

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

**Arch. Monica Cecchini**

Viale Carlo Felice, 95 – 00185 ROMA

TEL.: 349/2618428

e-mail: arch.monica.cecchini@gmail.com - cecchini.monica@alice.it

mo.cecchini@pec.archrm.it



F.n:571/2017-Part.IIa 300- Sub. 503 e 504 .



Roma, li 21 novembre 2018

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

**"FALL.TO n.571/2017**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MARCO GENNA

CURATORE: DOTT. ELIA COMUNALE

C.T.U.: ARCH. MONICA CECCHINI

**- RELAZIONE PERITALE -**



La sottoscritta Arch. Monica Cecchini, con studio in Roma, in Viale Carlo Felice, n.ro 95, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.ro 16448, a seguito del conferimento dell'incarico peritale e di tutte le attività svolte, ha elaborato la seguente Relazione Peritale.

A tal fine si precisa che tutte le attività di rilievo svolte in loco, che hanno permesso di elaborare il grafico di cui agli allegati n.ri 13, 14, 15, 16 e 17, relativi allo stato dei luoghi, si sono svolte con la collaborazione dell'Arch. Valeria Travanti.

Si precisa inoltre che, nonostante i ripetuti tentativi, non è stato possibile accedere all'interno di una porzione degli immobili, in particolare nella parte finale del corpo più esterno adiacente al ristorante, che per semplicità di individuazione chiameremo corpo n.3, potendo procedere solo all'accesso di una parte di esso.



Arch. Monica Cecchini

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

#### **- MANDATO CONFERITO -**

In funzione della "Istanza al Signore Giudice", depositata in cancelleria in data 7 marzo 2018, si evidenzia che la seguente C.T.U. è stata elaborata in riferimento ai seguenti capitoli:

- 1) Descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale sarà indicato tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le zone confinanti e l'esatta individuazione dei beni che compongono il lotto, dettagliata consistenza e verifica dello stato conservativo.
- 2) Stato di possesso dei beni, precisando se siano occupati da terzi soggetti ed a che titolo.
- 3) Identificazione catastale degli immobili e segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto, ed eventuali ipoteche.
- 4) Individuazione dello strumento urbanistico comunale e verifica di eventuali vincoli.
- 5) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in caso di esistenza di opere o manufatti abusivi, insistenti sulla proprietà, indicazione dell'eventuale sanabilità con aggiornamento catastale e relativi costi;
- 6) Valore economico attuale dei beni immobili oggetto di perizia ed eventuale formazione di uno o più lotti per la vendita.

#### **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -**

Per l'elaborazione della presente Consulenza il C.T.U. è acceduto nell'immobile il giorno 28 marzo 2018, il 24 aprile 2018, il 22 maggio 2018 e il 17 ottobre 2018, per poter effettuare il rilievo di rito, e inoltre, è acceduto presso l'N.C.E.U. di Roma, archivio telematico, in data 28 marzo 2018, il 30 luglio 2018, e in sede il 13 novembre 2018, presso l'ufficio Condono di Roma, onde visurare/acquisire la documentazione ivi depositata, il 19 giugno, il 26 e 27 luglio 2018.

#### **- BENI DI CUI ALLA STIMA -**

- 1) Il complesso immobiliare di cui trattasi si individua all'interno di un lotto costituito da diversi fabbricati con annessa corte ubicato in Roma, in via di Boccea, 903, Località: Cascina di Sotto.

Boccea è la zona urbanistica 18F del Municipio XIII di Roma Capitale, si estende in gran parte sull'area nord ovest del comune. Il lotto oggetto di perizia si trova oltre il G.R.A. nella località Cascina di Sotto, a ridosso delle tre vaste aree periferiche, denominate Casal Selce, Casalotti e Pantan Monastero. Via di Boccea è un'importante arteria stradale che collega piazza Irnerio, nel quartiere Aurelio, alla Tenuta di Boccea, che si trova fuori dal G.R.A., a ridosso della zona Testa di Lepre. Il civico 903 di via Boccea dista circa 120 metri dall'incrocio della stessa strada con Via di Casal Selce-Via di la Storta; tale zona è servita dal servizio pubblico TPL che arriva fino all'incrocio suddetto. Casalotti è una zona residenziale di Roma in via di sviluppo.

L'area in cui è ubicato il lotto, si trova immersa nel verde e sopra una piccola altura che consente di avere un'ampia e suggestiva visuale sulla campagna romana. (rif. All. ti n. ri. 7, 19, 20, 23 e 34 - fot. n.ri 8, 41 e 52).

L'accesso al lotto avviene tramite un cancello carrabile in ferro, situato al civico 903 di via di Boccea, dal quale percorrendo un viale alberato, lungo circa 115 metri, si arriva all'ingresso del corpo principale, immerso in un'ampia area verde. (All. ti n. ri. 19, 20, 21 e 22 - fot. n.ri 1, 2 e 4).

Il viale di accesso alberato rende il percorso fino all'edificio principale molto piacevole e scenografico. Ai lati dello stesso viale vi sono due zone verdi che amplificano la percezione di riservatezza rispetto alle aree confinanti.

La corte che circonda l'edificio principale, seppur ad oggi priva di manutenzione, fa percepire la presenza di un giardino costituito da diverse essenze, siepi e aiuole. (rif. All. ti n.ri. 19, 20, 21, 22 e 23 fot. n.ri 2, 4, 6, 7 e 8).

Nello specifico il fabbricato principale è un edificio a due piani costituito da piano terra, con destinazione commerciale utilizzato come ristorante, e da un primo piano con destinazione commerciale, utilizzato come attività ricettiva; adiacente al corpo principale di cui sopra, vi è un edificio ad un piano, con corte di pertinenza recintata e chiusa da un cancello metallico scorrevole; al piano terra contiguo e con accesso diretto dal corpo principale vi è una veranda utilizzata come sala ricevimento del ristorante; sul retro del corpo principale vi è un ampio spazio coperto e delimitato da un muretto basso, utilizzato anch'esso come sala ricevimento. Entrambe le sale ricevimento di cui sopra non sono riportate nelle planimetrie catastali. (rif. All. ti n.ri 3, 3A, e 3B).

Relativamente ai **fabbricati** di cui sopra, che per semplicità di identificazione verranno numerati come indicato nell'All. n. 13, trattasi di: corpo n. 1, piano terra dell'edificio principale, utilizzato come ristorante con annesso portico; corpo n. 2, piano primo dell'edificio principale, utilizzato come attività ricettiva; corpo n. 3, piano terra, riportato catastalmente come un unico grande vano con destinazione commerciale, utilizzato come magazzino; corpo n. 4, piano terra, ampia veranda annessa al corpo principale, utilizzata come sala ricevimenti; corpo n. 5, ampia zona coperta a tetto con struttura in metallo e tavolato in legno, utilizzata anche quest'ultima come sala ricevimento.

Relativamente **alla corte**, catastalmente viene distinta in zone, indicate con lettera E ed F, ma è una distinzione errata. Tutta l'area di pertinenza deve essere distinta come corte esclusiva. Viene utilizzata per una piccola parte a strada carrabile e parcheggi e per il resto a verde.

Relativamente al **corpo n. 1**, il ristorante presenta un'area porticata antistante l'accesso principale, con una porzione dello stesso porticato chiuso e verandato, così da creare una sorta di atrio vetrato, di accesso al ristorante vero e proprio. (rif. All.ti n.ri. 3, 3A, 13, 19, 20, 22, 23, 24, e 25 - fot. n.ri 3, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 15)

Il portico di cui sopra circonda il corpo principale sui lati nord e ovest ed è costituito da pilastri e tetto in legno con manto di copertura in coppi. Sul perimetro del portico vi è un muretto alto circa un metro, interrotto da alcuni varchi di accesso al portico stesso. L'area porticata viene utilizzata come zona all'aperto del ristorante ed è servita da due bagni con accesso diretto, esterno, dal portico stesso.

L'accesso principale dell'edificio immette in una zona accoglienza clienti e zona bar, arredata con una serie di banconi attrezzati. Dalla suddetta zona si passa nella area ricevimenti e nella zona pizzeria, ove si trova un ampio forno a legna in muratura; oltre la pizzeria ci sono i servizi igienici, costituiti da n.4 bagni distinti per sesso e un bagno per diversamente abili. Nella zona centrale vi sono i locali di servizio: spogliatoi, bagni per gli addetti, zona magazzino e un'ampia cucina attrezzata, con area bisteccheria, e con accesso anche dell'esterno. La sala ricevimento presenta un lato absidato finestrato, e la zona di lavoro della pizzeria è ubicata ad una quota leggermente più bassa rispetto al resto del

ristorante. Le finestre sono poste sul lato sud del corpo principale, mentre nel lato rivolto ad ovest vi sono le porte di accesso alla veranda attigua, distinta come corpo n. 4. Tali accessi sono costituiti da porte finestre con attigua finestra, probabilmente in origine erano gli accessi verso l'esterno, in quanto sulla planimetria catastale non è presente il corpo n. 4 verandato.

La parte centrale del corpo n.1 utilizzata come area cucina ha un soffitto in latero-cemento, che corrisponde al solaio di calpestio del primo piano. La parte intorno all'area cucina utilizzata come sala ricevimento, è coperta con tetto a falda in travi e tavolato di legno. La parete a sud-est dove si trova l'area pizzeria, è rivestita con mattoni a faccia vista. Sotto il tetto a falda sopra i banconi della zona bar, è stata realizzata una veletta in cartongesso dove all'interno si trova la canalizzazione per l'aerazione. I servizi igienici sono arredati con water e lavandini, in alcuni casi questi ultimi sono strati distrutti. La sala ricevimenti presenta tutte le stigliature che riversano in stato di abbandono. Gli infissi sono in Pvc, finitura legno e si presentano in buone condizioni. Le pareti interne del ristorante sono tinteggiate con un colore tenue simile ad un giallo paglierino. (rif.All.ti n.ri. 3, 3A, 13, 14, 19, 20, 26, 27 e 28 - fot. n.ri 16, 17, 18, 19,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, e 28).

Tutto il ristorante, sebbene necessiti di manutenzione, è in discrete condizioni, ad esclusione della veletta in cartongesso, posta sui due lati del blocco cucina, ammalorata da una infiltrazione di acqua proveniente dai balconi del piano sovrastante, che ne ha provocato il completo disfacimento. L'infiltrazione protrattasi nel tempo, sta ammalorando anche la parete sottostante di separazione tra la zona cucina e quella di ricevimento. (rif. All.ti n.ri. 19, 20, 26, e 27 -fot. n.ri 17, 18 e 21).

Adiacente al corpo n. 1, sul lato est, vi è il **corpo n. 4**, ampia area verandata ad un piano, utilizzata come sala ricevimento. Tale fabbricato non è riportato nella planimetria catastale. È collegato al corpo n. 1 tramite le porte finestre descritte precedentemente. Presenta una forma rettangolare dove, su uno degli angoli posti a sud, si trova un ulteriore corpo absidato. Le pareti del fabbricato non confinanti con il corpo principale, n.1, sono costituite da un muretto basso, alto circa un metro con al di sopra delle vetrate contigue, in parte fisse e in parte apribili. La copertura è con travi di ferro e in legno, con sovrastante orditura secondaria in travetti in legno, tavolato e manto di

copertura con lamiere grecate verniciate. Il corpo absidato ha una copertura costituita da aste in metallo con sovrastante incannucciata protetta da un telo di plastica. Il fabbricato in questione si presenta in un discreto stato manutentivo. (rif. All.ti n.ri. 3, 3A, 13, 14, 19, 20, 29 e 31 - fot. n.ri 26, 27, 28 e 41).

Parallelo al corpo n. 1, a circa 2,5 metri, sul lato sud, vi è il **corpo n. 5**, una ampia tettoia a forma di trapezio rettangolo, ad un piano, utilizzata come sala ricevimento. Tale tettoia è delimitata lungo tutto il perimetro da un muretto di circa 1,00 m di altezza, sulla base minore e sul lato obliquo del trapezio, sopra il muretto, vi è una parete in legno. Gli altri lati del trapezio sono chiusi con delle tende in pvc. La struttura della tettoia è a tetto a due falde, ed è in metallo con sovrastante tavolato in legno. Il corpo n. 5 non è riportato nella planimetria catastale. La tettoia si trova in un cattivo stato manutentivo e presenta il rischio di caduta dall'alto di una parte del tavolato in legno; inoltre è circondata dalla rigogliosa vegetazione che ha invaso gli ingressi, rendendola quasi inaccessibile. (rif. All.ti n.ri. 3, 16, 19, 20, 34 e 35 - fot. n.ri 51, 54, 55, e 56).

Adiacente al corpo n. 1, sul lato ovest, vi è il **corpo n. 3**, un ampio fabbricato di forma rettangolare ad un piano. Catastalmente viene distinto con destinazione commerciale, ed attualmente viene utilizzato come magazzino per circa due terzi dello stesso, poiché è stato diviso con una parete in muratura. Nella restante porzione non è stato possibile accedervi. Il fabbricato è delimitato da un muro di cinta con cancello carrabile in metallo scorrevole, che racchiude una corte di pertinenza. L'unico accesso al fabbricato suddetto avviene dal cancello in ferro di cui sopra. Il corpo n. 3 è coperto con copertura a falde e costituito da pannelli sandwich. (All.ti n.ri. 3, 3A, 15, 19, 20, 22, 32 e 33, fot. n.ri 6, 44, 45, 46, 47, 48, 49, e 50).

Al di sopra del corpo n. 1, vi è il **corpo n. 2**, una unità immobiliare con destinazione commerciale, utilizzata come attività ricettiva, costituita da sei camere da letto, ciascuna avente all'interno un bagno privato. L'accesso all'immobile, posto al primo piano, avviene da una scala esterna in muratura ubicata sul lato ovest, nella zona porticata del ristorante. (rif. All.ti n.ri. 14, 17, 19, 20, e 30 - fot. n.ri 29 e 30). La scala esterna prosegue internamente dopo il portone di ingresso, fino ad un disimpegno di distribuzione alle sei camere da letto. Tutte le stanze sono dotate di bagno privato, quattro delle quali hanno un

affaccio sul balcone che corre sui lati sud ed est dell'immobile stesso. Ogni bagno presenta tutti i sanitari, una doccia e finitura in gres porcellanato. Si trovano in buono stato manutentivo tranne per un bagno posto nella camera prospiciente la scala di accesso, che presenta delle infiltrazioni di acqua. Gli infissi sono in legno e si trovano in normale stato di conservazione. (All.ti n.ri. 3, 3B, 13, 14, 17, 19, 20, 22, 30, e 31, fot. n.ri 5, 6, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, e 43). I pavimenti a terra sono in gres porcellanato. Il balcone non è pavimentato, e presenta la guaina a vista, con evidenti ristagni di acqua e crescita di vegetazione. La balaustra in muratura che delimita i balconi non facilita il defluire delle acque. L'impianto elettrico è stato danneggiato e risultano mancanti frutti e placche, e a tratti sono stati tolti anche i fili elettrici. La situazione sopra descritta ha compromesso l'efficienza dell'impermeabilizzazione dei balconi, aumentando l'infiltrazione fino al piano terra e relativo ammaloramento della veletta di cartongesso, già menzionata nella descrizione del corpo n.1. (All.ti n.ri. 19, 20, e 31, fot. n.ri 39, 40, 42, e 43). La copertura è a tetto a falda e in parte a terrazza non praticabile. L'immobile risulta in discrete condizioni ad esclusione dei balconi al primo piano e la corrispondente veletta in cartongesso ammalorata dalle infiltrazioni.

Relativamente alla **corte esclusiva** che circonda il compendio, si sviluppa maggiormente sulla parte pianeggiante dell'altura sulla quale è ubicato il compendio stesso. La corte è collegata a via di Boccea tramite il viale alberato che risale l'altura, unendo le due quote, quella della strada con quella della corte. Gran parte della corte viene utilizzata come giardino sulla quale sono state piantumate molte specie arboree: Abeti, Oleandri, Palme, Mimosa, Pini marittimi, con piante floreali, e aiuole di siepi. Attualmente il giardino si presenta non mantenuto, incolto e pieno di sterpaglie, alcuni Pini marittimi hanno perso dei rami che ostruiscono una parte del viale. Inoltre all'interno del giardino vi sono degli arredi e tettoie attualmente ammalorate dalle intemperie e dalla mancanza di manutenzione. Nella corte vi sono dei lampioni esterni, in ferro e vetro, per l'illuminazione del giardino. (rif. All.ti n.ri. 3, 7, 13, 19, 20, 22, 23 e 34- fot. n.ri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 52 e 53).

Esternamente il corpo principale è intonacato con tinta color giallo paglierino. Sulla facciata principale insistono le canalizzazioni dell'aerazione forzata, che ne alterano l'aspetto. (rif.All.ti n.ri. 19, 20, 21, 22, e 24 - fot. n.ri 3, 5, 6, e 10).

Dalla visura catastale delle diverse proprietà, riconducibili alla società  
, risulta un immobile sito al piano terra accatastato come  
C/2 di mq 220 identificato con il sub. 505. Tale unità immobiliare pur ricadendo  
nella particella n. 300, la stessa del compendio oggetto di perizia, risulta essere  
erroneamente ubicata al civico n.203 di via di Boccea. (rif.All.ti n.ri. 1, 3 e 3C).

Il sub.505 è stato inserito d'ufficio, con planimetria catastale mancante, ed è  
relativo ad uno dei due corpi che non risultano legittimati, pertanto dopo la  
demolizione del corpo di fabbrica, si dovrà procedere con l'espletamento della  
relativa pratica di demolizione catastale, con il conseguente saldo, per il sub.  
505, delle sanzioni amministrative ove previste.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza catastale:

#### **Piano terra:**

SUB. 504 categoria: D/8, superficie commerciale da rilievo comprensiva della  
superficie parametrata del portico: **mq 562,00**

SUB. 503 qualità-classe: Ente Urbano, superficie da visura catastale sezione  
terreni (intero lotto): **mq 8.796,00**

SUB. 503 categoria: D/8, superficie della corta esclusiva di pertinenza dedotta  
dalla visura catastale, sezione terreni, escludendo le superfici coperte rilevate  
(corte di pertinenza): **mq 8.150,00**

SUB. 505 categoria: C/2, consistenza: 220 mq, con planimetria mancante.

#### **Piano primo**

SUB. 504 categoria: D/8, superficie commerciale da rilievo: **mq 150,00**. Aree  
scoperte incluse.

**2)** All'atto dei sopralluoghi, l'immobile in oggetto risultava non occupato. Per  
accedere al primo piano si è proceduto con l'ausilio del fabbro, che ha  
provveduto ad aprire la serratura non funzionante ripristinandola. Dalla visura  
catastale l'immobile risulta di proprietà della  
All.ti n.ro 1, 1A e 1B).

**3)** Quanto sopra descritto risulta essere denunciato presso il N.C.E.U del  
Comune di Roma al Foglio 336, particella 300, come di seguito distinto:



**Corte - Piano terra - Piano primo - Sub.503 – Sub 504**, Categoria D/8, Zona Cens. 6, Rendita €30.295,00; (rif. All.ti n.ri 1, 3, 3A e 3B).

Catasto sezione Terreni, part. 300, qualità-classe: Ente urbano, Superficie mq 8.796, 00; (rif. All.ti n.ri 1B e 3).

**Piano terra Sub.505**, Categoria C/2, classe 7, Consistenza 220,00 mq, Rendita €647,64; (rif. All.ti n.ri 1, 1B, 3, e 3C).

Il sub.505 è stato inserito d'ufficio, come sopra ribadito, ed è relativo ad uno dei due corpi non legittimati, pertanto dopo la demolizione dell'immobile si dovrà procedere con l'espletamento della pratica di demolizione catastale.

In merito alle ipoteche, effettuate le dovute visure ipotecarie presso La Conservatoria dell'Ufficio Provinciale di Roma, risultano essere in atto le seguenti formalità.

Nella sezione D della TRASCRIZIONE dell'atto di compravendita del 15/11/2003, Registro Particolare 65742, Registro Generale 100657, si precisa che le parti si sono date atto e hanno riconosciuto che a favore del compendio immobiliare in oggetto e a carico del confinante fondo di proprietà della sig.ra

ed aventi causa, distinto al foglio 336, mappale 996, esiste servitù di attingere acqua dal pozzo esistente su fondo stesso, tramite condotta e di passaggio per la manutenzione e l'ispezione di detta condotta ed impianti. (rif. All.ti n.ri 36 e 37)

ISCRIZIONE del 10/04/2008 –Registro Particolare 9209, Registro Generale 44340, Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 254188 del 02/04/2008, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART DPR 602/73 E D.LGS 46/99. (rif. All.ti n.ri 36 e 38)

ISCRIZIONE del 28/03/2011 –Registro Particolare 6605, Registro Generale 32094, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA. Repertorio 1441/2011 del 26/01/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (rif. All.ti n.ri 36 e 39).

**4)** La porzione immobiliare nel suo complesso (corte ed edificio) in riferimento al P.R.G. di Roma approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, Foglio 09, rientra in Sistema Ambientale, Agro Romano, Aree Agricole. (rif. All.to n.ro 4).

L'immobile risulta essere inserito nella tavola della rete ecologica del P.R.G. nelle componenti della rete ecologica: sistema ambientale acque in reticolo idrografico principale. (rif. All.to n.ro 5A).

Il compendio risulta sottoposto al vincolo di cui alla D.Lgs 42/04 e in particolare il P.T.P.R. nelle tav. A e tav. B, individua l'area sottoposta a vincolo paesaggistico di seguito descritto. (rif. All.ti n.ri 6, 6°, 6B e 6C).

Ai sensi dell'Art. 134 co.1 Lett. b e artt. 142 co.1 D.Lgs. 42/04 il bene è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto "Rio Galeria e Fosso Orientale di Cesano"- corsi delle acque pubbliche; rif. Legge R. D. 12/05/1939;
- m) aree di interesse archeologico già individuate-beni lineari con fascia di rispetto, regolato dall'art. n. 41 del D.Lgs. 42/04.

**5)** In funzione di quanto verificato presso l'ufficio U.S.C.E. del Comune di Roma, e presso l'N.C.E.U. dello stesso comune, la scrivente rileva quanto segue.

Il compendio immobiliare in origine era costituito da un fabbricato a due piani, piano terra e piano primo, ad uso casa agricola, di cui alla licenza Edilizia n.121 del 6 agosto 1975, protocollo n. 19027 del 1973. (rif. All.to n.ro 8).

Successivamente sono stati costruiti dei locali al piano terra con destinazione magazzino/deposito legittimati dalla Concessione Edilizia n. 1127/C del 11 ottobre 1986, e Protocollo Progetto n. 90693 del 1985. (rif. All.to n.ro 9).

Successivamente il compendio ha subito delle variazioni, consistenti in ampliamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito e residenziale a commerciale, per le quali sono state rilasciate tre concessioni in sanatoria, di seguito descritte.

Con la concessione in sanatoria n. 297877 del 24/04/2003 sono state sanate le opere di cambio di destinazione d'uso, realizzate in adiacenza del suddetto ampliamento, per una superficie utile di mq 113,00. (rif. All.to n.ro 10).

Con la concessione in sanatoria n. 301584 del 07/07/2003 sono state sanate le opere di ampliamento al piano terra. Trattasi di lavori riguardanti la nuova costruzione di locali destinati ad attività commerciale posti a ridosso e, quindi

in ampliamento, del fabbricato preesistente, per una superficie utile di mq 321,00. (rif. All.to n.ro 11).

Con la concessione in sanatoria n. 305378 del 02/10/2003 sono state sanate le opere di cambio di destinazione d'uso da magazzino/deposito/cantina/box al piano terra e abitazione al piano primo, a commerciale, per una superficie utile di mq 240,00. (rif. All.to n.ro 12).

Dal rilievo eseguito e dal confronto con le planimetrie catastali allegate alle concessioni in sanatoria, la sottoscritta rileva che le difformità rispetto ai titoli abilitativi sono le seguenti.

**Difformità non sanabili che chiedono il ripristino dello stato "quo ante".**

**Piano Terra**

**sub. 504 ristorante**

Facendo il confronto con le planimetrie catastali allegate alle concessioni in sanatoria e lo stato dei luoghi sono state riscontrate varie difformità essenziali e dunque non sanabili. (rif. All.ti n.ri. 3, 3A, 3B, 13, 14, 15,16 e 17).

Adiacente al corpo principale del ristorante, sul lato ovest (corpo n°4) è stata realizzata un'ampia veranda di circa mq 184,00 senza titolo abilitativo. La veranda in oggetto è costituita da una copertura in travi di legno e ferro con sovrastante orditura secondaria in travetti in legno, tavolato e manto di copertura con lamiera grecate verniciate. Le pareti esterne del fabbricato sono costituite da un muretto basso, alto circa un metro con al di sopra delle vetrate contigue, in parte fisse e in parte apribili. (All.ti n.ri. 13, 14, 19, 20, 29 e 31 - fot. n.ri 26, 27, 28 e 41).

Sul retro del corpo n. 1 a circa m 2,50, sul lato sud, vi è un'ampia tettoia a forma di trapezio rettangolo ad un piano, utilizzata come sala ricevimento (corpo n. 5). Tale tettoia è delimitata per tutto il perimetro da un muretto di circa m 1, 00 di altezza, e sulla base minore e sul lato obliquo del trapezio, sopra il muretto vi è una parete in legno. La tettoia è costituita con un tetto a due falde in metallo con sovrastante tavolato in legno. (All.ti n.ri. 13, 14, 16, 19, 20, 34 e 35, fot. n.ri 51, 54, 55, e 56).

Non sussistono per i corpi di fabbrica sopradescritti ne titoli abilitativi ne domande di Concessione Edilizia in Sanatoria, risultando completamente illegittimi.

Inoltre all'ingresso del ristorante è stata creata una piccola veranda, chiudendo con delle vetrate una parte del portico, realizzando di fatto un aumento di volumetria; pertanto le vetrate dovranno essere rimosse. Oltre ciò il portico stesso risulta più ampio rispetto alla superficie utile condonata di mq 92 che deve essere ripristinata. (rif. All.ti n.ri. 13, 14, 19, 20, 22, e 24 - fot. n.ri 10, 11 e 12)

Ciò precisato la scrivente evidenzia altresì che lo stato dei luoghi accertato rispetto a quanto si può evincere dall'osservazione dell'immobile nella foto aerea di Google Earth del 17/08/2001 (rif. All.ti n.ri. 7A), sia stato realizzato antecedentemente al 31 marzo 2003. Ciò detto, l'area risulta vincolata ai sensi del D.lgs 42/04, per tanto non è consentita l'applicabilità dell'art. 17 comma 5 o art. 40 comma 6 della legge n. 47/85.

Premesso che è da valutare il fatto che la precisazione in merito alla condonabilità o meno spetta sempre al competente Comune.

Alla luce di quanto sopra riportato si ritiene che si possano indicare i seguenti costi da sostenere per la demolizione.

Costi per la demolizione, compresi eventuali oneri aggiuntivi e spese tecniche

Per tale valutazione si è ritenuto opportuno adoperare i costi riportati nel prezzario adottato dalla Regione Lazio nel 2012 (attualmente in vigore).

Per ripristinare lo stato dei luoghi "quo ante" e demolire il corpo di fabbrica sopra descritto si individuano i seguenti costi:

Corpo n. 4 volume corpo di fabbrica mc 552,00

A 3.01.1. a -Demolizione totale di fabbricati, € 11,05/mc

Tot 552,00 x 11,05 = € 6.099,60

Corpo n. 5

Demolizione muretto perimetrale

A 3.01.2 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, € 91,35/mc

Tot 23,50 x 91,35 = € 2.142,15

Demolizione copertura in ferro e struttura di sostegno

A 3.02.5. Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, € 0,57/Kg

Tot 3.083 Kg x € 0,57 = € 1.757,44

Rimozione manto di copertura in legno

A 3.02.3. Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno, € 4,65/mq

Tot 247 mq x € 4,65 = € 1.148,55

Rimozione infissi veranda-ingresso ristorante

A 3.02.28 Smontaggio di infissi in ferro, € 13,43

Tot 30 mq x € 13,43 = € 402,90

Ripristino della sup. utile del portico

A 3.01.2 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, € 91,35/mc

Tot 5 x 91,35 = € 456,75

A 3.02.2. Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno € 22,72/mq

Tot 10 mq x € 22,72 = € 227,20

A 9.03.1. Muratura in blocchi pieni in calcestruzzo € 266,90/mc

Tot 1 mc x € 266,90 = € 266,90

Opere di finitura a corpo: € 1.000,00

Costi aggiuntivi e spese tecniche e amministrative: € 5.000,00

**Totale spese per il ripristino arrotondate in eccesso € 19.000,00**

### **Difformità sanabili**

#### **Piano terra**

Facendo il confronto con le planimetrie catastali allegate alle concessioni in sanatoria e lo stato dei luoghi sono state riscontrate varie difformità non essenziali e dunque sanabili. L'intero immobile che sulla planimetria legittimata dalla concessione in sanatoria si presentava essere un unico corpo di fabbrica, con collegamenti interni tra le varie parti, dopo le modifiche effettuate si presenta separato in tre corpi distinti. Nello specifico si distinguono il corpo n. 1 ristorante, il corpo n.2 attività ricettiva, corpo n.3 attività commerciale. (rif. All.ti n.ri. 3, 3A, 3B, 13, 14, 15, e 17).

A dimostrazione di ciò ogni corpo ha il suo accesso indipendente, e durante i sopralluoghi al corpo n. 2 si è acceduto tramite l'intervento del fabbro che ha forzato e ripristinato la serratura dell'ingresso, mentre nel corpo n. 3 si è riusciti ad accedere solo in parte. Il corpo suddetto è infatti diviso da una parete che non risulta legittimata e per tanto va sanata. Negli allegati il corpo in oggetto viene rappresentato come in planimetria catastale in quanto non è stato possibile effettuare il rilievo dell'intero corpo di fabbrica.

All'interno del piano terra, del corpo n.1, vi sono delle non conformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di ampi varchi nella muratura portante. Nella zona a sud, sulla muratura perimetrale si riscontra una diversa distribuzione delle finestre e tamponatura di alcune di esse. Nella concessione in sanatoria la zona a sud del ristorante era delimitata da una muratura che la metteva in comunicazione con la restante parte attraverso dei varchi di accesso, posta ad una quota più bassa rispetto quella del ristorante stesso. Attualmente la muratura è stata eliminata a favore di una unica grande area adibita a ricevimento, ed il pavimento è stato alzato e portato alla stessa quota. (rif. All.ti n.ri. 19, 20, 26, e 27 - fot. n.ri 17, 18, 19 e 20).

Il tetto in legno risulta avere un'altezza maggiore rispetto a quella legittimata dalla Concessione in sanatoria. Dal confronto dello stato dei luoghi con immagini tratte dal web (pubblicità del locale) si presuppone che il sopracitato tetto sia stato ristrutturato recentemente non mantenendo le quote originarie. Tale difformità, rispetto al titolo abilitativo, può essere sanata ai sensi della Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 44/2011, punto 7.

Nella planimetria della concessione in sanatoria veniva riportata una scala interna, per accedere al secondo piano, nello stato dei luoghi tale scala è stata in parte modificata, portando la prima rampa all'esterno. (rif. All.ti n.ri. 19, 20, e 30 - fot. n.ri 29, e 30).

Sulla facciata principale si evidenzia la presenza di canne fumarie in metallo non presenti nella documentazione allegata alle domande di concessioni in sanatoria. Inoltre la superficie utile del portico, computata ai fini della concessione in sanatoria risulta inferiore a quella da rilievo.

Tutte le difformità sopra descritte dovranno essere sanate attraverso una pratica edilizia. Inoltre per le difformità di lieve entità che alterano i prospetti esterni, si dovrà fare richiesta di accertamento ordinario di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.Lgs 42/04.

### **Piano primo**

Facendo il confronto con le planimetrie catastali allegata alle concessioni in sanatoria e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate varie difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, non essenziali e dunque sanabili.

(rif. All.ti n.ri. 3B, 13 e 17)

Costi per sanare le difformità, compresi eventuali oneri aggiuntivi e spese tecniche.

Il costo per sanare le suddette difformità calcolato a corpo è di:

- € 10.000,00 per sanzioni amministrative e frazionamento dell'immobile (accertamento di conformità edilizia) Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 44/2011, punto 7;
- € 6.000,00 per sanzioni amministrative (accertamento conformità paesaggistica)
- € 6.500,00 per spese amministrative e tecniche, comprensive del frazionamento edilizio e catastale con le relative variazioni catastali.

Premesso che la precisazione in merito alla sanabilità o meno spetta sempre al competente Comune, il valore del costo per l'autorizzazione in sanatoria, come sopra specificato, complessivo anche delle spese tecniche è individuato in:

**Totale costo sanatoria € 22.500,00**

**6)** Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alla porzione immobiliare "de qua", la scrivente ne ha individuato il più probabile valore di mercato.

Pur ribadendo le problematiche relative alla situazione amministrativa e alla mancata manutenzione dell'immobile, la scrivente relaziona che trattasi, comunque, di un compendio immobiliare dalle semplici linee costruttive, a destinazione commerciale, concernente un ampio locale al piano terra adibito a ristorante, un locale commerciale attiguo, un locale adibito ad attività ricettiva al primo piano, e un'ampia corte di pertinenza.

In relazione a tale stato di cose la scrivente Tecnico d'Ufficio ha espletato un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione del più probabile valore di compravendita. Tale indagine ha permesso di accertare che in zona gli immobili con destinazione d'uso simili a quello in oggetto non vengono valutati. Inoltre dalle quotazioni OMI si riscontrano valutazioni relative all'area in questione, solo per le destinazioni residenziali. La scrivente dunque ha proceduto nella valutazione, ricavando le quotazioni immobiliari commerciali delle zone più prossime a quella ove ubicato l'immobile in oggetto. Vista la difficoltà a trovare immobili simili per grandezza e ubicazione a quello in oggetto, si è proceduto all'individuazione di beni con destinazione d'uso simili facendo una media tra minimi e massimi. Nella valutazione di stima sono stati considerati vari fattori che hanno influito sulla quotazione finale.

Nello specifico si è tenuto conto della ubicazione in zona più periferica rispetto agli immobili presi a confronto, della situazione di non attività, ma anche della posizione panoramica e dell'area verde, con diverse piante ivi presenti, a disposizione per potenziali servizi e attività.

In merito a quanto sopra evidenziato la scrivente precisa di non aver potuto acquisire le relative quotazioni per immobili ad uso commerciale, dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, anno 2018 – semestre 1 - alla Zona: Suburbana/CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE) poiché non presenti. (rif. All.to n.ro. 18).

Ciò precisato, la scrivente ritiene, opportuno applicare il valore medio delle quotazioni immobiliari commerciali della zona più prossima.

Calcolate in € 900,00/mq

Come di seguito specificato

#### **Piano terra**

##### **Sub. 504 ristorante**

Sup. da rilievo = mq. 438,00 circa

Sup. totale parametrata comprensiva del portico = mq 454,00 circa

€ .900,00 x mq 454,00 = € . 408.600,00



#### **Sub. 504 locale commerciale**

Sup. ricavata dalla planimetria catastale (per impossibilità di accesso su tutto l'immobile) = mq. 108,00 circa

€ 900,00 x mq 108,00 = € 97.200,00

#### **Piano primo**

#### **Sub. 504 attività ricettiva**

Sup. totale da rilievo parametrata comprensiva dei balconi= mq 150,00 circa

€ 900,00 x mq 150,00 = € 135.000,00

#### **Piano terra**

#### **Sub. 503 corte di pertinenza**

Sup. ricavata dalla visura catastale sezione terreni, escludendo le superfici coperte rilevate = mq. 8.150,00 circa

Sup. totale parametrata = mq 165,00 circa

€ 900,00 x mq 165,00 = € 148.500,00

#### **Totale generale € 789.300,00**

Ciò esplicitato in relazione al valore complessivo, si precisa quanto segue in merito al ripristino dello stato dei luoghi.

Per tale ripristino è necessario realizzare i seguenti interventi:

- risanamento delle parti ammalorate dalle infiltrazioni, descritte nel quesito n.1;
- ripristino del corretto funzionamento dei servizi igienici attraverso il rimontaggio dei sanitari danneggiati;
- ripristino dell'impianto elettrico al piano primo;
- pulizia generale per il ripristino del corretto funzionamento dell'attività;
- pulizia e ripristino del giardino anche nelle aree dove è stata prevista la demolizione;

L'intervento di risanamento è stato quantificato a corpo in **€ 35.000,00**.

Ciò esplicitato in relazione al valore complessivo, si precisa quanto segue in merito all'ipotesi di formazione di eventuali lotti.

A riguardo, premesso che pur essendo il compendio in oggetto accatastato con una sola particella e un solo sub, è stato nel tempo trasformato in modo da risultare diviso in tre porzioni distinte, ognuna con un proprio accesso.

Pur premesso quanto sopra per la formazione dei singoli lotti, se ne presuppone la convenienza economica nel mantenere un unico lotto ai fini della completezza della vendita e per la maggior potenzialità insita nella trasformabilità del compendio nella sua totalità.

In conseguenza, si costituisce il seguente lotto:

**LOTTO 1:**

**Sub. 504 e corte di pertinenza sub. 503**

Compendio immobiliare con destinazione d'uso a commerciale di circa mq. 712,00 sito al piano terra e primo, accatastato, distinto al N.C.E.U del Comune di Roma con il Sub. 504, corte di pertinenza di mq 8.150,00 distinta al N.C.E.U del Comune di Roma con il **Sub 503:**

mq. 877,00 di commerciale con superficie parametrata della corte =

€. 789.300,00

**Detrazione oneri per ripristino, sanatoria e risanamento: €. 76.500,00**

**Valore totale del lotto 1: €. 712.800,00.**

- CONCLUSIONI -

Il compendio immobiliare in oggetto risulta individuare un valore complessivo pari ad **€. 712.800,00**

In Fede

Architetto Monica Cecchini



1) Visure storiche per immobile riferite al Fg.336, part.300, sub 503, sub 504.

1A) Visura storica per immobile riferita al Fg.336, part.300, sub 505.

1B) Visura storica, catasto terreni, per la part.300 al Fg.336.

2) Estratto di mappa catastale (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

3) Planimetria catastale generale sub 503 e sub 504 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

3A) Planimetria catastale sub 503 e sub 504- piano terra (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

3B) Planimetria catastale sub 503 e sub 504- piano primo (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

3C) Ricevuta di planimetria catastale mancante sub 505 - piano terra (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

4) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008  
tavola 3-09 - rapp. 1:10.000.

5) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008  
Carta della qualità - tavola g1-09 - rapp. 1:10.000.

5A) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008  
Rete ecologica - tavola 4-09 - rapp. 1:10.000.

6) Piano Territoriale Paesistico Regionale – Sistemi e ambiti del paesaggio -  
Tavola A-24 - rapp. 1:5.000.

6A) Piano Territoriale Paesistico Regionale - Beni paesaggistici - Tavola B – 24-  
rapp. 1:5.000.

6B) Piano Territoriale Paesistico Regionale - Beni del patrimonio naturale e  
culturale - Tavola C-24 - rapp. 1:15.000.

6C) Piano Territoriale Paesistico Regionale – Proposte comunali di modifica dei  
PTP vigenti - Tavola D-24 - rapp. 1:15.000.

7) Individuazione della porzione in argomento tramite aerofotografia tratta da  
Google Maps.

7/A) Individuazione della porzione in argomento tramite aerofotografia tratta  
da Google Earth, volo del 17/08/2001.

8) Licenza Edilizia n. 121 del 6/08/1975 – Casa agricola.

- 9) Concessione Edilizia n. 1127/C del 11/10/1985 – Costruzione di due manufatti agricoli.
- 10) Concessione in Sanatoria n. 297877 del 24/04/2003 e planimetria relativa.
- 11) Concessione in Sanatoria n. 301584 del 07/07/2003 e planimetria relativa.
- 12) Concessione in Sanatoria n. 305378 del 02/10/2003 e planimetria relativa.
- 13) Planimetria catastale del lotto con indicazione dei corpi di fabbrica.
- 14) Planimetria dello stato dei luoghi corpi n.ri 1 e.4 - Piano terra –Rapp. 1:100.
- 15) Planimetria tratta da quella catastale, corpo n.3 - Piano terra – Rapp. 1:100.
- 16) Planimetria dello stato dei luoghi corpo n.5 - Piano terra – Rapp. 1:100.
- 17) Planimetria dello stato dei luoghi corpo n.2 - Piano primo – Rapp. 1:100.
- 18) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2018 – Semestre 1.
- 19) Planimetria catastale generale con individuazione degli elaborati fotografici raccolti.
- 20) Planimetria dello stato dei luoghi con individuazione degli elaborati fotografici raccolti.
- 21) Elaborati fotografici n° 1, 2 e 3.
- 22) Elaborati fotografici n° 4, 5 e 6.
- 23) Elaborati fotografici n° 7, 8, e 9.
- 24) Elaborati fotografici n° 10, 11 e 12.
- 25) Elaborati fotografici n° 13, 14 e 15.
- 26) Elaborati fotografici n° 16, 17 e 18.
- 27) Elaborati fotografici n° 19, 20 e 21.
- 28) Elaborati fotografici n° 22, 23, 24 e 25.
- 29) Elaborati fotografici n° 26, 27 e 28.
- 30) Elaborati fotografici n° 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.
- 31) Elaborati fotografici n° 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 43.
- 32) Elaborati fotografici n° 44, 45 e 46.
- 33) Elaborati fotografici n° 47, 48, 49 e 50.

**34)** Elaborati fotografici n° 51, 52 e 53.

**35)** Elaborati fotografici n° 54, 55 e 56.

**36)** Ispezione Ipotecaria- Elenco delle Formalità

**37)** Ispezione Ipotecaria- Trascrizione del 15/11/2003 - Compravendita

**38)** Ispezione Ipotecaria- Iscrizione del 10/04/2008 – Ipoteca Legale

**39)** Ispezione Ipotecaria- Iscrizione del 28/03/2011 – Ipoteca Giudiziale

