterna entro la sagoma) mq 163,00
- Superficie scoperta (corte esterna oltre la sagoma) mq 57,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Superficie resid. coperta (abitazione) mq 240,00 x 1,00 = mq 240,00
- Superficie resid. coperta (con H mansardata) mq 55,00 x 0,85 = mq 46,75
- Superficie non resid. coperta (cantina) mq 16,00 x 0,50 = mq 8,00
- Superficie scoperta (portici) mq 24,00 x 0,35 = mq 6,00
- Superficie scoperta (terrazzo) mq 70,00 x 0,15 = mq 10,50
- Superficie scoperta (balcone) mq 4,00 x 0,25 = mq 1,00
- Corte esterna (1 di 2) mq 163,00 x 0,10 = mq 16,30
- Corte esterna (2 di 2) mq 57,00 x 0,02 = mq 1,14

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente luminoso: + 0,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - scadente: - 15,00 % (0,85 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare - 20,00 % (0,80 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$SV = C \times CD \times CL \times CV \times CC \times CP = \text{mq}$$
$$(240,00+46,75+8,00+6,00+10,80+1,00+16,30+1,14) \times (1,00 \times 0,85 \times 0,80) = \text{mq } 329,69 \times 0,680 = \text{mq } \mathbf{224,19}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base dell'immobile n. 1, (VB1) sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB1 = SV \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 224,19 \times \text{€ } 2075,00 = \text{€ } \mathbf{465.194,25}$$



Stima dell'immobile n. 2

Nel Comune di Marino

- Proprietà per 1/1 dell'immobile al piano terra a destinazione residenziale avente accesso da Albert Bruce Sabin, censito al NCEU del Comune di Marino con i seguenti dati:

Foglio 36 particella 102 subalterno 1

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1)-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2022) – (Allegato 32)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: Suburbana/Costarotonda-Colle Picchione-Casa Rossa-Spinabella-Monte Crescenzo
- Codice zona E2
- Periodo di riferimento 2° semestre 2022
- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1750,00 Valore medio €/mq 2150,00 Valore max €/mq 2550,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2150,00.**

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (Allegato 33)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: Suburbana/Costarotonda-Colle Picchione-Casa Rossa-Spinabella-Monte Crescenzo

- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1445,00 Valore medio €/mq 1832,00 Valore max €/mq 2218,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1832,00**.

- ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - RE-QUOT.IT – (Allegato 34)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: E2
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq 1700,00 Valore medio €/mq 2000,00 Valore max €/mq 2300,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2000,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - MERCATO IMMOBILIARE .IT – (Allegato 35)

- Comune di Marino
- Fascia/zona: DUE SANTI
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Ville e Villini

Valore min. €/mq -- Valore medio €/mq 2100,00 Valore max €/mq --

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2100,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - ANNUNCI DI VENDITA (Allegato 36)

Sono stati rinvenuti N. 5 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore di **€/mq 2171,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per il residenziale Tipologia case indipendenti: Valore **€/mq 2000,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (2150//00 + 1832//00 + 2000//00 + 2100//00 + 2171//00 + 2000//00): 6 = €/mq 2042,17
arrotondato per difetto ad **€/mq 2040,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 69,00
- Superficie scoperta (portici) mq 3,00
- Superficie scoperta (terrazzi di copertura) mq 72,00
- Superficie scoperta (corte esterna entro la sagoma) mq 69,00
- Superficie scoperta (corte esterna oltre la sagoma) mq 4,00

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Superficie resid. coperta (abitazione) mq 69,00 x 1,00 = mq 69,00
- Superficie scoperta (portici) mq 3,00 x 0,35 = mq 1,05
- Superficie scoperta (terrazzo di copertura) mq 72,00 x 0,12 = mq 8,64
- Corte esterna (1 di 2) mq 69,00 x 0,10 = mq 6,90
- Corte esterna (2 di 2) mq 4,00 x 0,02 = mq 0,08

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Sufficientemente Luminoso: + 1,00 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - scadente: - 15,00 % (0,85 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Da ristrutturare/completare - 20,00 % (0,80 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$SV = C \times CD \times CL \times CV \times CC \times CP = \text{mq } (69,00+1,05+8,64+6,90+0,08) \times (1,00 \times 0,85 \times 0,80) = \text{mq } 85,67 \times 0,680 = \text{mq } 58,26$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base dell'immobile n. 2, (VB2) sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB2 = SV \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 58,26 \times \text{€ } 2040,00 = \text{€ } 118.850,40$$

Stima degli immobili n. 3, 4 e 5

Nel Comune di Marino

- Proprietà per 1/1 dei terreni avente accesso da Albert Bruce Sabin, censito al NCT del Comune di Marino con i seguenti dati: **Foglio 36 particella 63, particella 120 e 184;** Per effetto delle considerazioni di cui alla premessa la stima dei terreni si effettua calcolandone, non come valore oggettivo indipendente, ma come pertinenza ai due fabbricati residenziali. Ne consegue che la superficie complessiva pari a Ha 00.36.55 (00.19.70 + 00.08.15 + 00.08.70) sarà considerata come segue:

Totale superficie virtuale (SV):

S.V. = Consistenza (C) x Coefficiente di destinazione (CD):

S.V. = Ha 00.36.55 x 0,012 = mq 43,86

Determinazione del valore di base

Il valore di base degli immobili n. 3, 4 e 5 (VB3-4-5) sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato, utilizzando la media dei valori di base ottenuti per i due fabbricati. Quindi:

VB3-4-5 = SV x Valore €/mq = mq 43,86 x € (2040,00 + 2075)/2 = € 90.241,95



Stima degli immobili non accatastati

Alla stima degli immobili da 1 a 5 si aggiunge un valore di stima anche per quei manufatti (corpi di fabbrica + piscina) di cui non c'è traccia di preesistenza urbanistica né tantomeno di denuncia di accatastamento. Il valore non può essere calcolato analiticamente, in quanto allo stato, non è certa la possibilità della loro regolarizzazione. Si attribuisce pertanto un valore forfettario, che tenga conto conto sia di questo aspetto, sia del loro stato di vetustà, sia del costo degli interventi necessari per renderli completi/funzionali ed eventualmente urbanisticamente e catastalmente conformi.

Valore attribuito a forfait (VF): € 20.000,00

Somma dei valori di base (SVB)

SVB = VB1+VB2+VB3-4-5+VF = € (465.194,25 + 118.850,40 + 90.241,95 + 20.000,00) = € 694.286,60

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari al 15% (0,850 al calcolo) per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

Valore finale (VF) = VB x CA = € 694.286,60 x 0,850 = € 590.143,61

arrotondato per eccesso ad € 590.150,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

Si stima il compendio immobiliare sito nel Comune di Marino (RM) Via Albert Bruce Sabin composto dai seguenti immobili:

1. Abitazione ai piano terra primo e secondo con corte annessa, censita al NCEU del Comune di Marino al Foglio 36 particella 85 subalterno 501, Ctg A/7 classe IV Consistenza 13,5 vani, Rendita Catastale € 1917,35 – Via del Pascolaro n. 22 – Piano Terra, Primo e Secondo;
2. Abitazione ai piano terra con corte annessa censita al NCEU del Comune di Marino al Foglio 36 particella 102 subalterno 1, Ctg A/4 classe II Consistenza 3,0 vani, Rendita Catastale € 154,94 – Via del Pascolaro n. 22 – Piano Terra, Primo;
3. Terreno con sovrastanti manufatti, censito al NCT del Comune di Marino al Foglio 36 particella 63 – Consistenza Ha 00.19.70, Qualità Pascolo di classe V, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,10 (Terreno, escluso della zona già ceduta all'Enel);
4. Terreno con sovrastanti manufatti, censito al NCT del Comune di Marino al Foglio 36 particella 120 – Consistenza Ha 00.08.15, Qualità Vigneto di classe V, R.D. Euro 7,37, R.A. Euro 3,79 (Terreno);
5. Terreno con sovrastanti manufatti, censito al NCT del Comune di Marino al Foglio 36 particella 184 – Consistenza Ha 00.08.70, Qualità Vigneto di classe V, R.D. Euro 7,86, R.A. Euro 4,04 (Terreno);

in Euro € 590.150,00
(€ cinquecentonovantamilacentocinquanta//00)

Si ricomprendono n. 36 allegati come sopra numerati e descritti.

Roma li 21 settembre 2023

**Il tecnico**





