TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Alessandro Pergoli Campanelli, nell'Esecuzione Immobiliare 728/2021 e 351/2024 del R.G.E.

Prossima udienza **9 ottobre 2024 ore 11.30**

contro

****

*Codice fiscale: **********

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

INCARICO

All'udienza del 12 aprile 2022 l'arch. Alessandro Pergoli Campanelli, con studio in Roma, via Giovanni Pacini 23 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20 aprile 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSE

In esecuzione dell'incarico, parallelamente alla ricerca, analisi e reperimento di tutti i dati e i documenti necessari, a far data dal 26 luglio 2022 sono iniziati i primi accesi presso il complesso immobiliare nel corso dei quali sono state compiute le prime misurazioni e le verifiche di rito, all'esito delle quali è stata rilevata la difformità e parzialità della rappresentazione risultante dai documenti (in atti e reperiti dall'Esperto) con l'effettivo stato dei luoghi.

In assenza di un esatto rilievo dei luoghi, vista la grande estensione e complessità degli stessi l'Esperto ha chiesto in al G.E. di autorizzare una ditta specializzata al rilievo strumentale del complesso; il G.E., valutando le diverse offerte di più ditte, con provvedimento emesso il 17 giugno 2023, ha autorizzato l'offerta della ditta **omissis**.

Fissato quindi, con non poche difficoltà, in data 19 ottobre 2023 l'accesso per i tecnici incaricati del rilievo, non si è potuto procedere al rilievo strumentale a causa dell'impossibilità di accesso (in quanto chiusi o allarmati) a gran parte degli immobili del complesso, nonché a molti ambienti dei pochi accessibili, circostanza prontamente rappresentata alla Custode.

In data 28 marzo 2024 il G. E. rinviava l'udienza alla data del 9 ottobre 2024

In data 22 aprile la Polizia Municipale richiedeva alla Custode un accesso sui luoghi per effettuare una serie di verifiche in merito ai condoni in essere.

In data la ditta 25 aprile la ditta **omissis** inviava copia della propria bozza di rilievo dei luoghi.

Successivamente all'incontro con la Polizia Municipale si è preso atto dell'esistenza di ben 18 Denunce di Inizio Attività (DIA) per le quali si è richiesto l'accesso agli atti presso l'*Archivio del Municipio XI*.

L'accesso ai documenti (riprodotti in allegati) è stato completato in data 10 luglio 2024.

In data 15 luglio 2024 il G. E. disponeva la riunione della procedura 351/2024 con la 728/2021.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili siti in **Roma,** Viale Parco De' Medici e precisamente dalla piena proprietà di:

procedura RG 728/2021

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **2**, mq 547
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **3**, mq 558
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **4**, mq 1,203

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **5**, mq 323

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **6**, mq 145

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, 'sub **7**, mq 344

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **8**, mq 651

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 74, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **9**, mq 674

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **10**, mq 590

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **11**, mq 377

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **12**, mq 411

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **13**, mq 421

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **14**, mq 273

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, 'interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, i sub **16**, mq 486

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma. Viale Parco De' Medici n. 70, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **17**, mq 216

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 70, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **18**, mq 160

- **Negozio** e bottega categoria C/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68-78, piano T, interno A/D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **19** graffato part. 381 sub **20**, part. 381 sub **23**, part. 381 sub **26**

- **Laboratorio** per arti e mestieri categoria C/3, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **21** graffato part. 381 sub **27**

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Laboratorio** per arti e mestieri categoria C/3, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68, piano T-1, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **22** graffato part. 381 sub **24**, part. 381 sub **28**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 78, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **25**, graffato part. 381 sub **29**

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 74, piano T-1, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **30**

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 74, piano T-1, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **31**, mq 35

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **395**, sub 1

- **Appartamento** in villino in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **394**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **393**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **396**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **397**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma nl foglio 761, part. **398**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **382**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **383**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **399**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **385**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **386**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **387**, sub 1

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **388**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **389**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **390**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **392**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **391**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **2**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **3**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **4**

- **Area Urbana** in Roma, Viale Parco de' Medici n. 66, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **381**, sub **15**

- **Tettoia Categoria** C/7, in Roma, Viale Parco De Medici n. 80, piano T, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **381**, sub **32**, mq 110

Procedura RG 351/2024

- **Area di manovra e parcheggi**, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **1**, Bene comune non censibile - Partita speciale A

- **Vano scale**, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 80, piano T-1, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **1** Bene comune non censibile - Partita speciale A

NB

Le destinazioni indicate sono quelle catastali e derivanti dal pignoramento, ma <u>non corrispondono allo stato effettivo degli immobili</u> che è dettagliatamente descritto in perizia.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati in Roma (RM) - Roma, Viale Parco De' Medici, così censiti:

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **2**, mq 547
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **3**, mq 558
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **4**, mq 1,203
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **5**, mq 323
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **6**, mq 145
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, 'sub **7**, mq 344
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **8**, mq 651
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 74, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **9**, mq 674
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **10**, mq 590
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **11**, mq 377
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **12**, mq 411
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **13**, mq 421
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **14**, mq 273
- **Area Urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 66, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **381**, sub **15**
- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, 'interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, i sub **16**, mq 486

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma. Viale Parco De' Medici n. 70, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **17**, mq 216

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 70, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **18**, mq 160

- **Negozio** e bottega categoria C/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68-78, piano T, interno A/D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **19** graffato part. 381 sub **20**, part. 381 sub **23**, part. 381 sub **26**

- **Laboratorio** per arti e mestieri categoria C/3, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **21** graffato part. 381 sub **27**

- **Laboratorio** per arti e mestieri categoria C/3, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68, piano T-1, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **22** graffato part. 381 sub **24**, part. 381 sub **28**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 78, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **25**, graffato part. 381 sub **29**

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 74, piano T-1, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **30**

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 74, piano T-1, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **31**, mq 35

- **Tettoia Categoria** C/7, in Roma, Viale Parco De Medici n. 80, piano T, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **381**, sub **32**, mq 110

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **382**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **383**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **2**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **3**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **4**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **385**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **386**, sub 1

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **387**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **388**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **389**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **390**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **391**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **392**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **393**, sub 1

- **Appartamento** in villino in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **394**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **395**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **396**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **397**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma nl foglio 761, part. **398**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **399**, sub 1

- **Area di manovra e parcheggi**, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **1**, Bene comune non censibile - Partita speciale A

- **Vano scale**, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 80, piano T-1, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **1** Bene comune non censibile - Partita speciale A

N.B.

Ai soli fini estimativi, vista la grande estensione e varietà dei beni immobili presenti nel complesso, si è scelto, per maggior chiarezza e leggibilità dell'elaborato peritale di suddividere il lotto (**unico ai fini della vendita**) in **17 lotti** (**estimativi**) di seguito indicati con le stesse lettere dei lotti individuati nel rilievo strumentale.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Il complesso oggetto della presente perizia si estende su di un'area di oltre **15.500** metri quadri e oltre **26.000** metri cubi edificati, con accesso da **viale parco dei Medici** e confinante con il parcheggio dell'adiacente complesso cinematografico **omissis*.* Si tratta di una grande area occupata da un complesso di immobili esteticamente armonizzati con diverse destinazioni d'uso (abitazioni, uffici, aree espositive, laboratori artigiani, depositi, magazzini, tettoie) organicamente disposte e funzionali alle attività di una ditta edile, con una propria rete impiantistica (elettricità, acqua, fognaria ecc.) e stradale interna, con aree verdi e financo un piccolo specchio d'acqua, delimitata da una recinzione unitaria. Vista la grande estensione e complessità del complesso si è ritenuto per comodità di lettura descrivere i vari edifici all'interno dei singoli lotti estimativi, pur proponendo in vendita il complesso in un unico lotto.

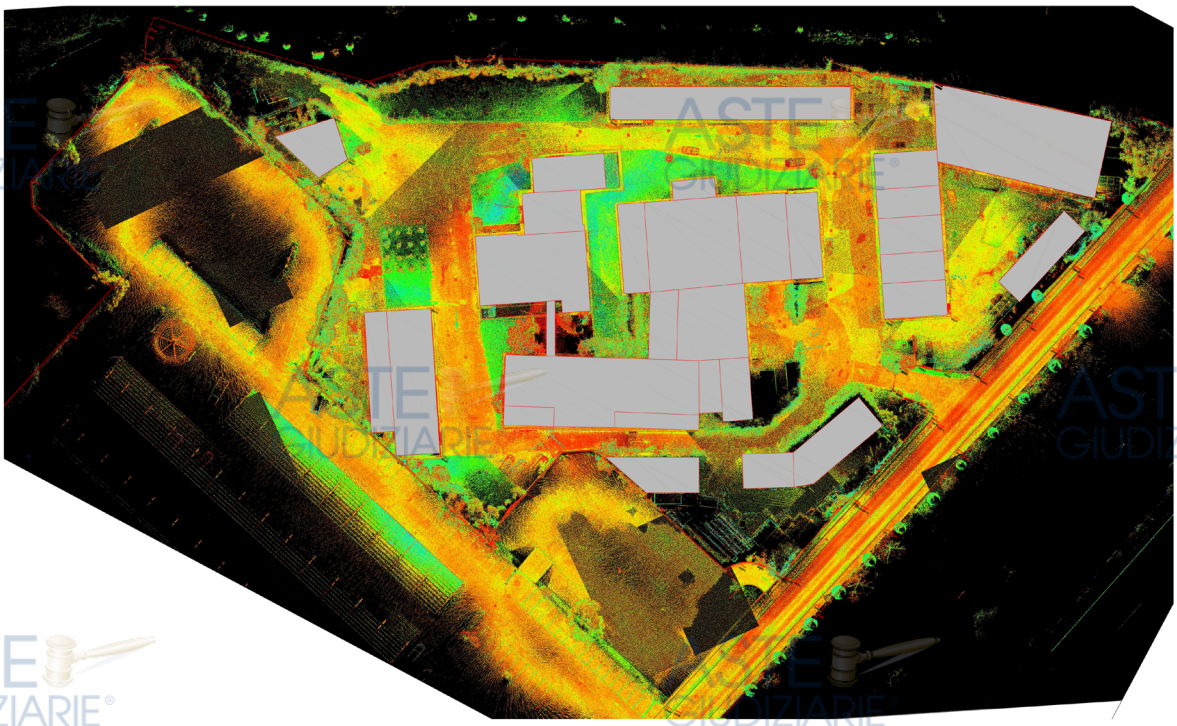
Allegato 106, Stralcio Carta Tecnica Regionale 2014

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Vista aerea del complesso

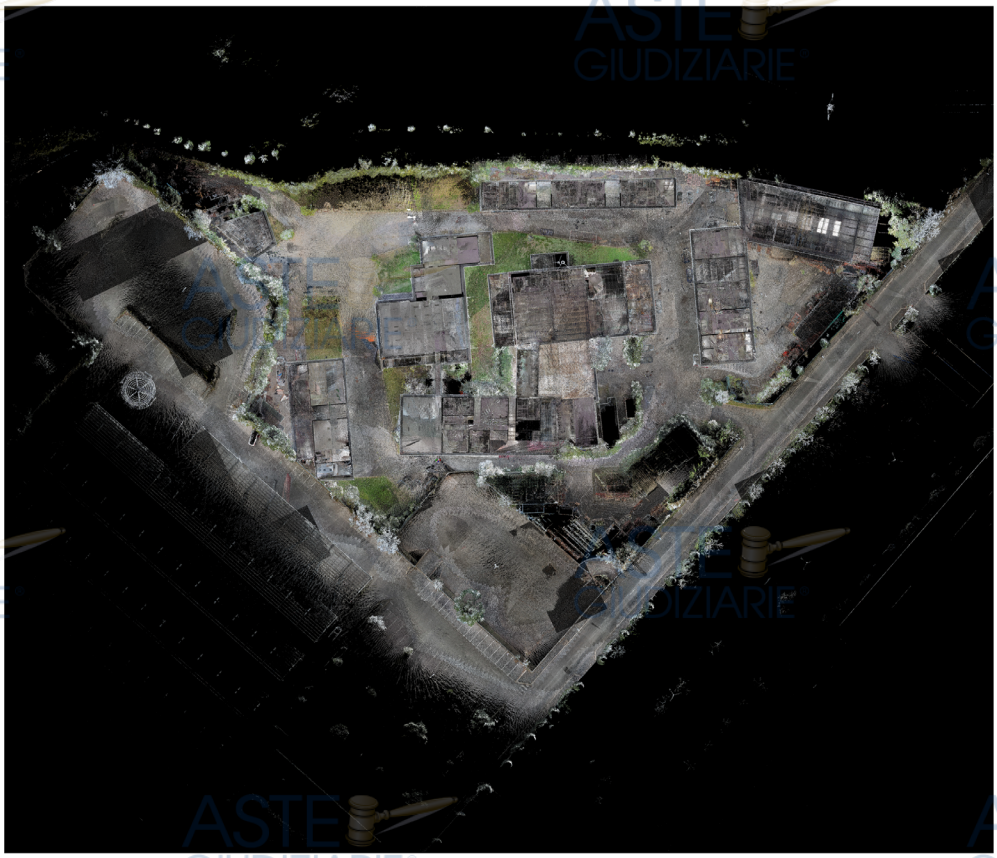
Di seguito si riportano le tavole generali del rilievo strumentale eseguito dalla ditta **omissis** dal quale sono stati estratti tutti i dati metrici del complesso. L'elaborato relativo alla sovrapposizione fra l'esistente e i dati catastali è analizzato nel capitolo relativo alla "Consistenza del lotto"



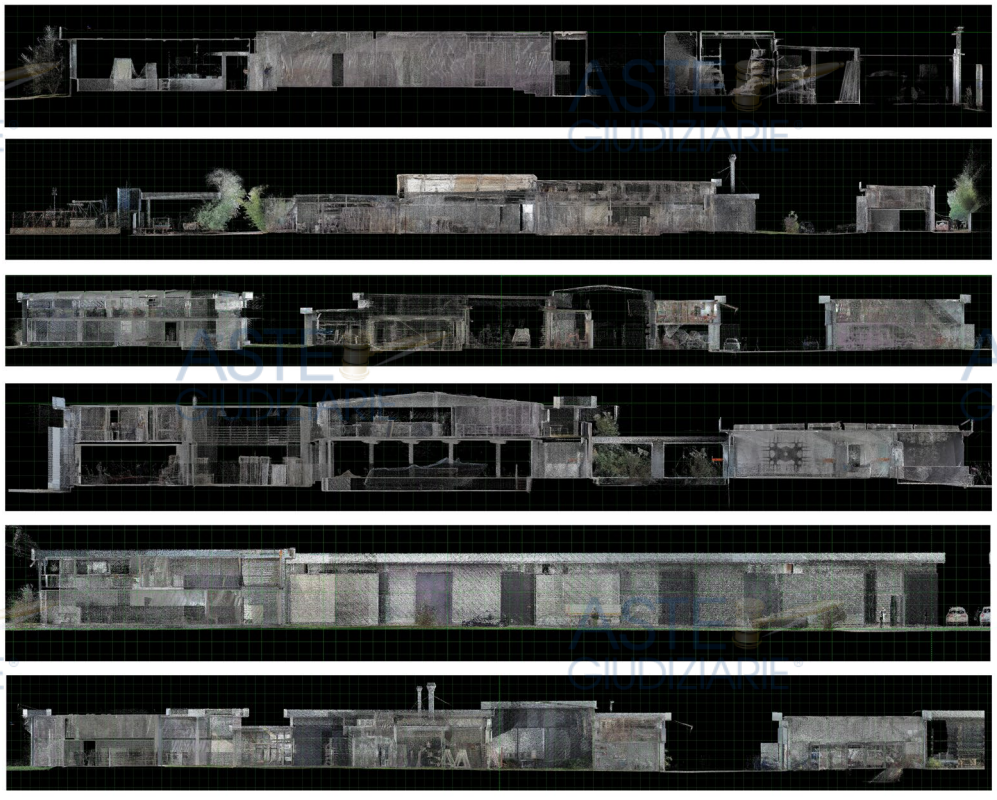
Fabbricati esistenti su rilievo metrico nuvola di punti

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



PLANIMETRIA GENERALE



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Planimetria generale piano terra

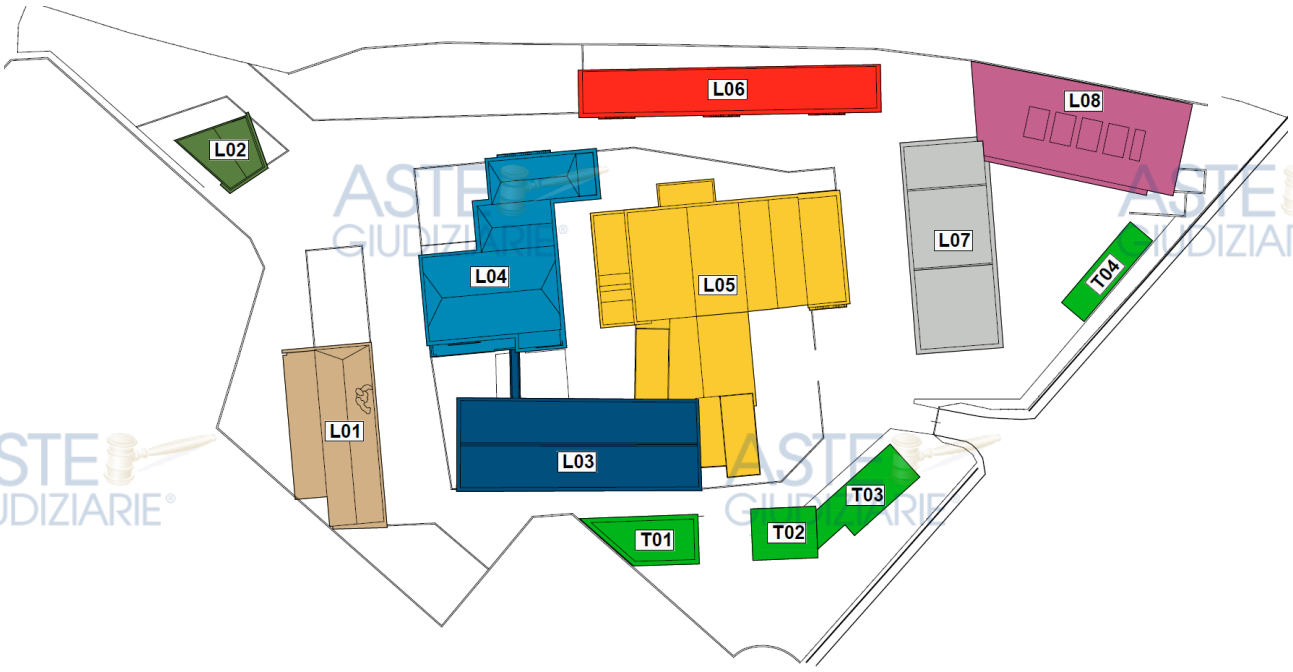
Planimetria generale piano primo

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

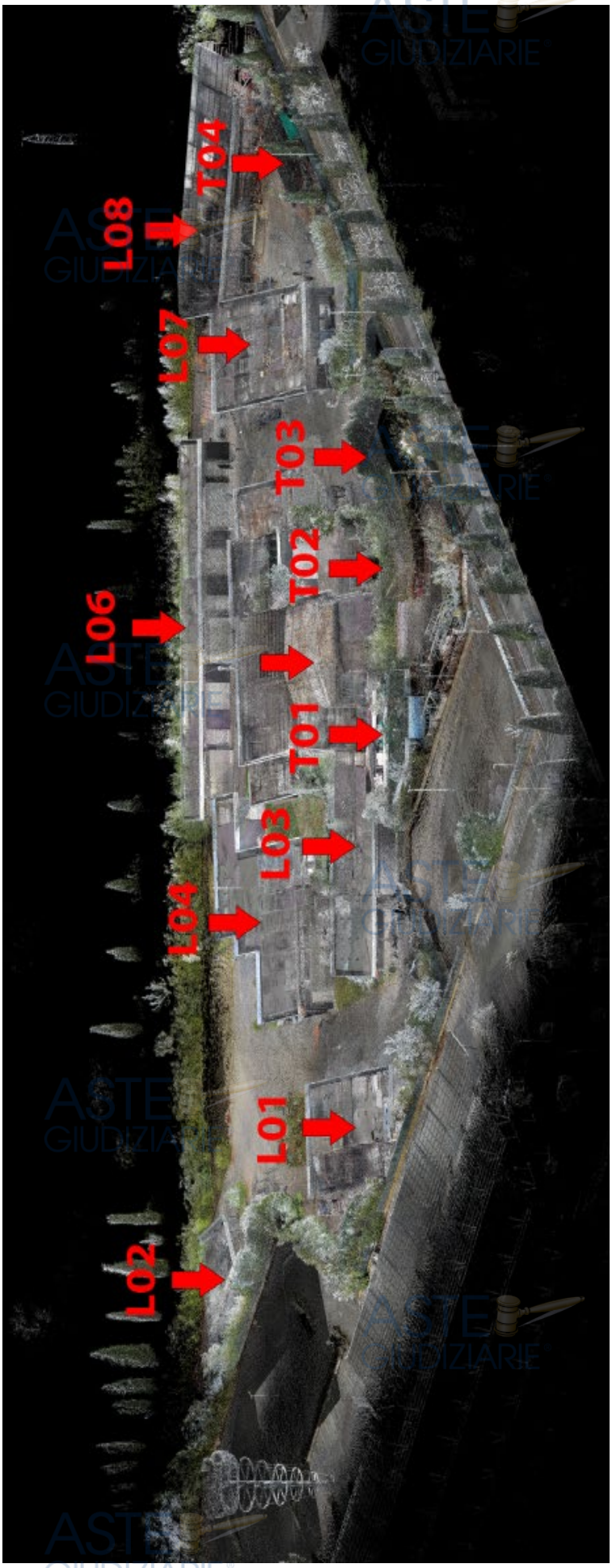
Planimetria generale piano coperture

Per **comodità di descrizione e ai soli fini estimativi** sono stati formati i seguenti lotti omogenei segnalandone la corrispondenza con le varie particelle catastali e, sempre ai soli fini di maggior chiarezza, mantenendo le stesse denominazioni individuate nel rilievo strumentale eseguito dalla ditta **omissis**



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



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

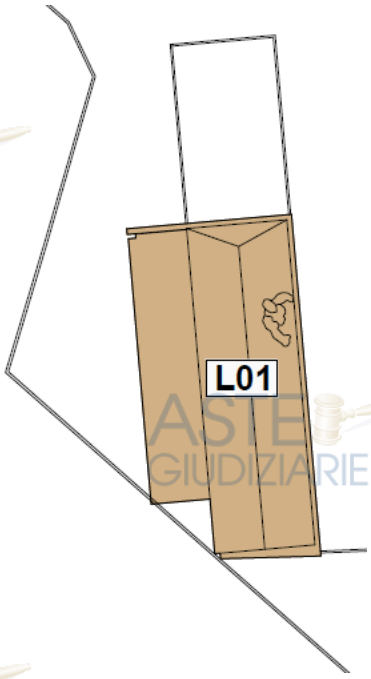
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **LOTTO 1a**
  (Foglio 761: Part. 386, sub 1 e part. 381, sub 12)
  Edificio industriale in cls. armato con tettoia in ferro e controsoffitto interno, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno A**, adibito in precedenza probabilmente a deposito / galleria opere d'arte, di altezza interna di circa 3,25 mt., pavimentazione in cls con vernice, pareti a lavabile bianca. La disposizione interna consta di un grande ambiente, un disimpegno con un bagno e un ripostiglio. L'impianto elettrico è alimentato da un quadro elettrico di grandi dimensioni; è presente l'impianto di aria condizionata. La corte esterna di competenza è occupata in parte da un deposito di tubi innocenti e materiale ferroso, in parte da una zona segregata con bombole di gas (la cui potenziale pericolosità è stata segnalata alla Custode) e un'altra zona con materiale per l'idraulica (tubi e raccordi vari, gran parte in pvc).
  Vedi documentazione fotografica *Allegato 52* e rilievo *Allegato 184*.

- **LOTTO 1b**
  (Foglio 761: Part. 385, sub 1 e part. 381, sub 11)
  Edificio industriale in cls. armato con tettoia in ferro con struttura a vista, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno B**, adibito in precedenza probabilmente a deposito / galleria opere d'arte, di altezza interna al colmo di circa 4,56 mt., pavimentazione in cls, pareti a lavabile bianca con impianti a vista. La disposizione interna consta di un grande ambiente con una parete che non raggiunge il colmo e una zona adibita a soppalco con accesso tramite una scala in ferro appoggiata. La corte esterna di competenza è occupata in da un'area a deposito di materiali edili di vario tipo (recinzioni, scatole elettriche ecc.).
  Vedi documentazione fotografica *Allegato 53* e rilievo *Allegato 184*.

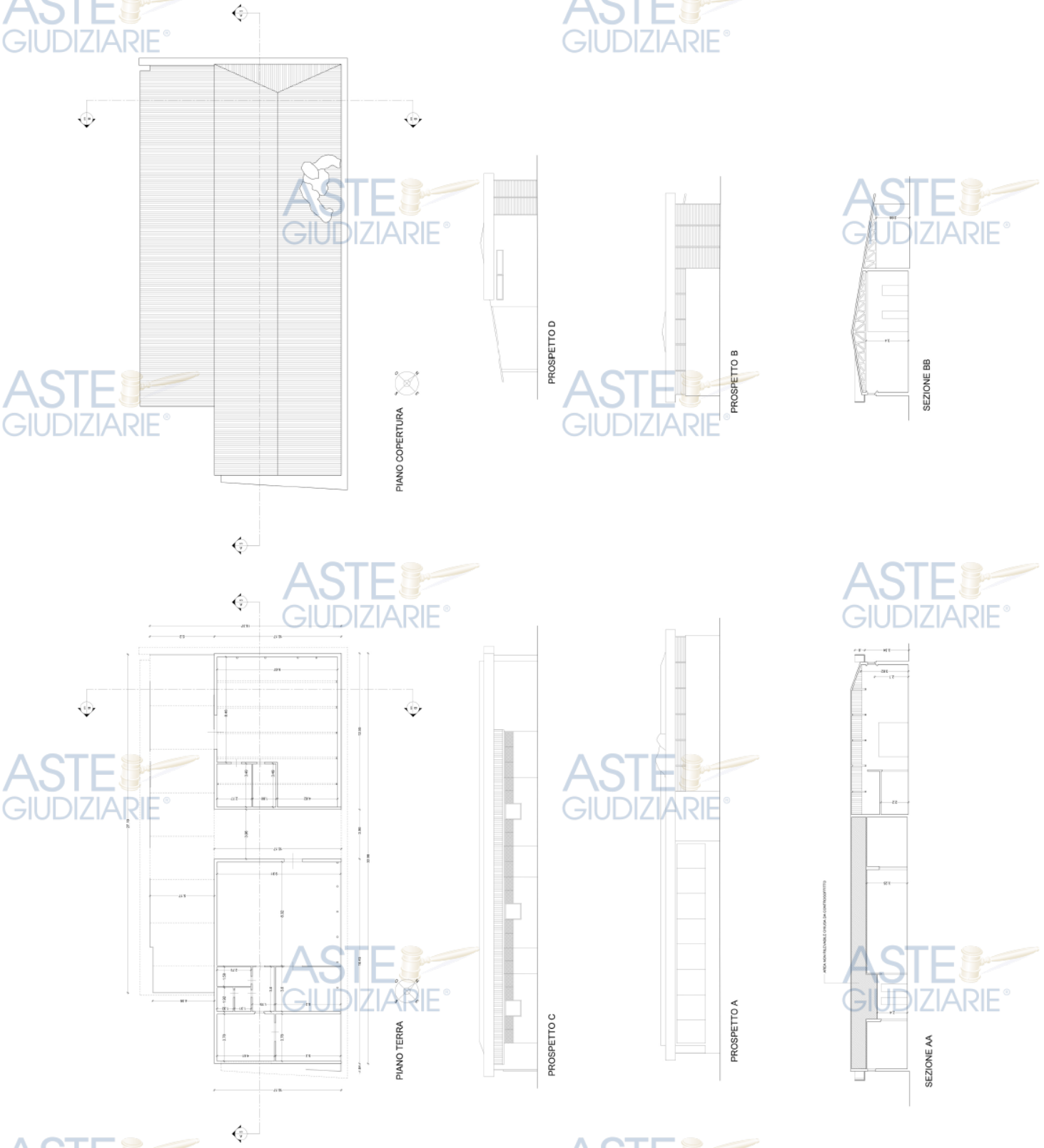
Consistenza

LOTTO		m2 Lordi	m3 Lordi
L01			
Fabbricato	Piano terra	335,15	1 388,27
	Porticato chiuso	140,45	479
TOTALE		**475,6**	**1 867,27**



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

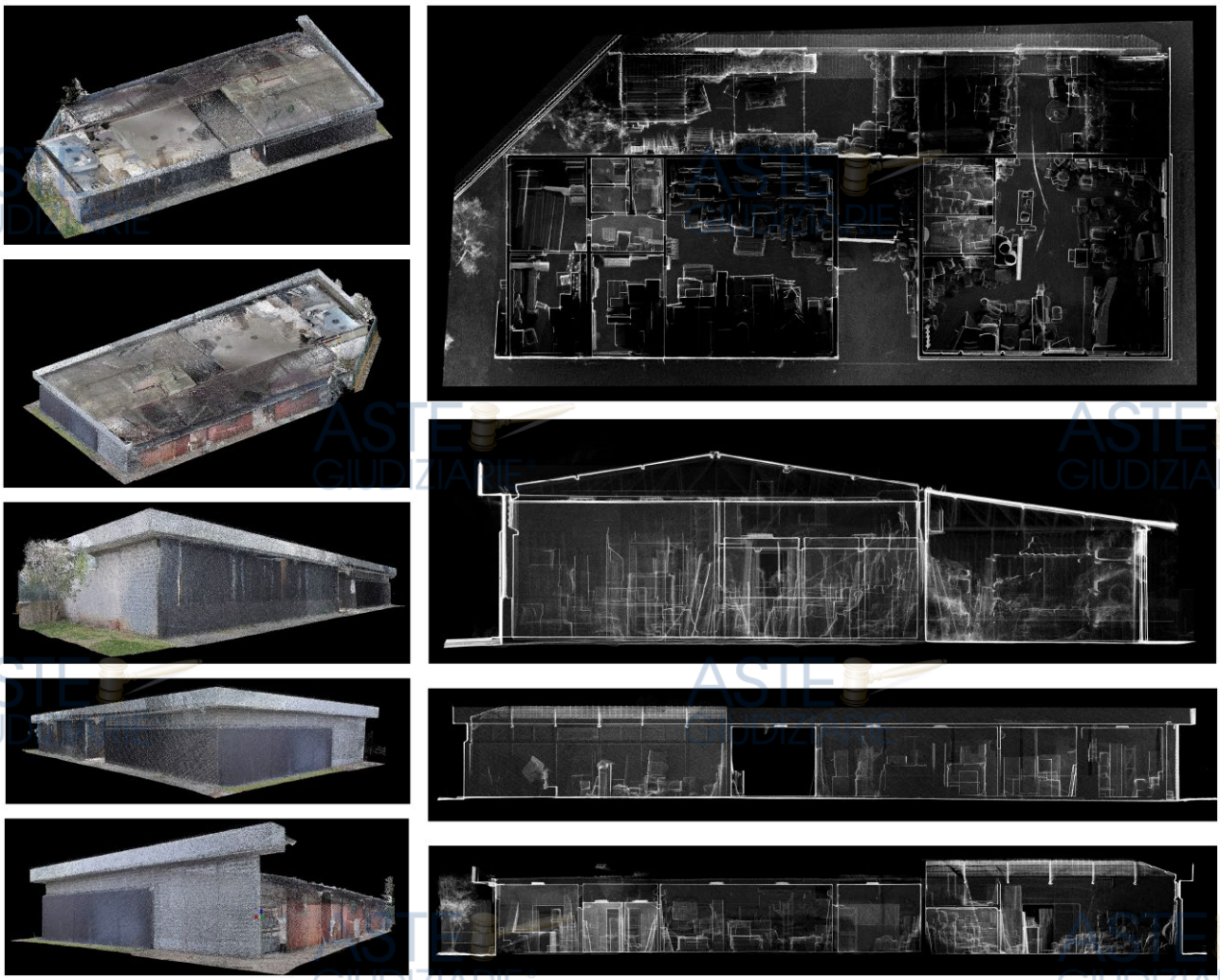
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



Rilievo Lotto 1 (*Allegato 184*).

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **LOTTO 2**

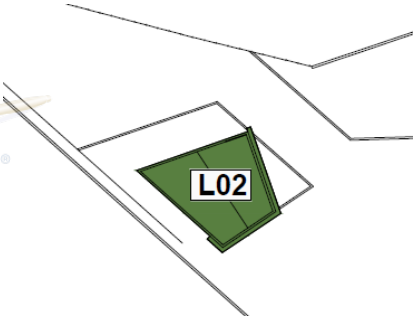
(Foglio 761: Part. 399, sub 1 e part. 381, sub 10)

Edificio industriale in cls. armato con tettoia in ferro e controsoffitto interno a pannelli, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno C**, adibito in precedenza probabilmente ad officina di altezza interna di circa 5,37 mt. (si nota una 'buca' a terra usata per la riparazione dei mezzi) con una zona adibita a bagno e ufficio con al di sopra un soppalco senza parapetto ingombro di arredi. Si rileva la presenza di un grande impianto di trattamento aria e di un quadro elettrico che alimenta un impianto in parte divelto; si segnala una lesione che segue in diagonale la forma dei blocchi; con corte esterna di competenza e una parte di forma poligonale che prosegue oltre i confini catastali del lotto come segnalato in precedenza.

Vedi documentazione fotografica *Allegato 51* e rilievo *Allegato 185*.

Consistenza

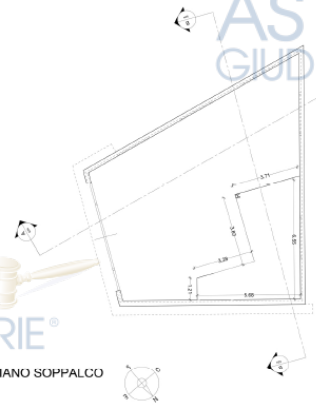
		m^2 lordi	m^3 lordi
L02			
Fabbricato	Piano terra	124,95	656
	Soppalco	23,57	
TOTALE		**148,52**	**656**



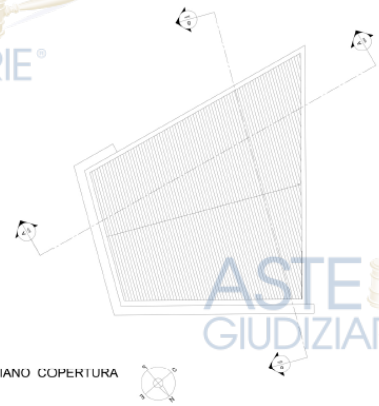
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO

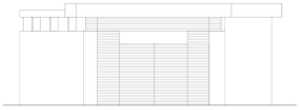


PIANO COPERTURA

PROSPETTO A

PROSPETTO B

PROSPETTO C



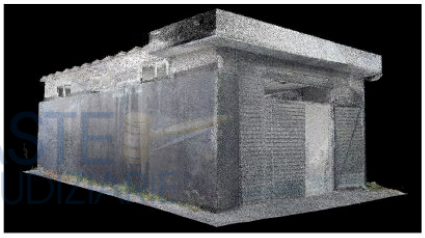
PROSPETTO D

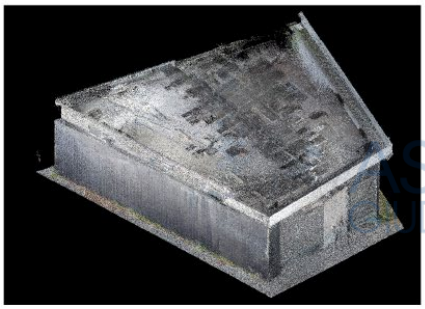
SEZIONE AA

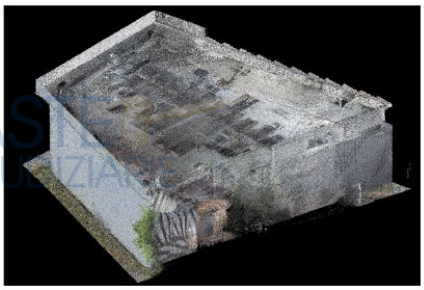
SEZIONE BB

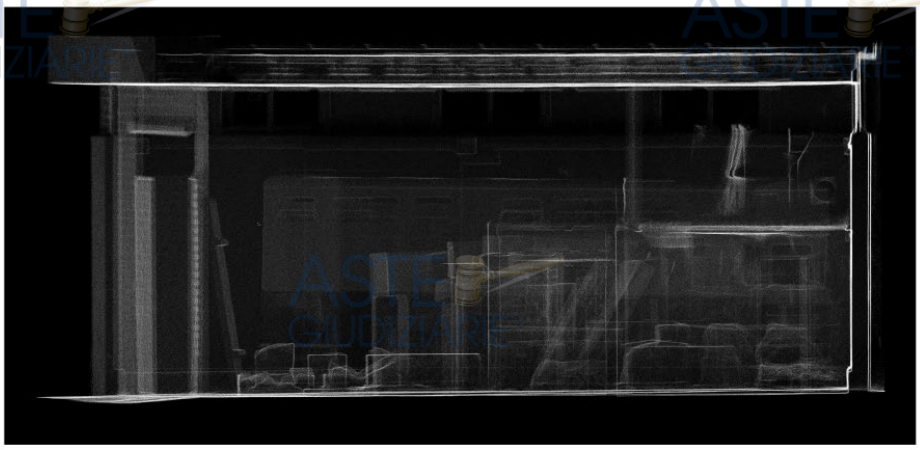
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

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







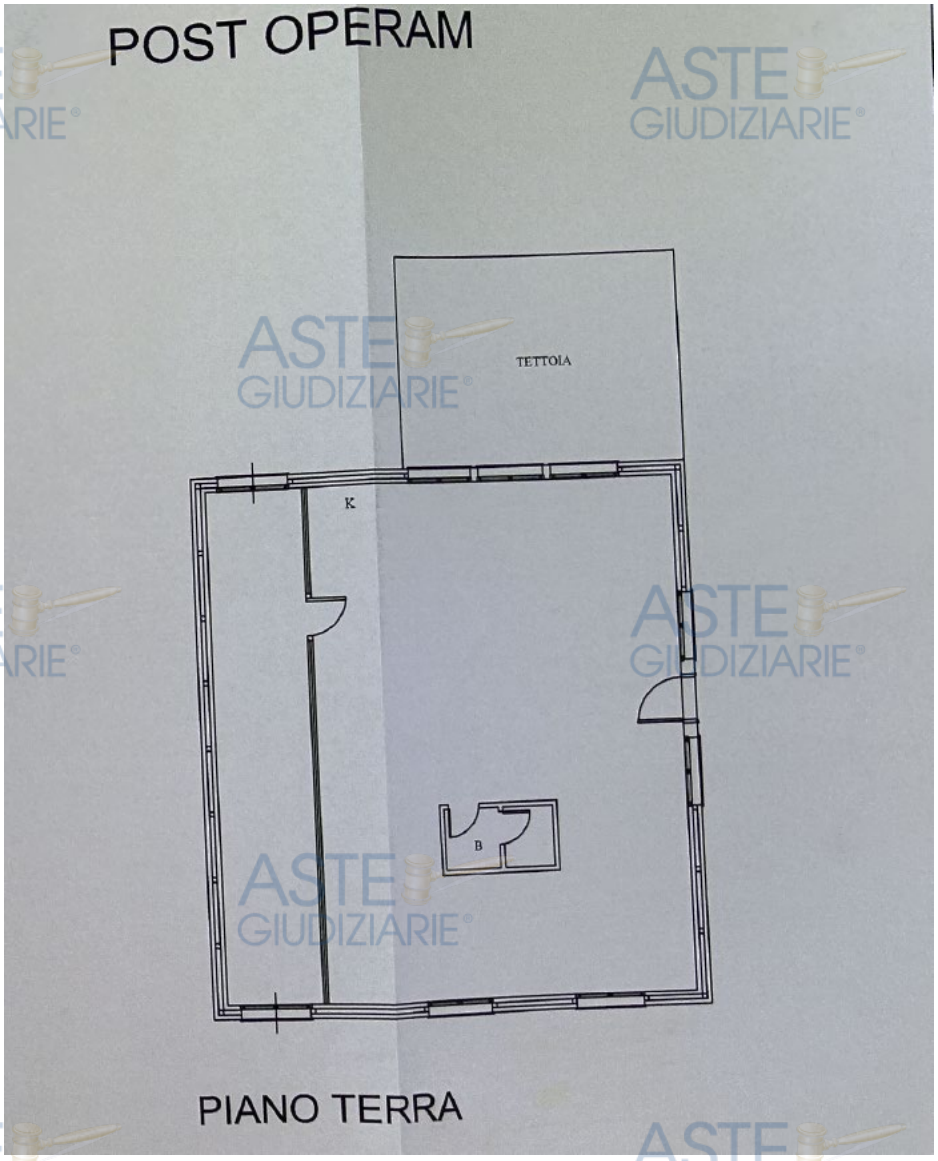


Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

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

- **Lotto 3a**

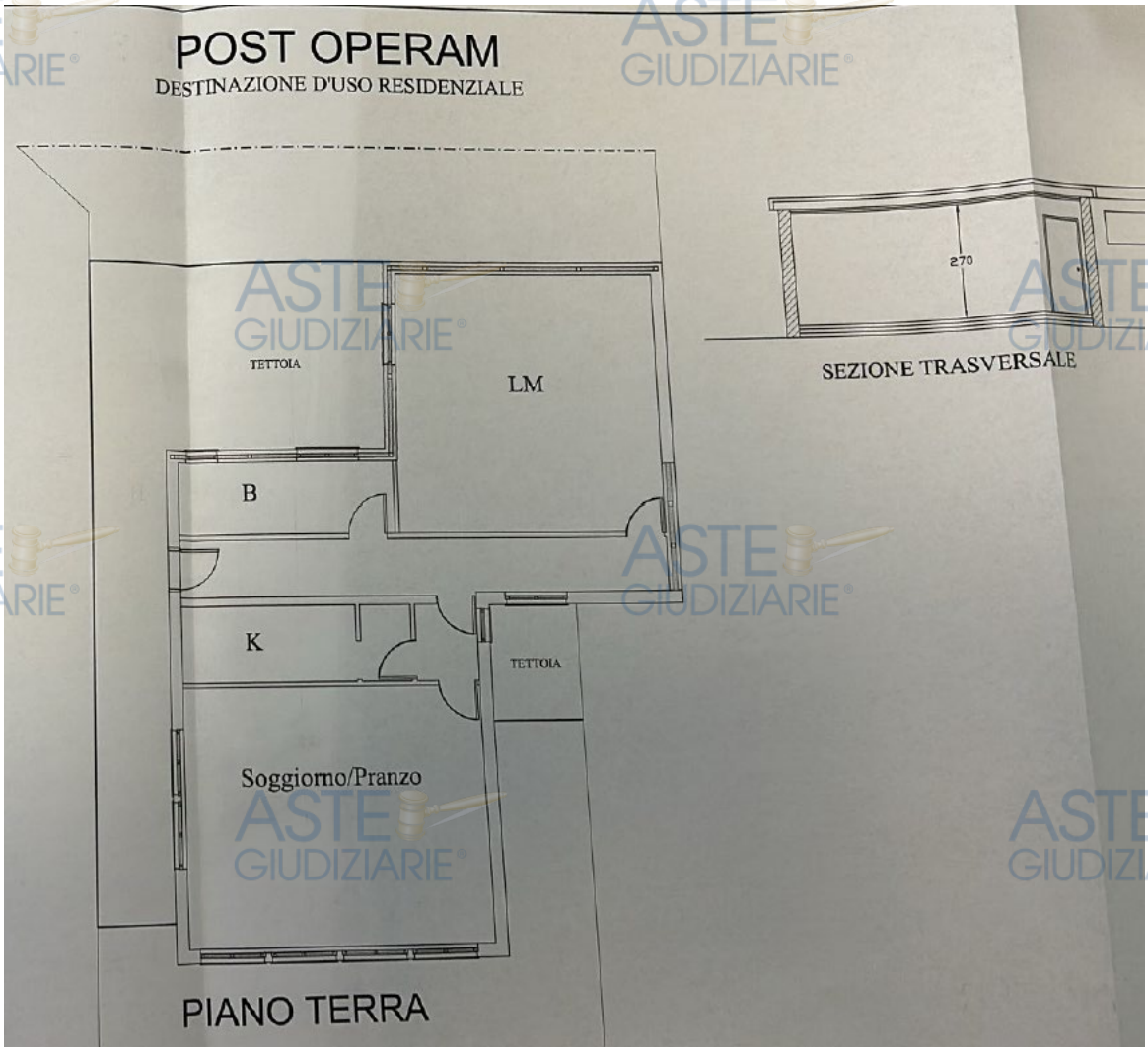
(Foglio 761: Part. 387, sub 1; part. 388, sub 1; part. 389, sub 1; part. 381, sub 13 e 14 e 15) Edificio in ferro, vetro e parti in cls armato sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 66**, **piano T, interni B, C e D**, adibito in parte a *reception* e controllo accessi dell'intero complesso, parte in 6 ambienti di diversa dimensione (originariamente adibiti a mensa, spogliatoio, sala attesa ecc.), attraversati da un disimpegno con due diverse uscite verso l'esterno, oltre una zona bagni e due cortili esterni di competenza; la tettoia della particella 389 (che prosegue nella particella 390) è occupata da un'esposizione di macchinari storici da lavoro (estranei al pignoramento).
Vedi documentazione fotografica *Allegato 49*; Condono prot. 554556 e prot. 554551 *Allegato* 147 e 148; DIA prot. 64163 e 64164 *Allegato* 151 e 152; Rilievo *Allegato* 186.



Stralcio DIA *Allegato 151*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



Stralcio DIA *Allegato 152*

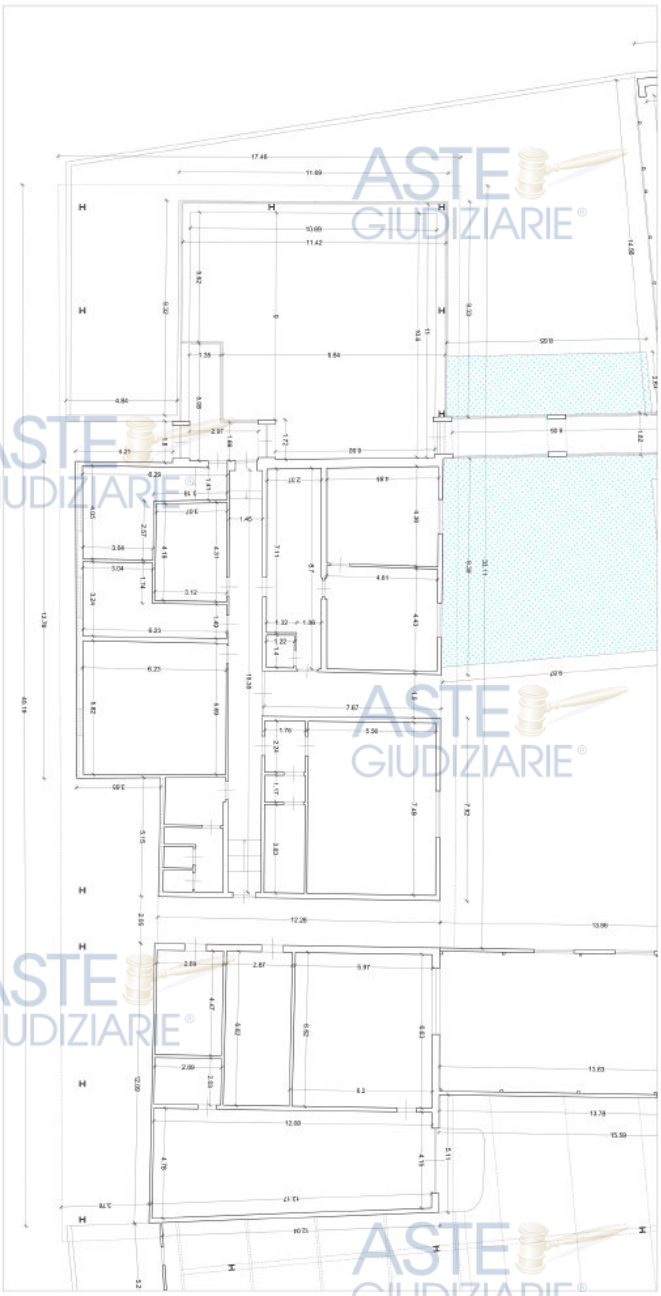
- **Lotto 3b**
  (Foglio 761: Part. 390, sub 1 e part. 381, sub 16)
  Edificio industriale in ferro, vetro e parti in cls. armato sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno A**, che consta: di una stanza a cui non è stato permesso l'accesso ed adibita, in base a quanto visibile dalla porta, a deposito del **omissis**; di altra stanza adibita a deposito vernici; di una zona adiacente alla falegnameria (di cui al successivo lotto 5a) utilizzata come verniciatura e 'cabina fabbri', con corte esterna di competenza. La tettoia della particella 390 (che prosegue nella particella 389) è occupata da un'esposizione di macchinari storici da lavoro.
  Vedi documentazione fotografica *Allegato 50*; Rilievo *Allegato* 186.

Consistenza

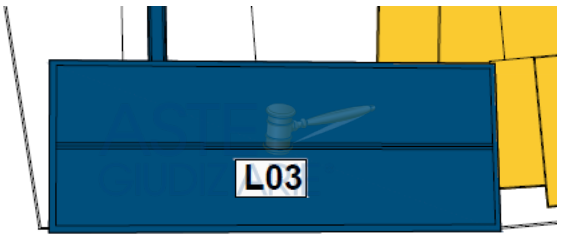
L03			
Fabbricato	Piano terra	591,87	2 367,48
	Tunnel	17,51	45,53
	Porticato	114,32	
TOTALE		**723,7**	**2 413,01**

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

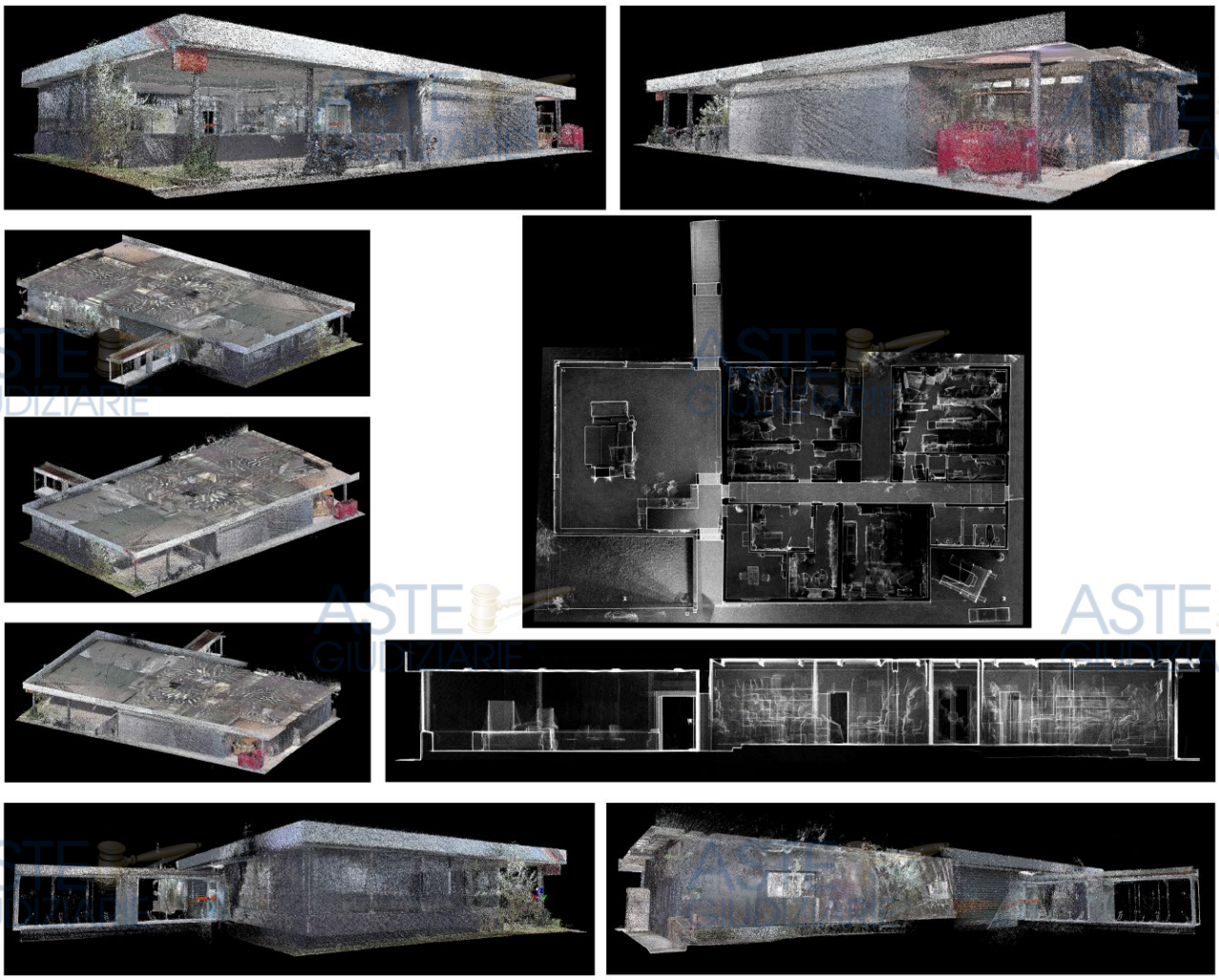


Rilievo *Allegato* 186



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



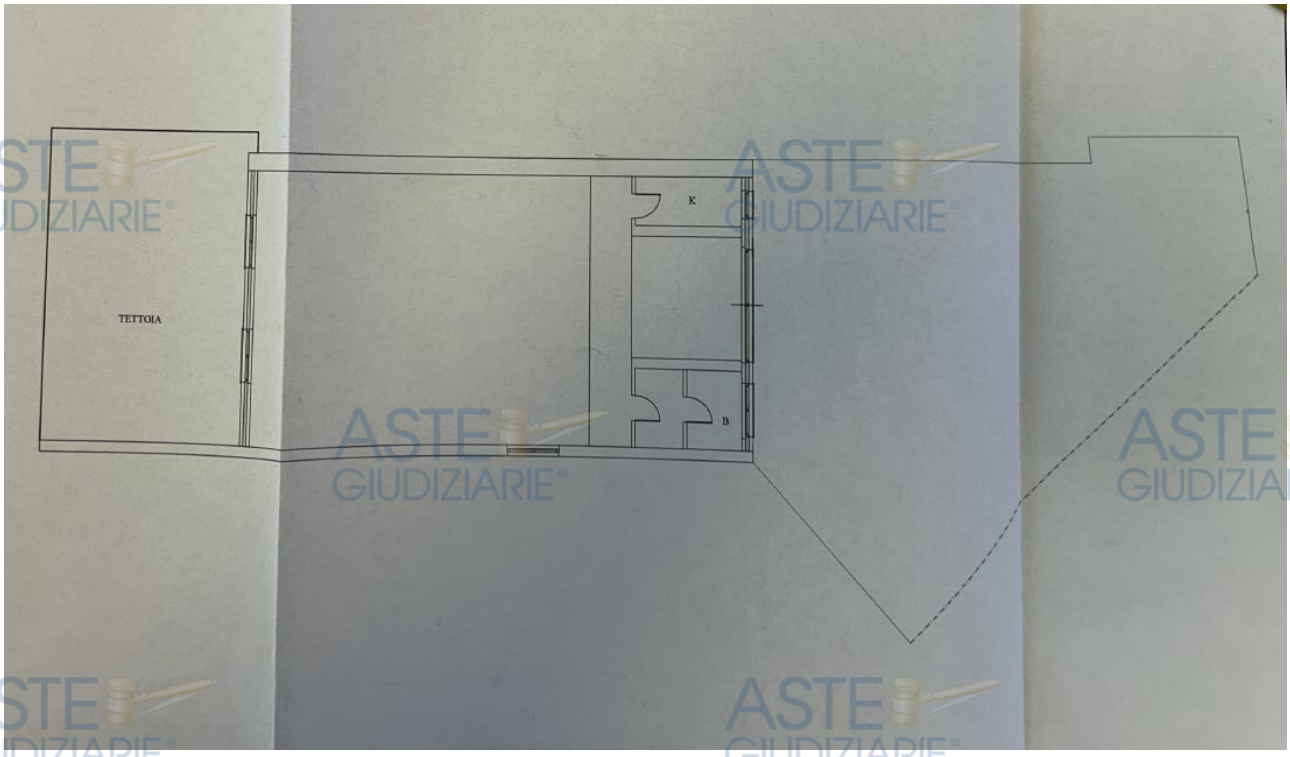
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Lotto 4**

(Foglio 761: Part. 382, sub 1; part. 383, sub 1; part. 384, sub 1, 2,3 e 4; part. 381, sub 8, 9, 30 e 31). Capannone industriale in cls armato e vetro sito in Roma, **Viale Parco De' Medici n. 76 interno D, n. 74 interni A; B, C e D**, composto al piano terra da una grande sala adibita ad esposizione (vi sono presenti numerose opere d'arte e una barca storica), un ambiente a doppia altezza con una scala che conduce al piano superiore adibito ad uffici, con ai lati due zone servizi; a seguire sempre al piano terra (part. 382) una zona adibita a esposizione / palestra con sul retro un'area probabilmente utilizzata come garage. Al piano superiore, interamente utilizzato come uffici e al quale si può accedere anche da una scala esterna indipendente (adiacente alla particella 382) si trova un grande ambiente di lavoro del tipo "open space" con molti box indipendenti, una zona separata dedicata ai server e alle attrezzature informatiche e di rete, una piccola sala riunioni con accesso ad una terrazza esterna. Le finiture sono come al piano terra con resina bianca a pavimento e smalto/lavabile bianca sulle pareti. Un corridoio che passa attraverso un ambiente a doppia altezza con la scala che conduce verso una zona ad uffici separata che consta di: una stanza (utilizzata come attesa), una grande sala ad uso ufficio, un disimpegno con bagno e angolo cottura e un'ulteriore zona con due stanze, una ad uso 'sala riunioni' ed una ingombra di mobili vari, con accesso su una terrazza delimitata da pannellature metalliche; oltre le corti esterna di competenza, occupate in parte da aree a verde e in parte dalla viabilità interna con strade asfaltate.

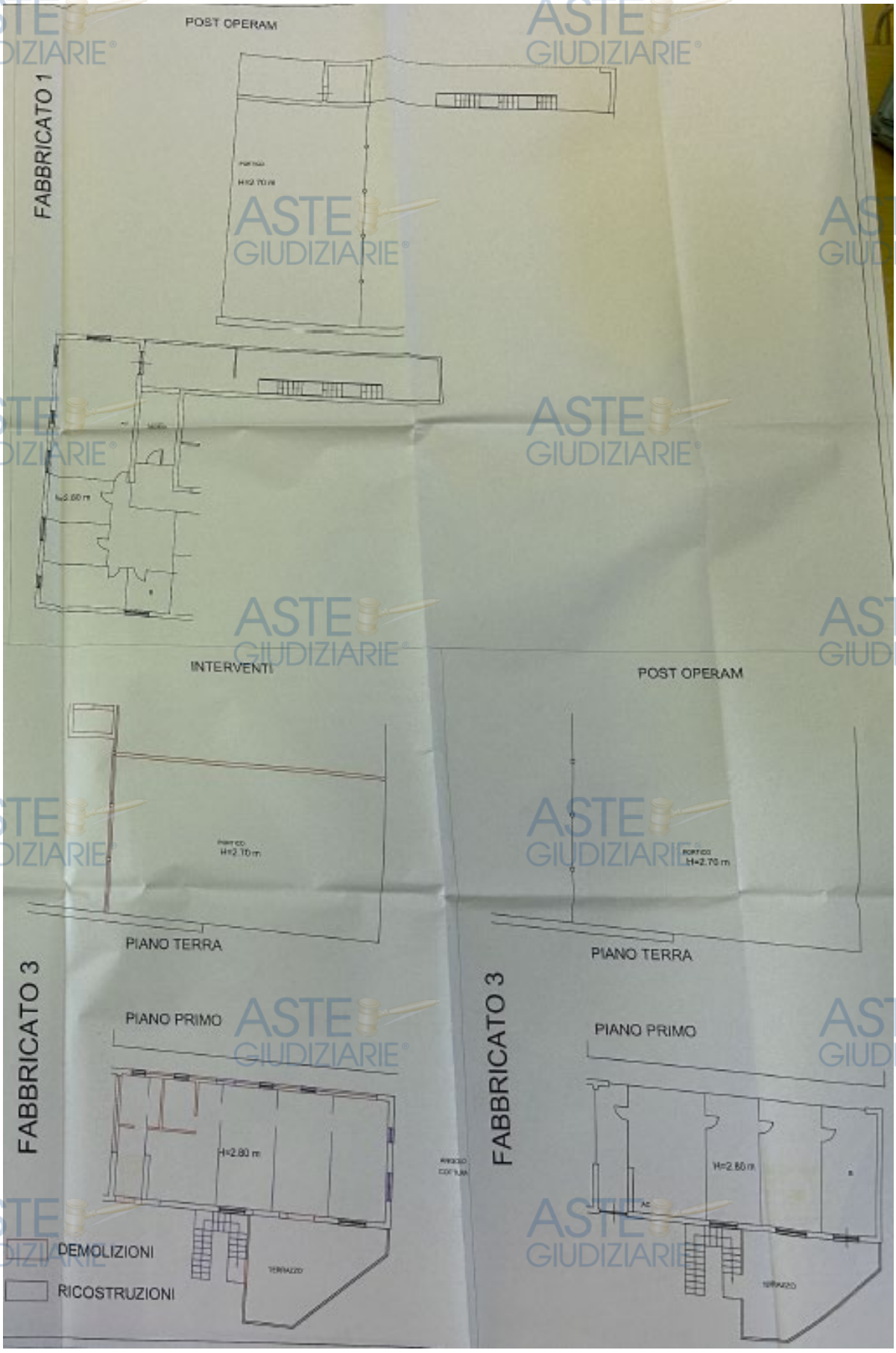
Vedi documentazione fotografica *Allegato 58*; Rilievo *Allegato* 187; DIA prot. 63314, 55870, 55876 e 63305 *Allegato* 155, 156, 154 e 165; Condono prot. 557139, 557153, prot. 55876 e prot. 48059 *Allegato 138, 139 e 126.*



Stralcio DIA *Allegato* 155

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



DIA prot. 55870 *Allegato* 165

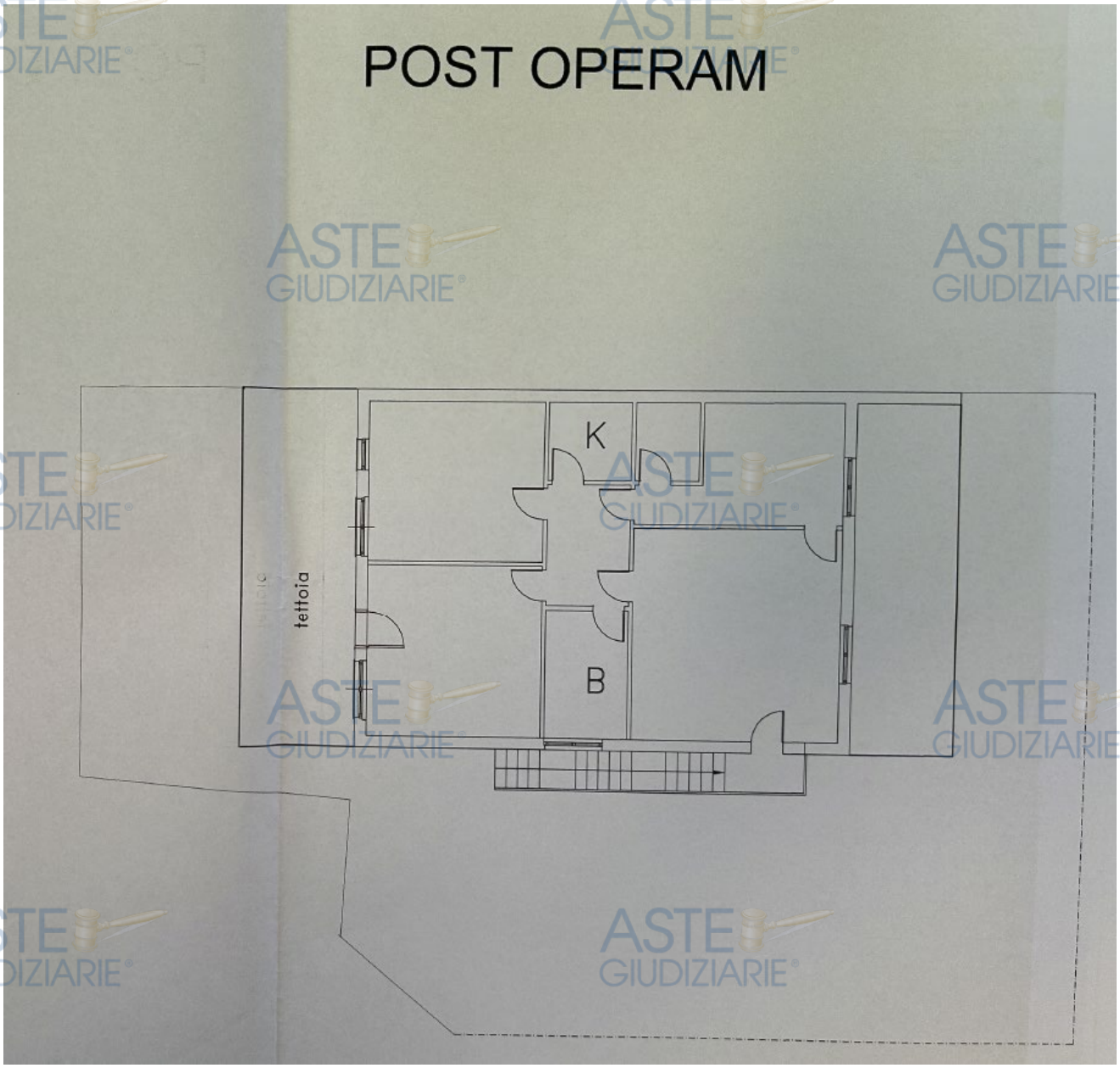
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

DIA prot. 55876 ***Allegato 164***

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



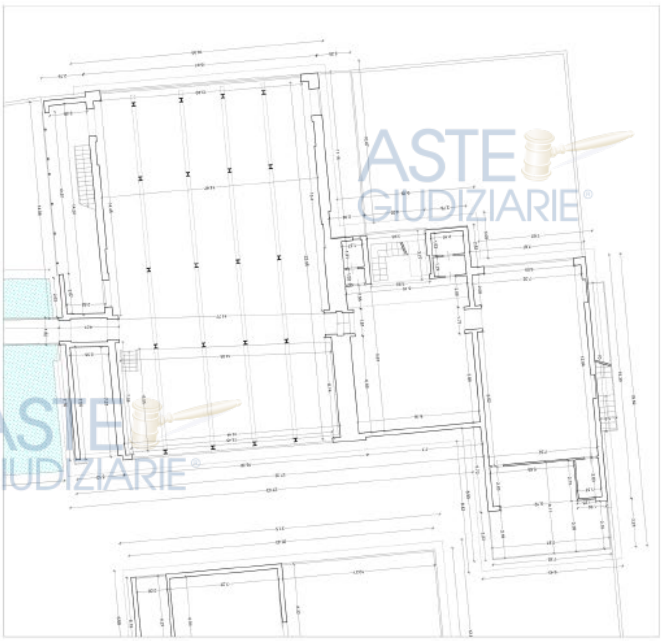
Stralcio DIA *Allegato* 156

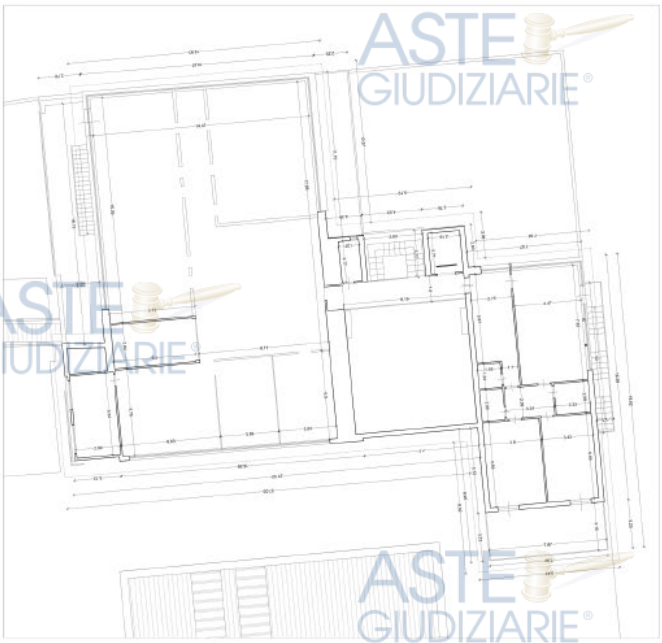
Consistenza

		m² lordi	m³ lordi
L04			
Fabbricato	Piano terra	733,94	2 432,28
	Piano primo	576,98	1 730,94
	Balconi	72,23	
	Scala metallica esterna	11	
TOTALE		**1 394,15**	**4 163,22**

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

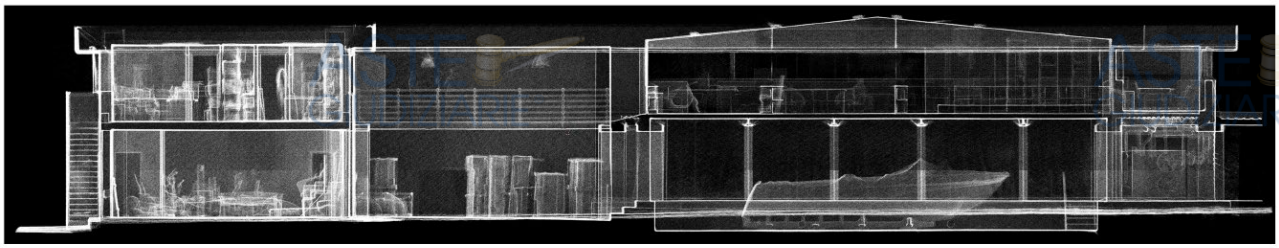


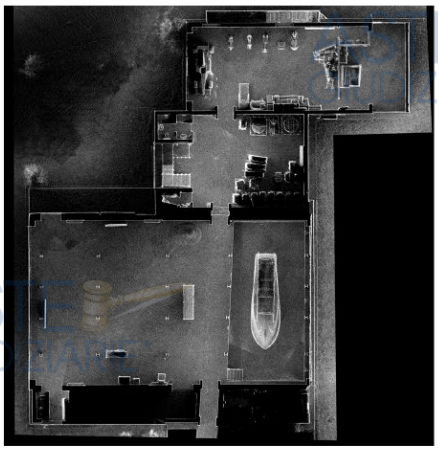


Rilievo planimetrico *Allegato 187*

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

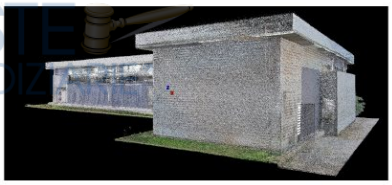
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

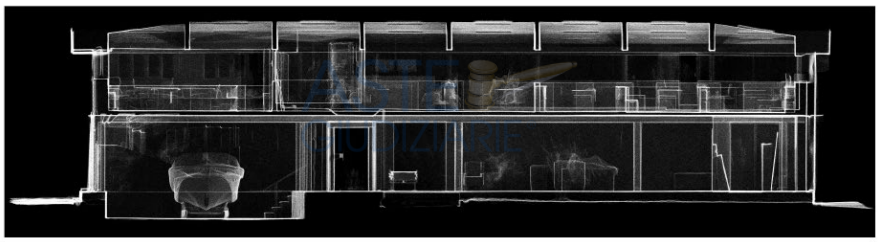


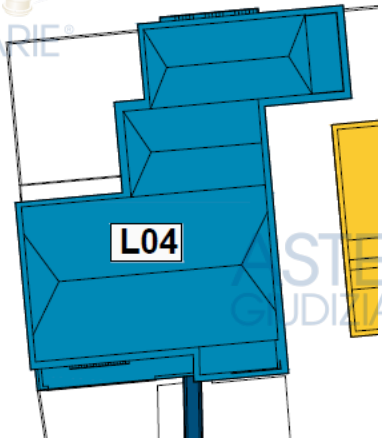


PIANO TERRA

PIANO PRIMO







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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Lotto 5a**

(Foglio 761: Part. 381, sub 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)

Capannone industriale sito in Roma, **Viale Parco De' Medici n. 68-78 interno A-D, 68 interno B e C, 78 interno B**, adibito a falegnameria, con diverse aree divise funzionalmente e fornite delle attrezzature di lavoro e un'area dotata di carro ponte adibita a lavorazione del ferro. Le superfici coperte non corrispondono a quelle indicate nelle planimetrie catastali ma appaiono maggiori.

Vi sono anche alcune aree utilizzate a deposito di materiali nautici e attrezzature varie. Vi è poi un piano superiore che copre parte dell'area, al quale si accede da una piccola scala, adibito in passato a uffici e ora ingombro di suppellettili varie. Le corti esterne di competenza appaiono occupate in parte da aree a verde e in parte dalla viabilità interna con strade asfaltate e, in parte da aree coperte.

Vedi documentazione fotografica *Allegato 61*; rilievo Allegato 188; DIA *Allegato 164*.

- **Lotto 5b**

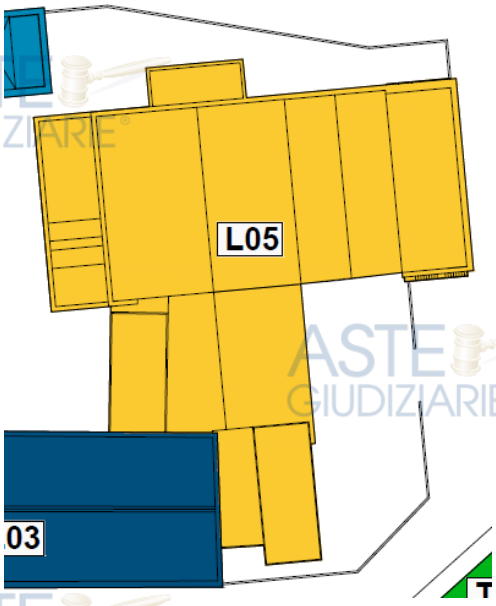
(Foglio 761: Part. 391, sub 1, Part. 392 sub 1 e part. 381, sub 17 e 18)

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interni A e B**, adibito al piano terra a deposito barche (al momento dei sopralluoghi vi erano due motoscafi, un gommone e altre imbarcazioni di vario tipo) di altezza interna di circa mt. 3,00. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna vi sono due abitazioni (sulla porta figura di una figura il nome ***omissis***) composta da, una zona pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Le corti esterne di competenza sono perlopiù occupate da viabilità interna (asfaltate).

Vedi documentazione fotografica *Allegato 56*; rilievo *Allegato* 188.

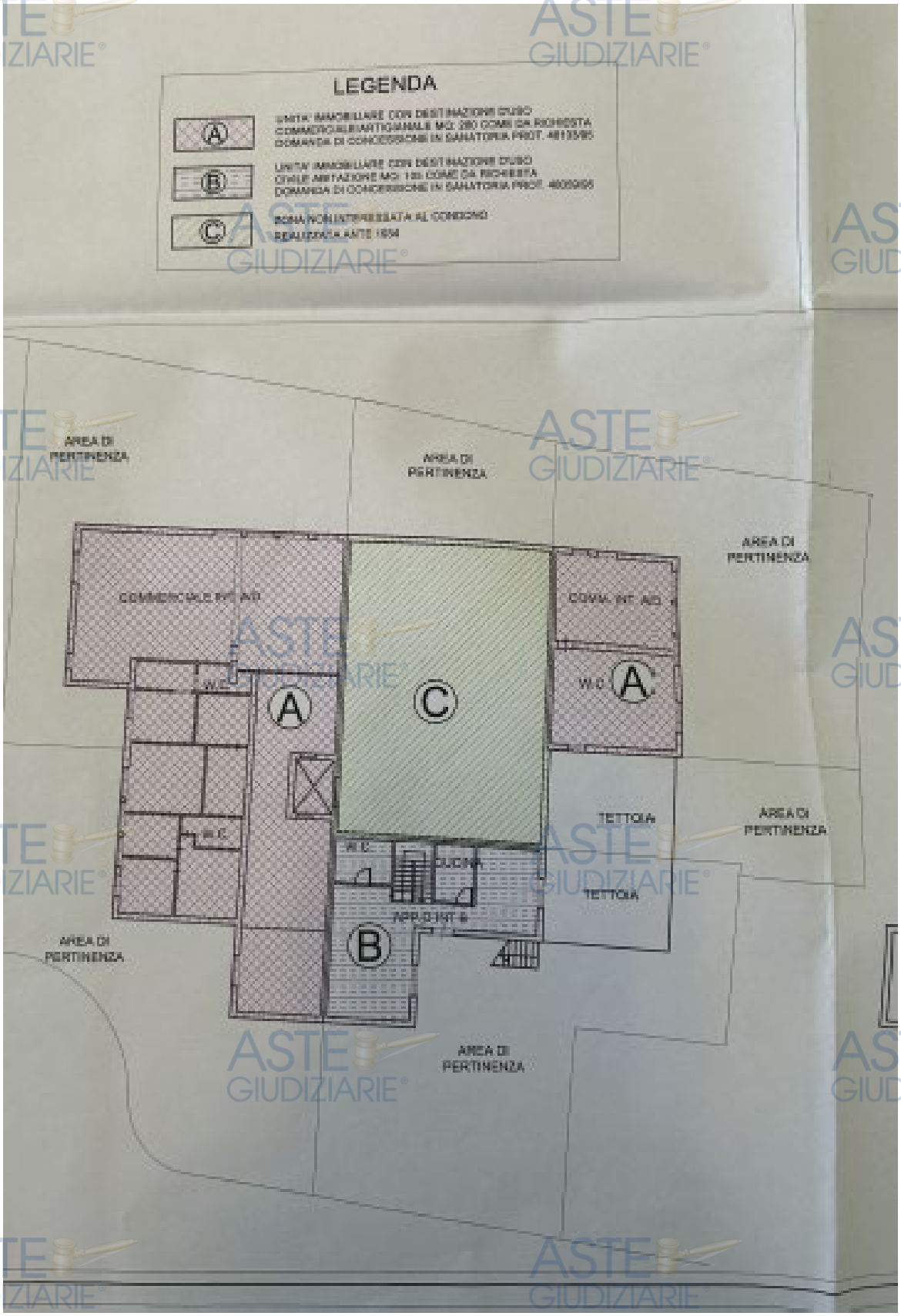
Consistenza

		m^2 lordi	m^3 lordi
L05			
Fabbricato	Piano terra	1461,13	7 279,76
	Piano primo	346,89	987,66
	Scala metallica esterna	14,6	
TOTALE		**1 822,62**	**8 267,42**



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



Stralcio DIA 55876 ***Allegato 164***

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Stralcio DIA 55876 ***Allegato 164***

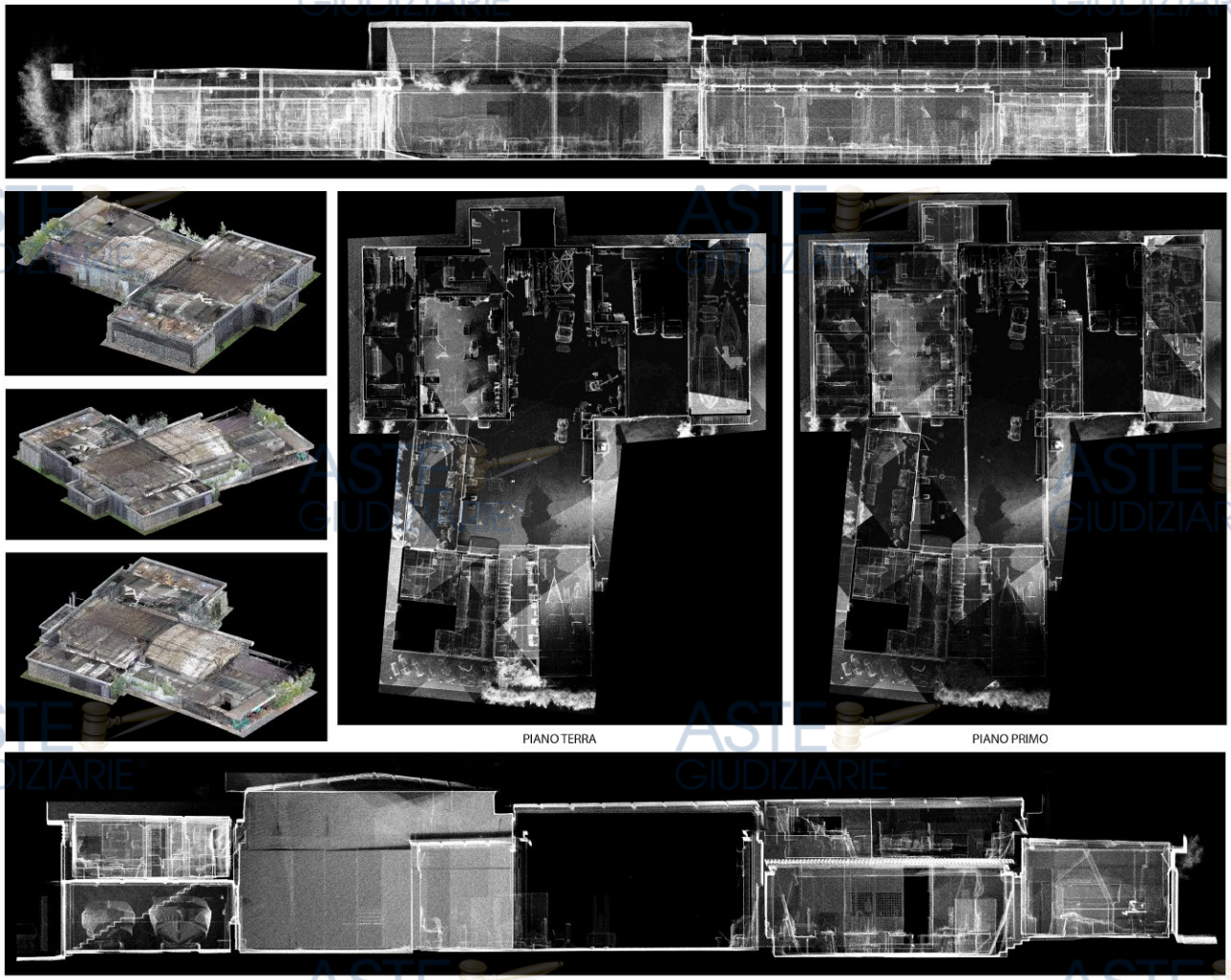
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Rilievo planimetrico *Allegato* 188

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

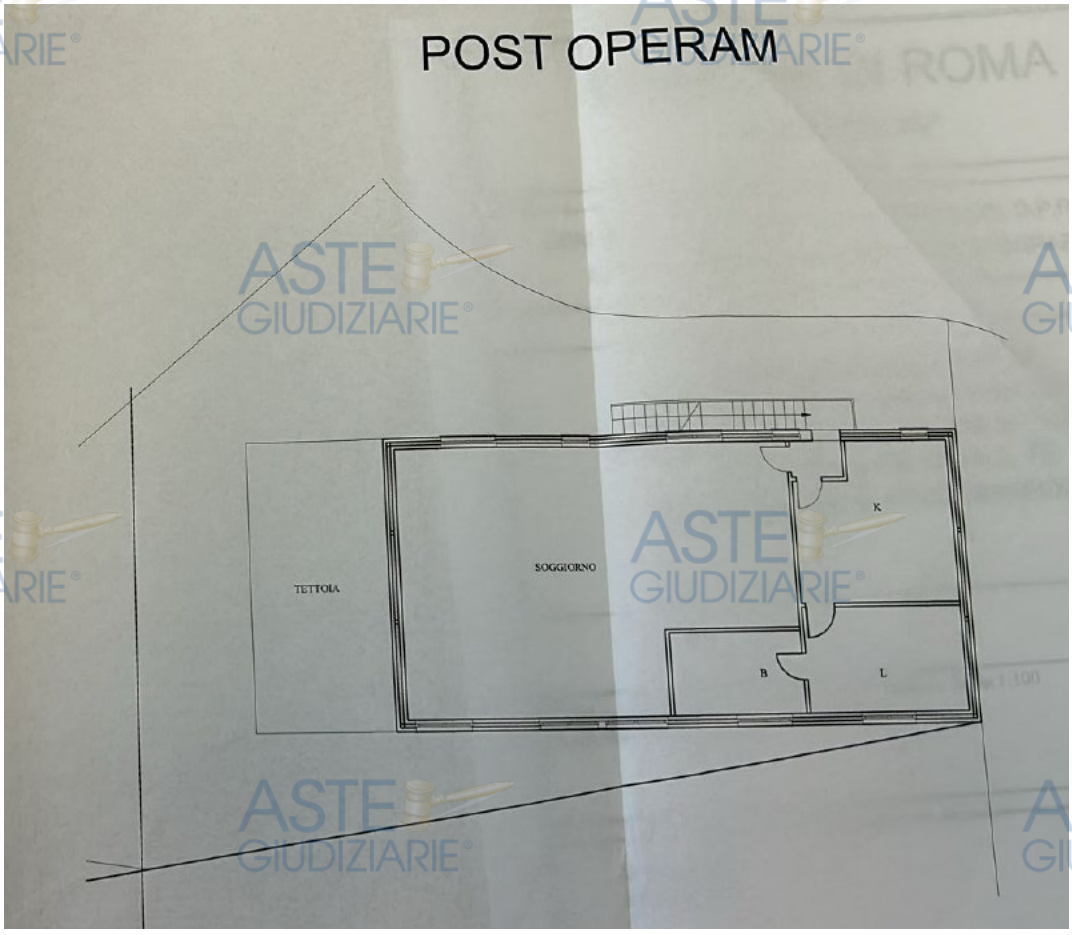
- **Lotto 6a**

(Foglio 761: Part. 396, sub 1 e part. 381, sub 5)

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno A**, adibito al piano terra a spazio espositivo (in continuità con le altre due particelle adiacenti 397 e 398, sulla porta d'ingresso figura la scritta **********) con grandi vetrate di altezza interna circa mt. 2,69. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna è adibito ad abitazione (sulla porta figura il nome ***omissis***) ed è composta da un disimpegno, una zona pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; dal disimpegno all'ingresso si accede poi a un grande ambiente utilizzato come deposito di mobili vari, per lo più in legno (sedie, porte e letti). La corte esterna di competenza è occupata in parte da un'area a verde e in parte dal distacco verso il Golf.

Vedi documentazione fotografica ***Allegato 55*** **per il PT,** ***Allegato 54*** **per il P1.**

Vedi **Domanda Condono prot. 554586/04** ***Allegato*** 141 **e DIA prot. 61580** ***Allegato 162***



DIA 61580 Allegato 162 (stralcio)

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

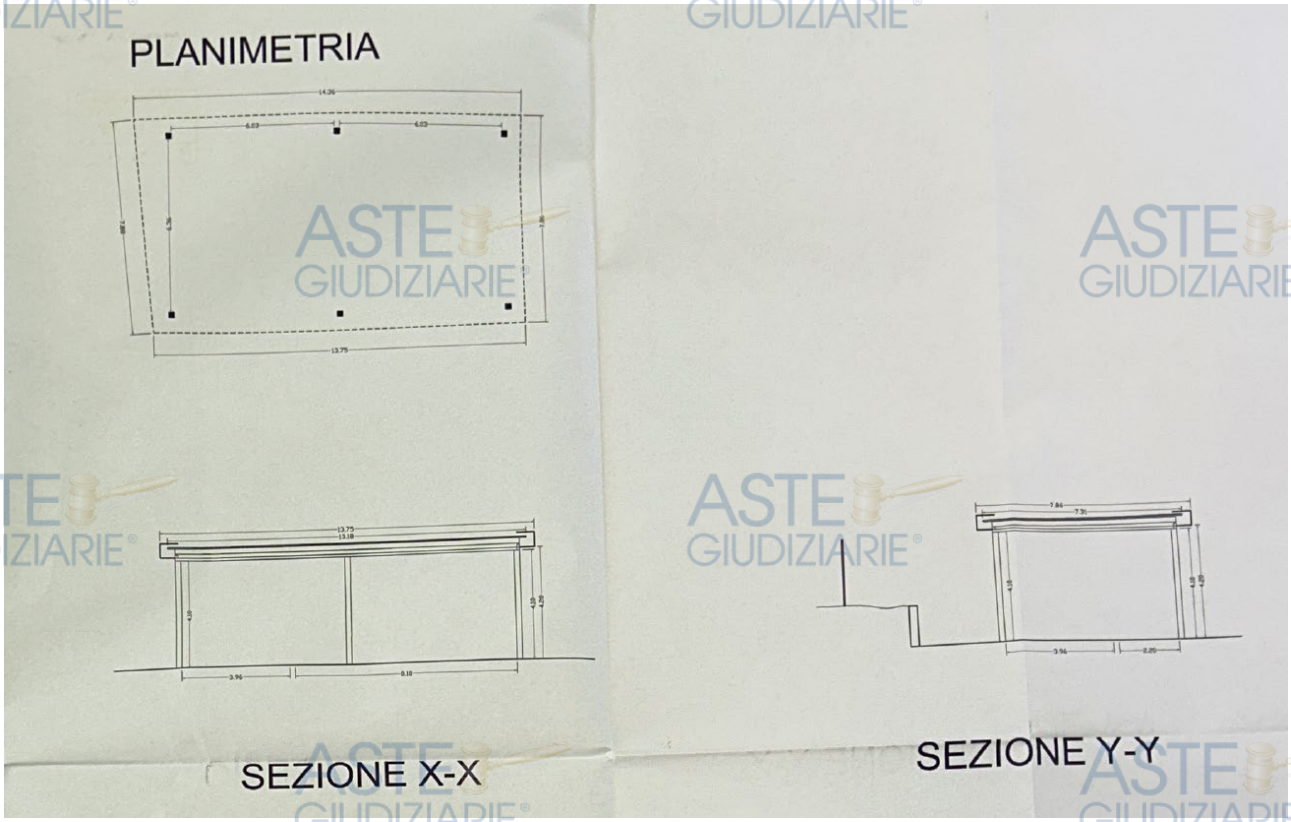
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Lotto 6b**

(Foglio 761: Part. 397, sub 1 e part. 381, sub 6)

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno B**, adibito al piano terra a spazio espositivo (in continuità con le altre due particelle adiacenti 396 e 398, sulla porta d'ingresso figura la scritta **omissis** con grandi vetrate di altezza interna circa mt. 2,69. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna è adibito ad abitazione (sulla porta figura il nome ***omissis***) ed è composta da un disimpegno, una zona pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno con pareti bianche e pavimento in maioliche bianche; dal disimpegno all'ingresso si accede poi a un unico ambiente (sulla porta figura il nome ***omissis***) con la struttura del soffitto a vista e le tamponature lignee al posto delle finestre utilizzato come deposito di attrezzature nautiche. La corte esterna di competenza è occupata in parte da un'area a verde e in parte dal distacco verso il Golf occupato parzialmente dai resti di telai di opere provvisionali in ferro.

Vedi documentazione fotografica *Allegato 55* per il PT, *Allegato 54* per il P1. Condono prot. 557129/04 *Allegato 139*; DIA prot. 8946 *Allegati 167* (per la realizzazione di una tettoia)**.**



DIA 8946 (stralcio) *Allegato 167*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Lotto 6c**

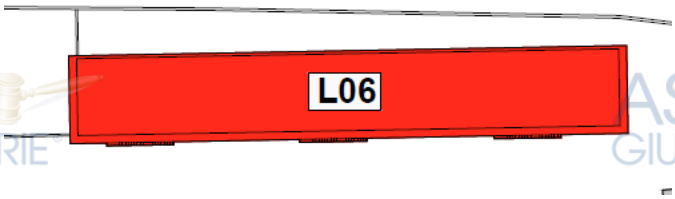
(Foglio 761: Part. 398, sub 1 e part. 381, sub 7)

Edificio industriale in cls. armato, scale esterne in ferro, sito in Roma**, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno C**, adibito al piano terra a spazio espositivo (in continuità con le altre due particelle adiacenti 396 e 397, sulla porta d'ingresso figura la scritta *omissis*) con grandi vetrate di altezza interna circa mt. 2,69. Al primo piano, cui si accede da apposita scala esterna è adibito ad abitazione (sulla porta figura il nome *omissis*) ed è composta da un disimpegno (al momento del sopralluogo vi era un grande nido di calabroni), una zona pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno; dal disimpegno all'ingresso si accede poi a un grande ambiente utilizzato come deposito di materiali di termo idraulica (scaffalature con tubi, termosifoni, vasche, accessori ecc.). La corte esterna di competenza è occupata in parte da un'area a verde e in parte dal distacco verso il Golf.

Vedi documentazione fotografica *Allegato 55* per il PT, *Allegato 54* per il P1.

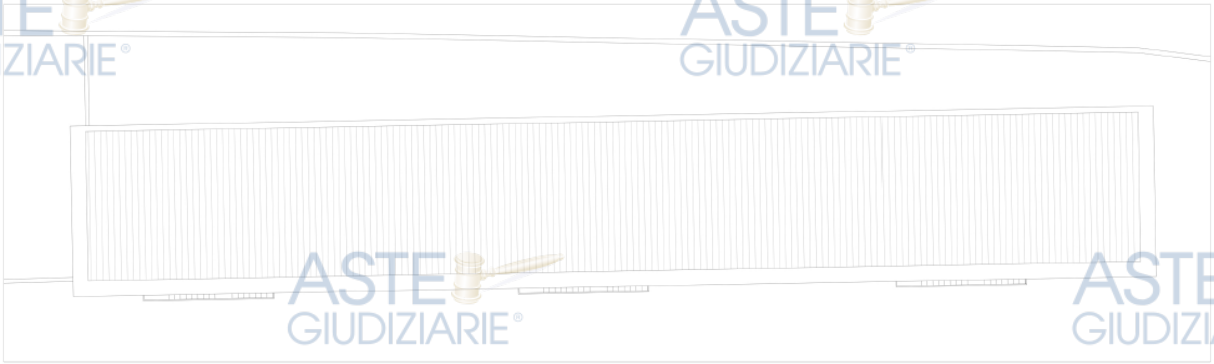
Consistenza Lotto 6

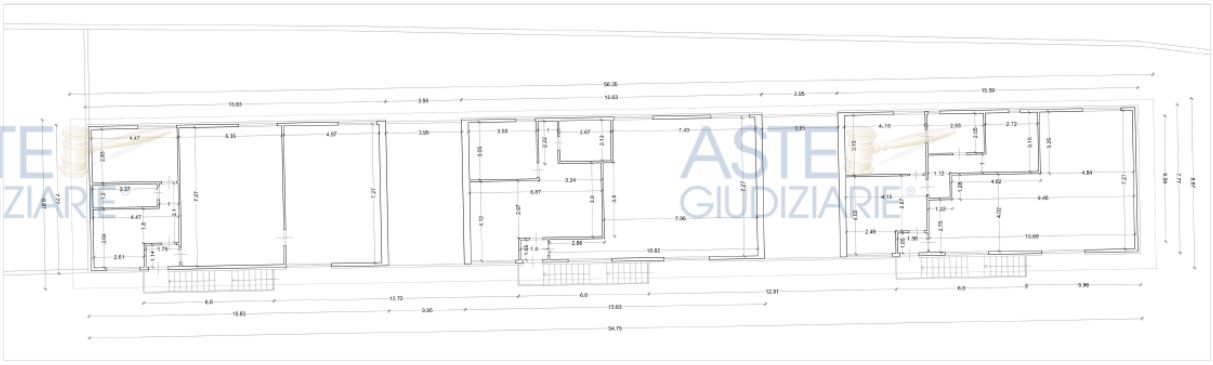
		m^2 lordi	m^3 lordi
L06			
Fabbricato	Piano terra	425,38	1 520,84
	Piano primo	352,27	986,35
	Scala metallica esterna	22,44	
TOTALE		**800,09**	**2 507,19**

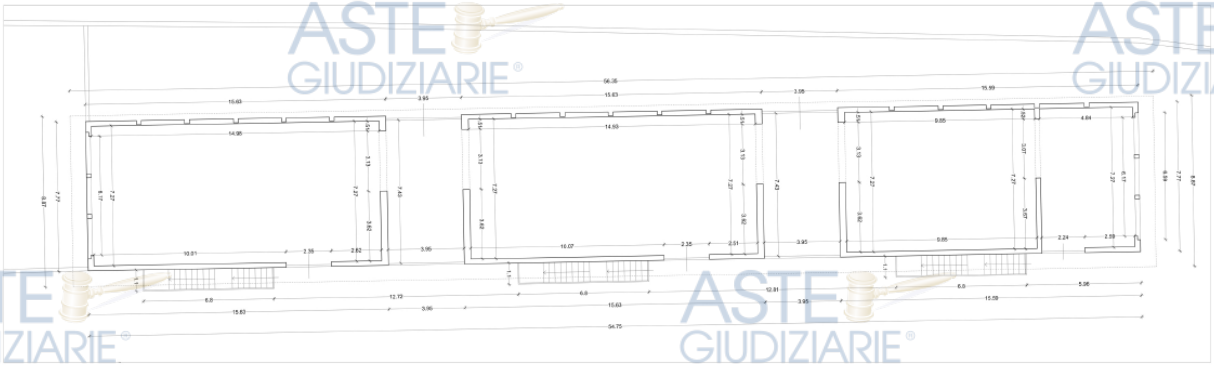


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



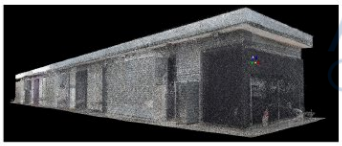


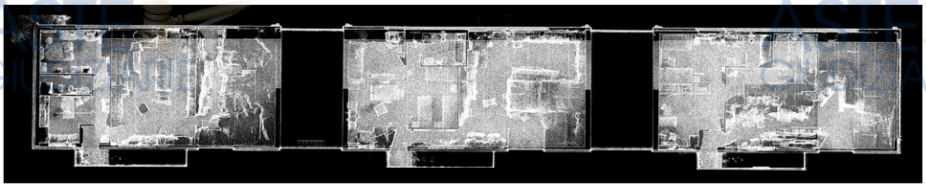


Rilievo Lotto 6, *Allegato* 190

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

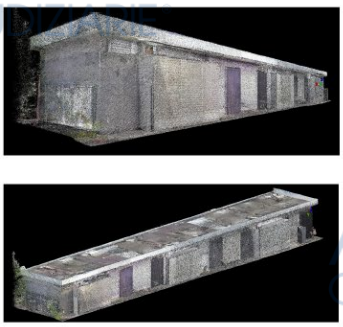
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

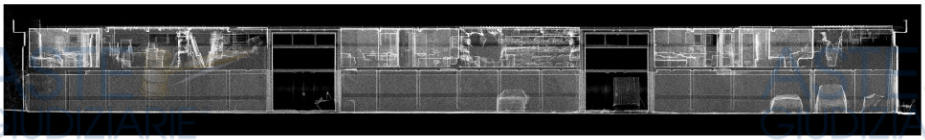


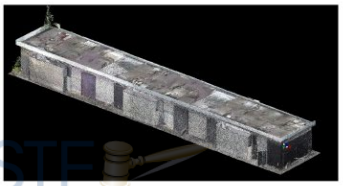


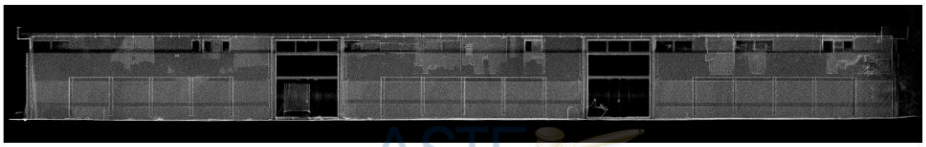
PIANO PRIMO

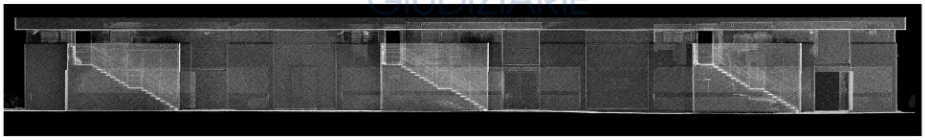
PIANO TERRA











Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

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

- **Lotto 7**

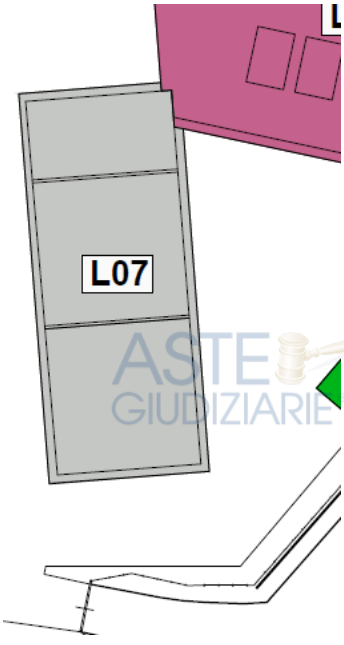
(Foglio 761: Part. 393, sub 1; part. 394, sub 1; part. 395, sub 1; part. 381, sub 2, 3)

Capannone industriale sito in Roma, **Viale Parco De' Medici n. 80**, ripartito planimetricamente in cinque parti di cui tre su due livelli (PT di altezza interna di circa 2,29 mt e P1 di altezza interna di circa 2,55 mt.) e due a doppia altezza (circa 5,50 mt.). Queste ultime adibite a officina/deposito di mezzi pesanti; mentre le prime tre, ai piani superiori, sono così adibite: una ad **abitazione**, una a **uffici** (*omissis*) ed una a **deposito di documenti/archivio notarile (notaio** *omissis***)** con pavimentazione in tavolame di legno. Le corti esterne di competenza part. 381 sub 2 e 3 sono parzialmente occupate dalla tettoia di seguito identificata come T04.

Vedi documentazione fotografica *Allegato 48*, rilievo *Allegato 191*, DIA prot. 61586, 61589, 61591, 61593, 61595 *Allegati 157, 159, 160, 161*; Condono prot. 554602, 554597, 554589, 554558 *Allegati* 134, 135, 140 e 137.

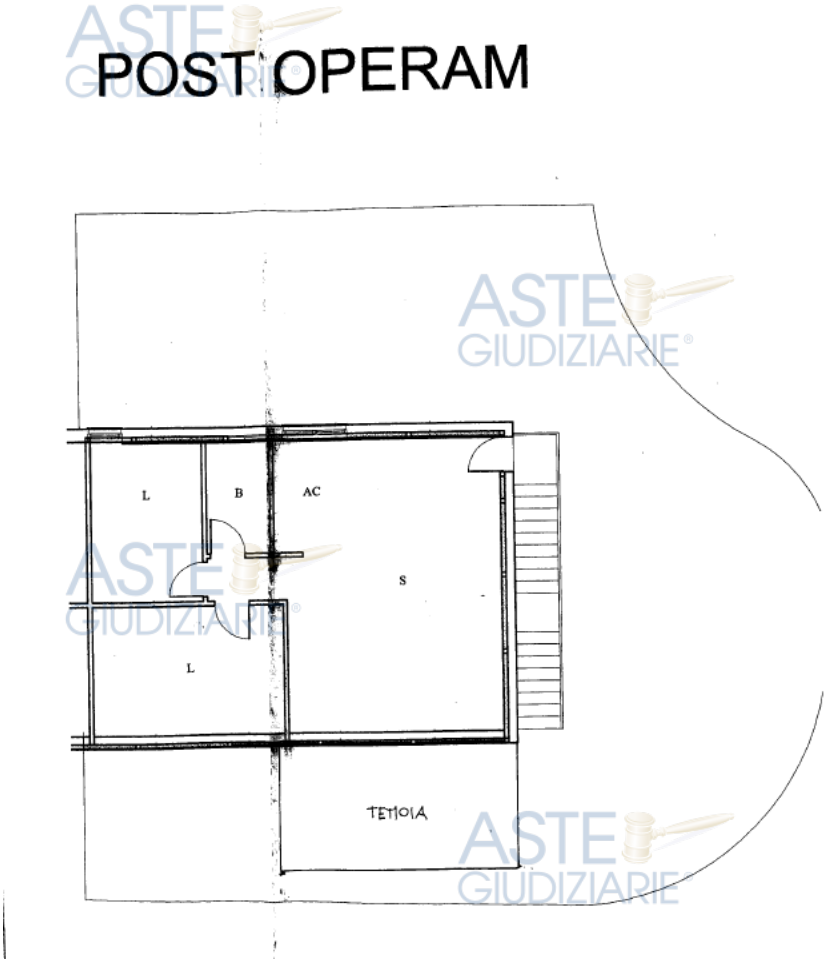
Consistenza

		m² lordi	m³ lordi
L07			
Fabbricato	Piano terra	553,28	1 930,10
	Piano primo	393,13	1 100,76
TOTALE		**946,41**	**3 030,86**



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

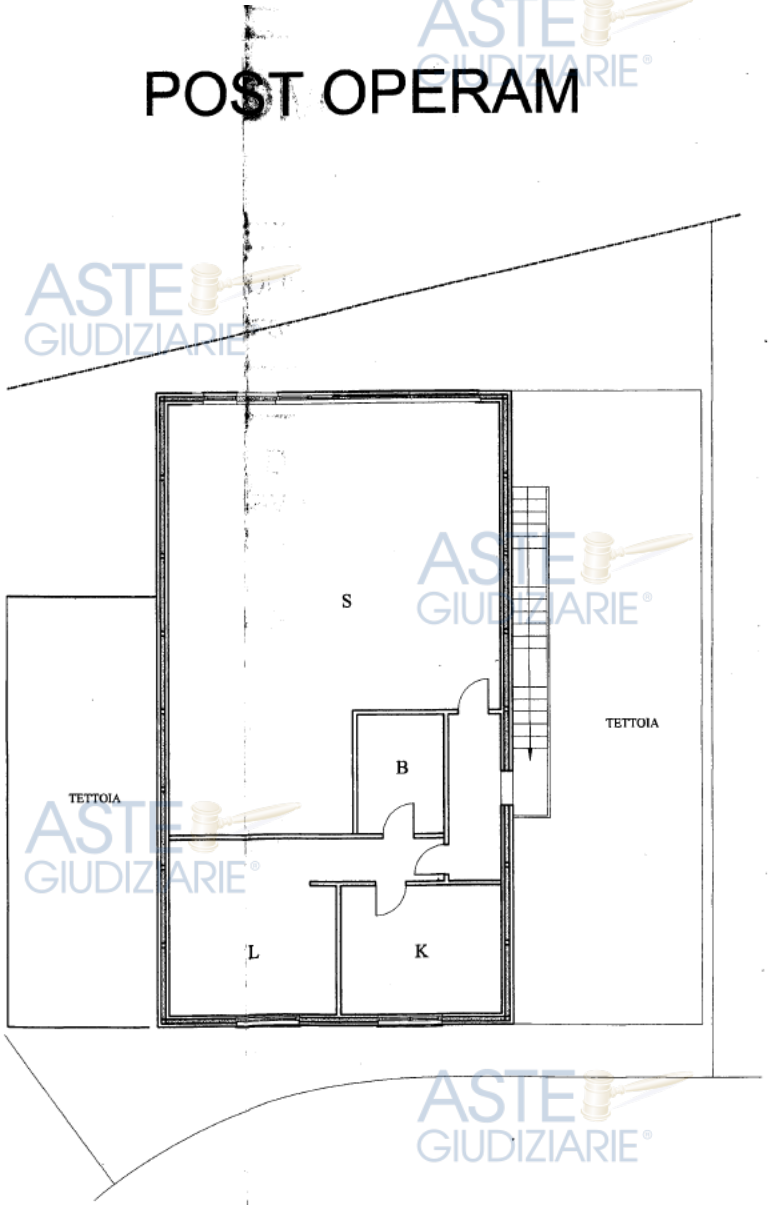
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



DIA 61595 *Allegato 157* (stralcio)

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

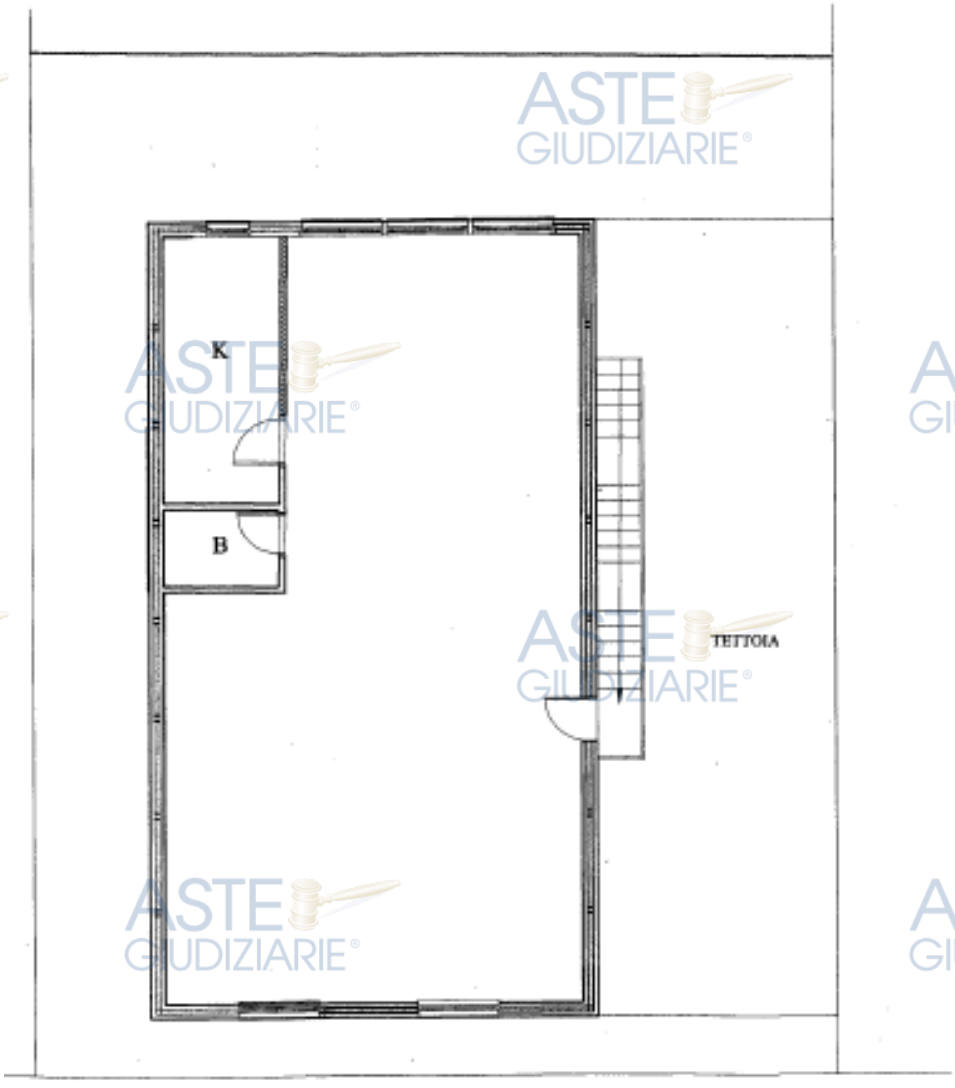


DIA 61591 *Allegato 159* (stralcio)

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

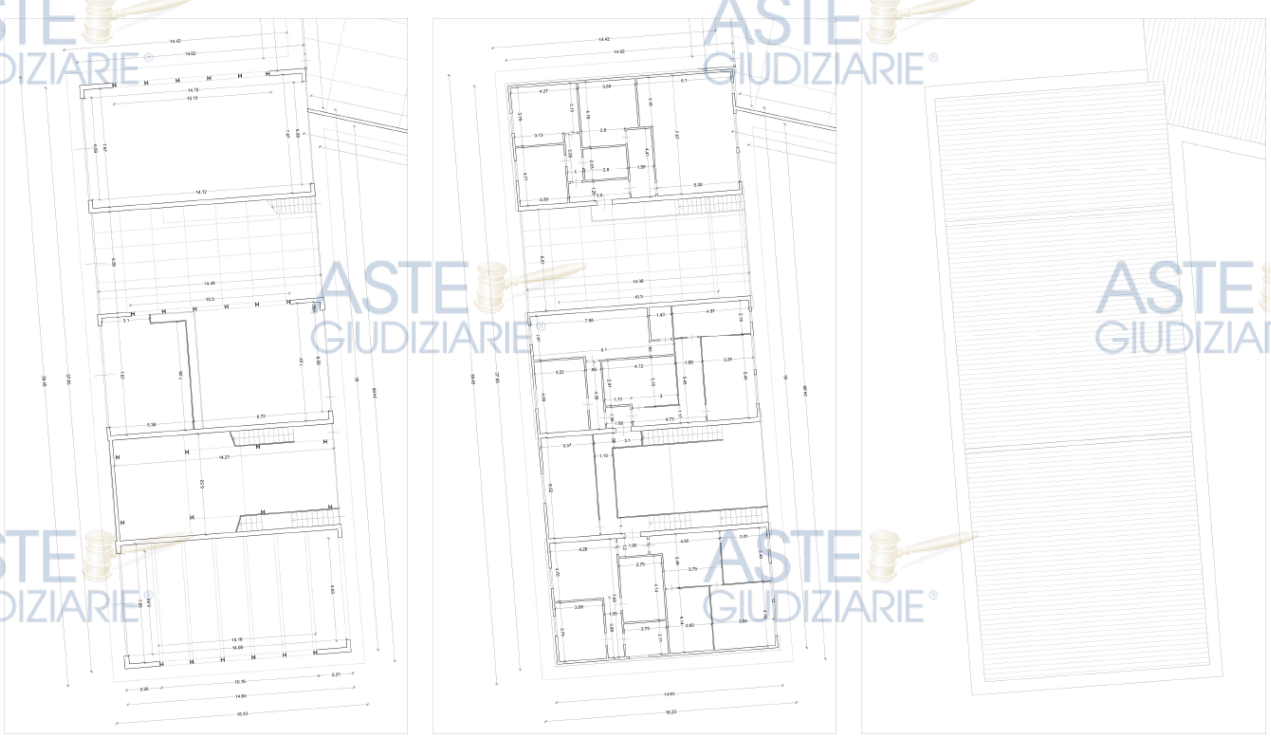
POST OPERAM



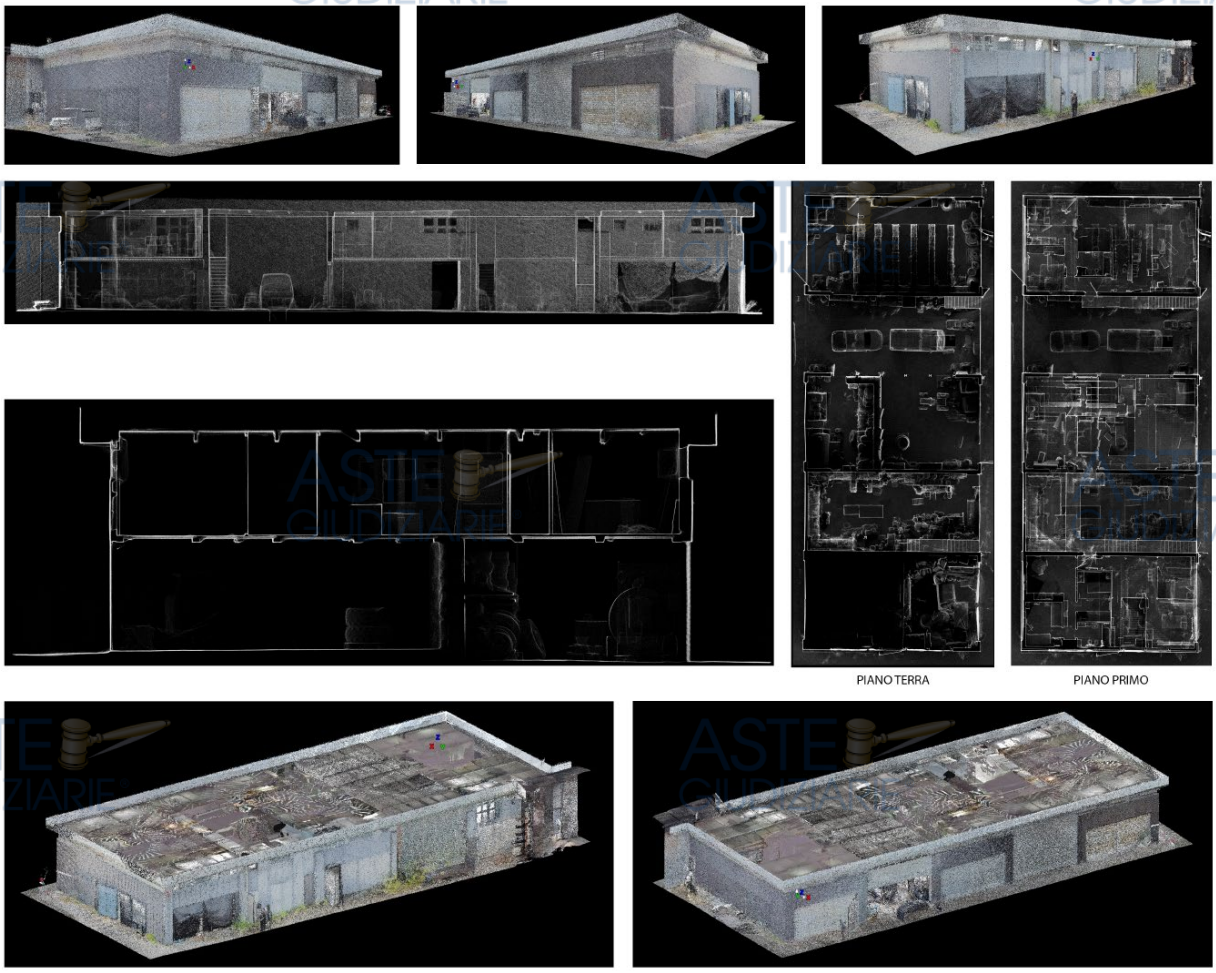
DIA 61589 *Allegato 160* (stralcio)

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df



Rilievo planimetrico, cfr. *Allegato* 191



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

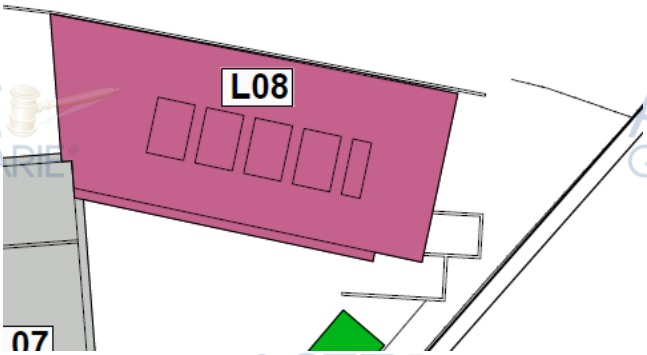
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Lotto 8**

(Foglio 761: Part. 381, sub 4)

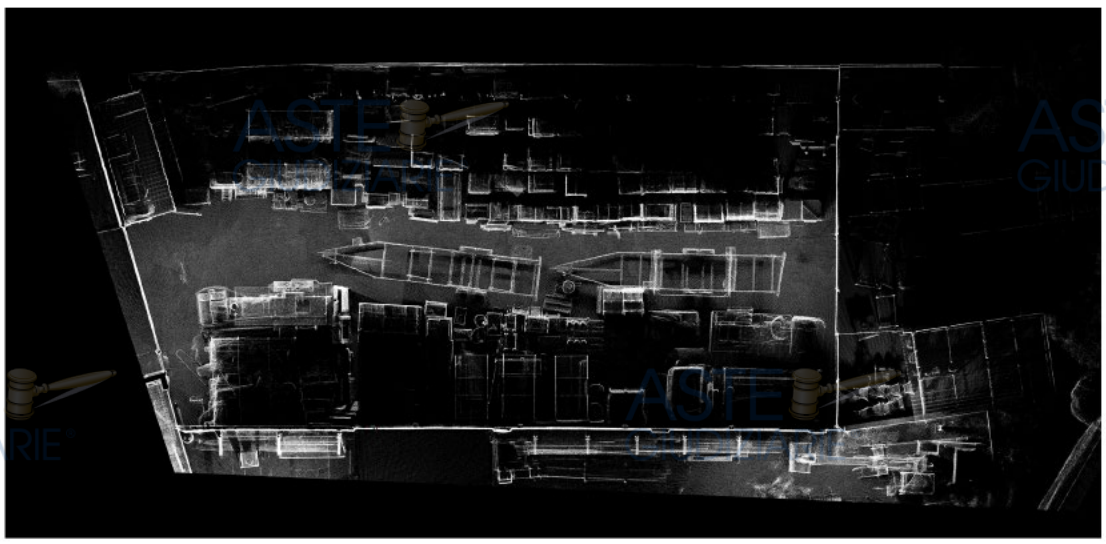
Tettoia / capannone di grande dimensione, delimitata su più lati e con una scala interna che conduce a un livello superiore e un grande container in metallo chiuso da lucchetto; l'ambiente è adibita a deposito di una grande quantità di materiale edile per lo più di recupero; sono presenti macchinari storici per la lavorazione delle strade e dei terreni di grandi dimensioni.

Vedi documentazione fotografica *Allegato 60* e ***Allegato 166*** **DIA prot. 8954. Rilievo planimetrico, *Allegato 192*.**



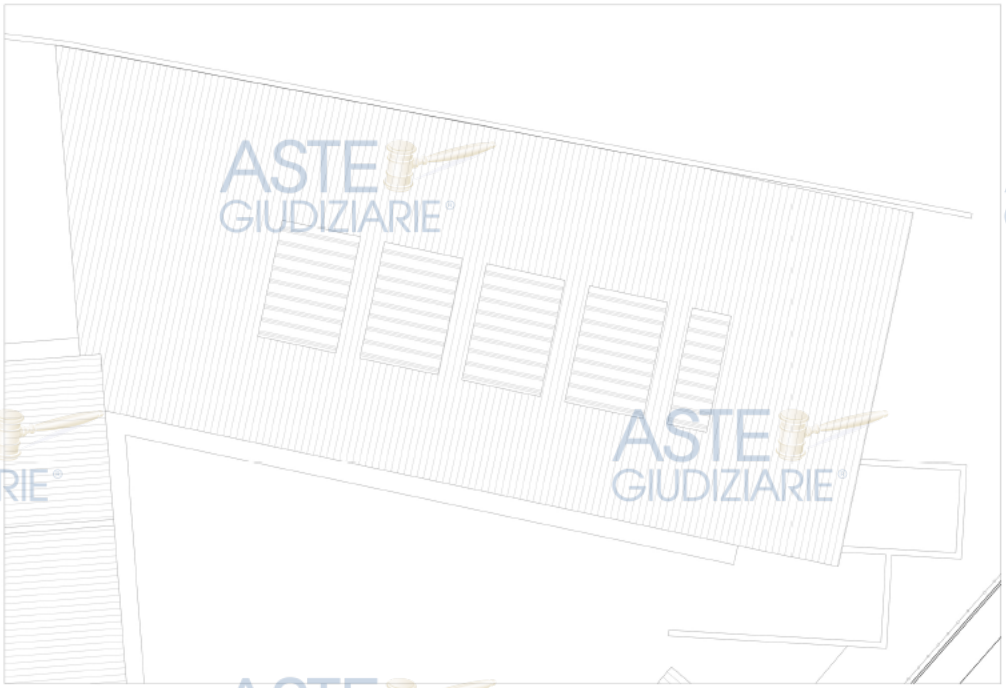
Consistenza

		m² lordi	m³ lordi
L08			
Fabbricato	Piano terra	580,95	3 776,17
	Porticato	80,7	
TOTALE		**661,65**	**3 776,17**



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

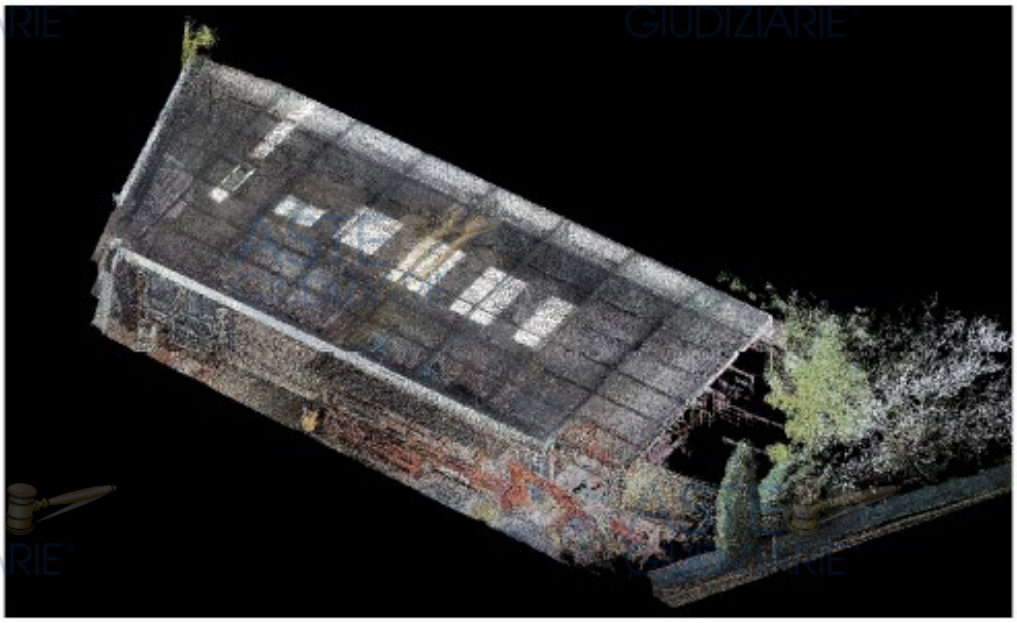
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

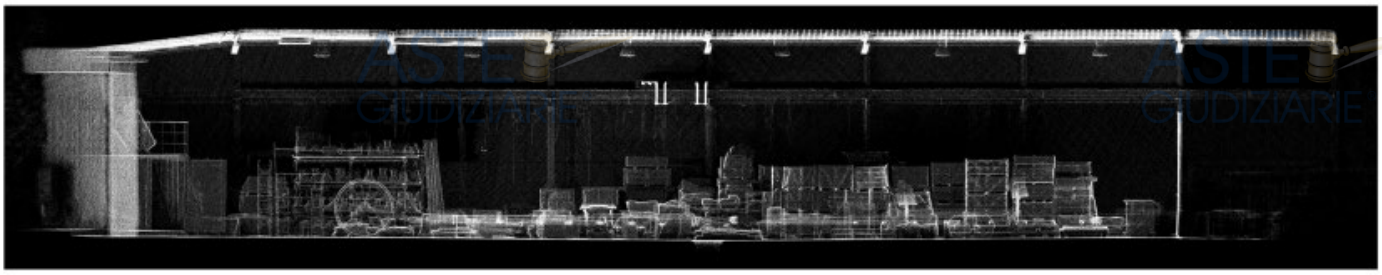


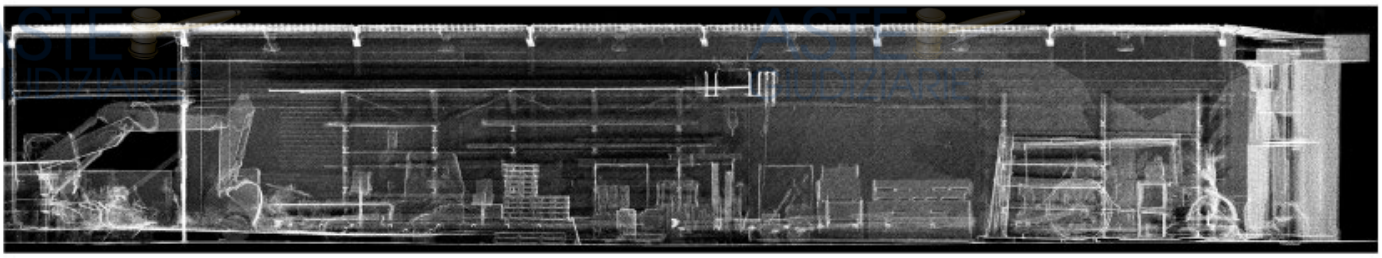
Rilievo planimetrico, *Allegato 192*

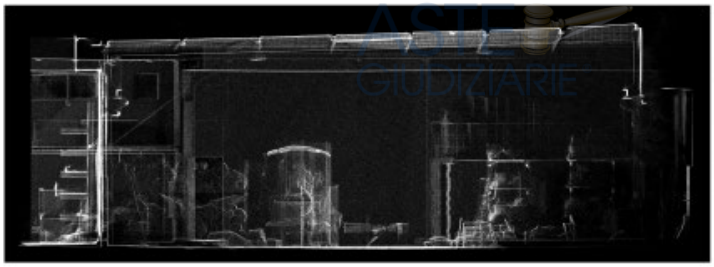
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

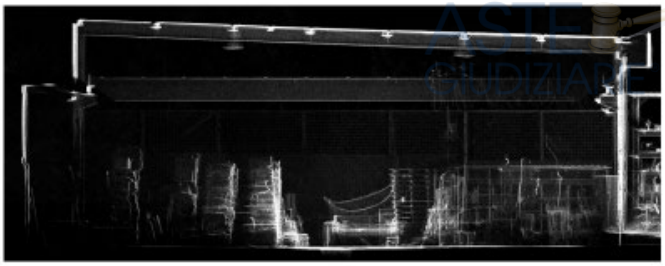
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

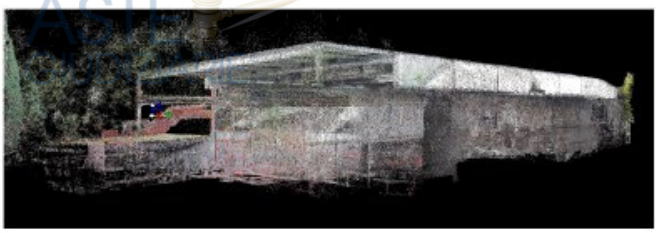












Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Foglio 761, Part. 381, sub 1**

  Area urbana in gran parte occupata da viabilità interna (aree asfaltate) e parcheggi, in parte da aree a verde, e in molte zone occupata da tettoie, depositi di materiali e attrezzature da lavoro. La forma dell'area non corrisponde a quella della planimetria castale corrispondente, e solo con il rilievo strumentale si è compreso il reale stato di occupazione dell'area della particella catastale, in parte occupata dagli edifici descritti nei precedenti 'lotti'.

  Dalla sovrapposizione fra rilievo e base catastale (v. immagine sotto) **si evince che il perimetro della particella** (destinata a viabilità e parcheggi) **è nella realtà difforme in più punti perché occupato:** in parte dal **Lotto 5**, in parte dalla passerella del **Lotto 3**, dalle **tettoie T02 e T03** e, per uno spicchio (v. figura in alto) addirittura **esterno ai confini recintati** (vedi punti evidenziati dalle frecce rosse).

  In particolare nell'area rappresentata nell'elaborato grafico catastale a parcheggio vi sono in realtà numerosi beni non censiti (tettoie, container fissi e prefabbricati di cantiere ad uso spogliatoi e uffici, oltre molte parti di opere provvisionali). Inoltre adiacente all'area adibita a *reception* (part. 387-388-389) vi è un corridoio coperto che attraversa uno specchio d'acqua.

  Vedi Documentazione fotografica *Allegato 57* e DIA *Allegato 163*.

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

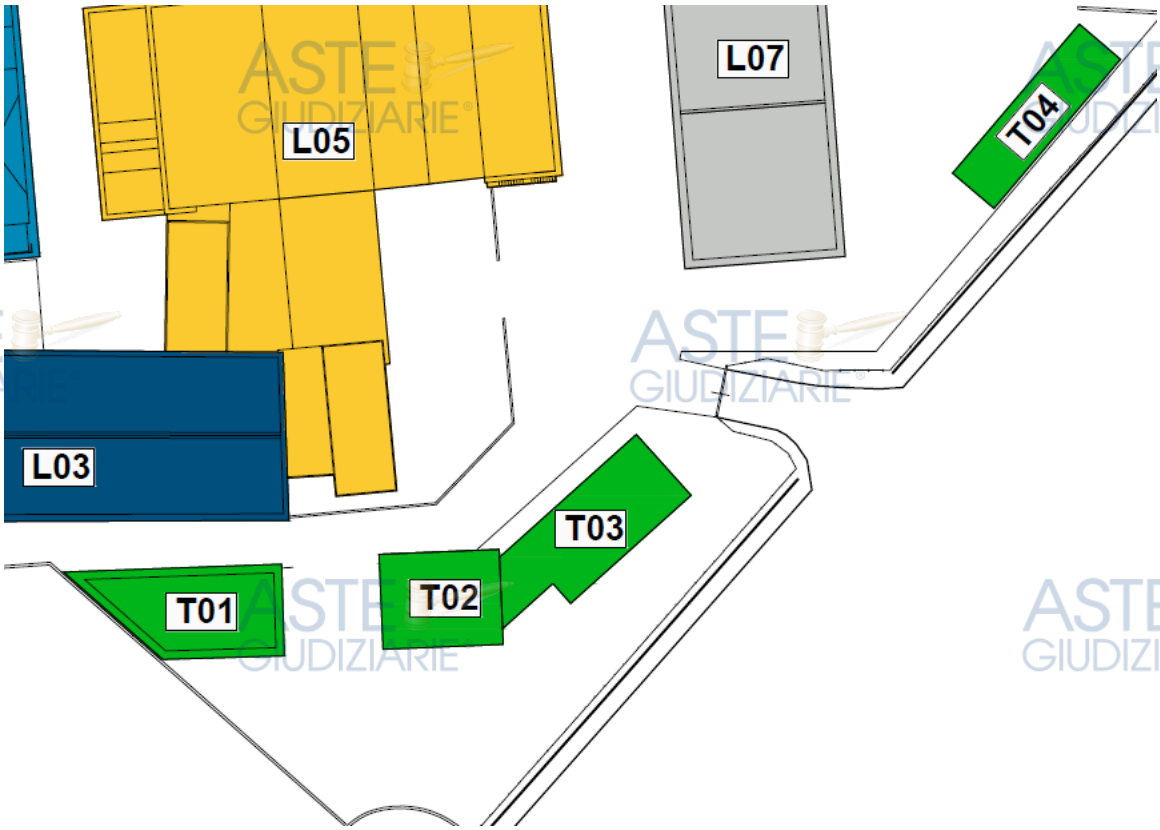
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **(Foglio 761: Part. 381, sub 32)**
  Tettoia sito in Roma, **Viale Parco De' Medici n. 80**, non è stato possibile identificare la corrispondenza del bene in assenza della planimetria catastale (cfr. *Allegati* n. 59).

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Di seguito sono individuate anche le tettoie indicate nel rilievo della ditta ********* con le sigle **T01, T02, T03 e T04**



Tettoia T01
Ricade all'interno del Foglio 761 part. 381 sub 15 e riprodotta nella **DIA prot. 8954** (cfr. ***Allegato 166***).
Vedi documentazione fotografica *Allegato 49*.

Tettoia T02 e T03
Ricade all'interno del Foglio 761 part. 381 sub 1**.**
Vedi Documentazione fotografica *Allegato 57*

Tettoia T04
Ricade all'interno del Foglio 761 part. 381 sub 2 e 3 e riprodotta nella **DIA prot. 8954** (cfr. ***Allegato 166***).
Vedi Documentazione fotografica *Allegato 57*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente in atti il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo del 22 luglio 2021 e della dott.ssa *omissis* del 17 aprile 2024.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- *omissis*

  Codice fiscale: *OMISSIS*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

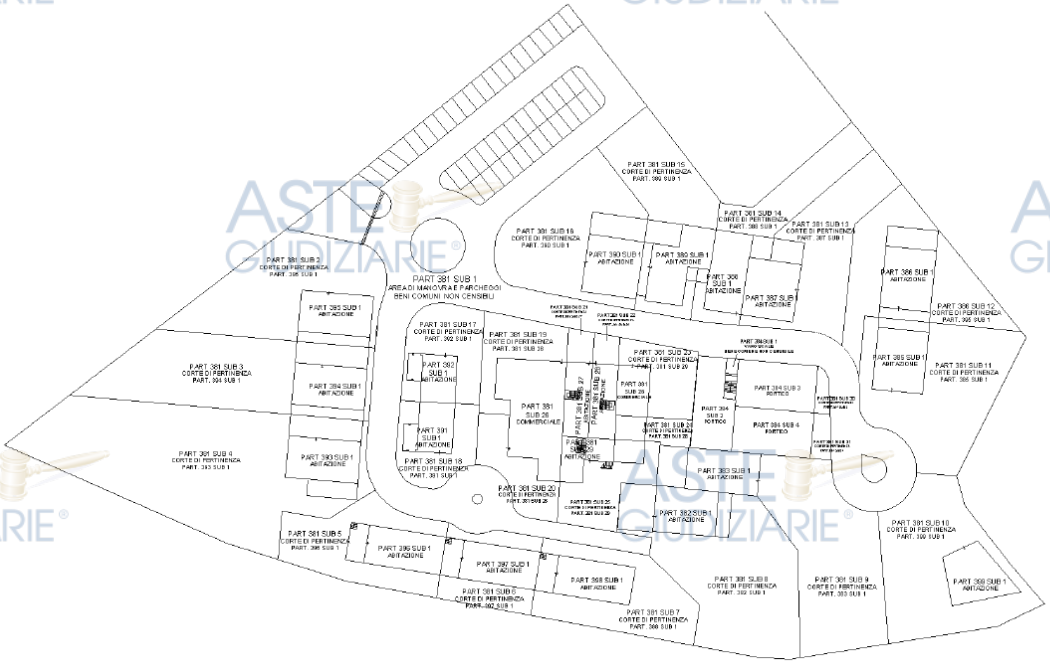
OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

- Il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione è localizzato in viale Parco de' Medici, nell'XI Municipio del comune di Roma; il lotto è quello definito dalle particelle catastali e confina con Viale Parco De' Medici, area a parcheggio del complesso delle multisale cinematografiche e il Golf Club *omissis*, salvo altri.

NB

Il rilievo topografico ha evidenziato la mancata corrispondenza dei confini 'fisici' esistenti con i confini delle particelle catastali in diversi punti come di seguito evidenziato.



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Il lotto di terreno su cui insiste il complesso oggetto di esecuzione è quello definito dalla particella del catasto terreni 381 al Foglio 761 la cui consistenza catastale è di m² **13.598** (ha 01.35.98), come da atto di provenienza (cfr. *Allegato 4*). Tuttavia il rilievo **ha evidenziato invece una diversa e maggiore superficie** totale pari a **m² 15.541**,89 **di superficie perimetrata**.
Vi è inoltre un'area poligonale (in alto a sinistra nel rilievo evidenziata da un tratteggio incrociato rosso) di **m² 501**,90 che si ritiene **estranea** alla particella seppure annessa o non separata da un confine fisico all'area perimetrata. Alla proprietà esecutata vanno poi aggiunte le superfici (in alto a sinistra **evidenziate da un tratteggio verde**) di circa **m² 317** esterne agli attuali confini ma di pertinenza delle particelle catastali del lotto. Il totale dell'area del terreno discendente dal rilievo *omissis* è quindi pari a **m² 15.858**,83 di cui **m² 6105**,62 occupati dall'impronta a terra di fabbricati e tettoie e circa **m² 9791**,55 di aree libere e strade.

Superfici terreno

area totale terreno interno al perimetro	mq.	15 541,89
area terreno al netto dei lotti (fabbricati) e delle tettoie	mq.	9 791,55
area terreno non di pertinenza	mq.	501,90
area terreno con presenza di alberature	mq.	316,94

Di seguito si riporta la consistenza dei singoli lotti con le superfici uniformate in modo da pervenire a un dato unico da valutare coerente con i coefficienti estimativi relativi a abitazioni e uffici.

Ne deriva un totale di **m² 1760** di superfici equivalenti (ai soli fini estimativi) ad **abitazioni** e un totale di **m² 2719** di superfici uniformate (ai soli fini estimativi) ad **uffici** e di **m² 3381** di superfici uniformate (ai soli fini estimativi) a **magazzini / depositi / capannoni** come riepilogate nella seguente tabella:

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

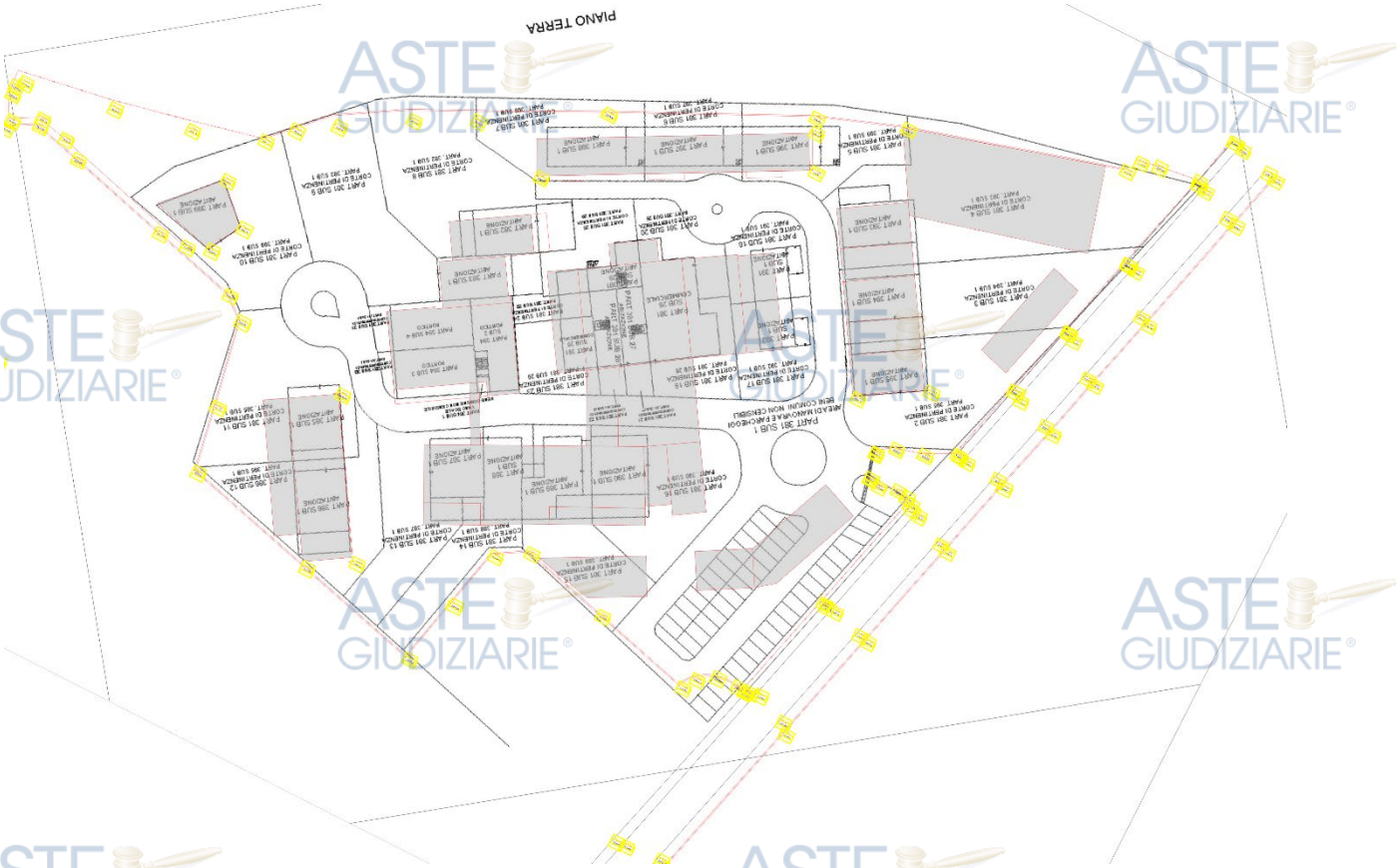
LOTTO	descrizione	superficie m^2	volume m^3	destinazione attuale	Coefficiente	Superficie convenzionale abitazioni m^2	Superficie convenzionale depositi m^3	Superficie convenzionale uffici m^3
L01								
Fabbricato	Piano terra	335,15	1 388,27	Uffici/ galleria d'arte	1			**335,15**
	Porticato chiuso	140,45	479	deposito	1			**140,45**
L02								
Fabbricato	Piano terra	124,95	656	officina	1		**124,95**	
	Soppalco	23,57		deposito	0,2		**4,71**	
L03								
Fabbricato	Piano terra	591,87	2 367,48	uffici	1			**591,87**
	Tunnel	17,51	45,53	uffici	1			**17,51**
	Porticato	114,32		deposito	1		**114,32**	
L04								
Fabbricato	Piano terra	733,94	2 432,28	uffici	1			**733,94**
	Piano primo	576,98	1 730,94	uffici	1			**576,98**
	Balconi	72,23		bacone	0,3			**21,67**
	Scala metallica esterna	11,00		scala	0,1			**1,10**
L05								
Fabbricato	Piano terra	1461,13	7 279,76	officine / deposito	1		**1 461,13**	
	Piano primo	346,89	987,66	uffici/abitazione	1	**173,45**		**173,45**
	Scala metallica esterna	14,60		scala	0,1			**1,46**
L06								
Fabbricato	Piano terra	425,38	1 520,84	(museo) deposito	1		**425,38**	
	Piano primo	352,27	986,35	abitazioni	1	**352,27**		
	Scala metallica esterna	22,44		scala	0,1	**2,24**		
L07								
Fabbricato	Piano terra	553,28	1 930,10	officina / deposito	1		**553,28**	
	Piano primo	393,13	1 100,76	abitazioni / uffici	1	**196,57**		**196,57**
L08								
Fabbricato	Piano terra	580,95	3 776,17	deposito	1		**580,95**	
	Porticato	80,70			0,1		**8,07**	
T01								
Tettoia		157,98		tettoia	0,2		**31,60**	
T02							**0,00**	
Tettoia		116,51		tettoia	0,2		**23,30**	
T03							**0,00**	
Tettoia		160,28		tettoia	0,2		**32,06**	
T04								
Tettoia		107,90		tettoia	0,2	**21,58**	**21,58**	
Aree a verde e viabilità interna	all'interno del perimetro	9791,55		verde / viabilità	0,1	**979,16**		
	esterne al perimetro	355,28		verde / viabilità	0,1	**35,53**		
TOTALE		**17662,24**	**26681,14**			**1 760,79**	**3 381,32**	**2 790,14**

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

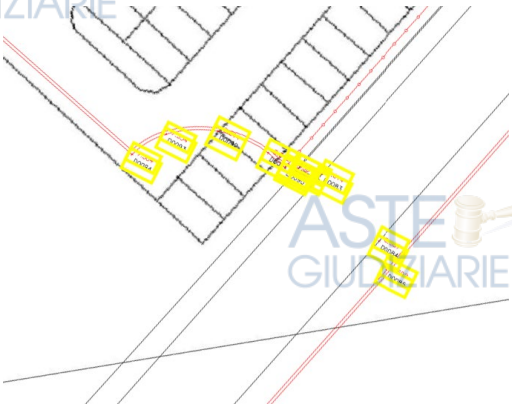
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Corrispondenza catastale

La sovrapposizione dell'esistente con la planimetria catastale dell'intero complesso mostra chiaramente che **non vi è corrispondenza** fra le planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione e quanto rilevato sui luoghi (motivo per il quale si è reso necessario eseguire un accurato rilievo strumentale).



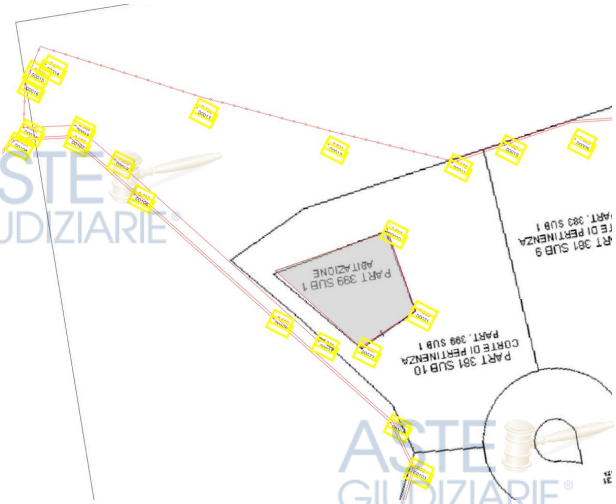
Innanzitutto vi sono numerose difformità nei **confini stessi del complesso**. Nelle immagini di seguito riportate (e stralciate dal rilievo allegato) le linee rosse sono quelle rilevate dei confini esistenti mentre le aree grigie indicano i fabbricati esistenti che sono graficamente sovrapposti all'elaborato grafico con le particelle catastali. Si nota come non vi sia corrispondenza fra l'esistente e il catastale, se non per alcuni limitati casi. In particolare i confini mostrano un'area (a parcheggio) mancante (rispetto al catastale) nel bordo inferiore (v. immagine sotto e cfr. *Allegato 171*)



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

e invece un'area di forma poligonale sul vertice alto a sinistra non compresa nei limiti del lotto di circa **m² 501,90** (v. immagine sotto)



che, pertanto, si ritiene erroneamente annessa al lotto pignorato ed è stata considerata estranea alle aree oggetto di esecuzione e, quindi andrà correttamente delimitata riportando i confini entro i limiti delle particelle catastali esecutate. In generale si notano poi anche molte altre piccole difformità fra i confini esistenti e i limiti catastali del complesso che dovranno essere oggetto di rettifica e il cui costo è stimato forfettariamente all'interno della presente perizia in **€ 15.000** e come tale sottratto al valore di stima finale.

Ai fini estimativi sono state considerate le sole superfici delimitate con esclusione dell'area poligonale di cui sopra.

Si, torna a precisare, che l'area contraddistinta al **Foglio 761, part. 381, sub 1** *area di manovra e parcheggi – beni comuni non censibili* (non indicata nell'iniziale atto di pignoramento ma poi inserita nella procedura RG 351/2024, riunita alla procedura iniziale RG 728/2021) non solo ha forma diversa da quella rappresentata ma appare, dall'esame del rilievo strumentale, occupata in parte da aree edificate ma anche da altri beni non censiti (tettoie, container, prefabbricati ecc.) e, pertanto, andrà corretta catastalmente per corrispondere a quanto esistente, se legittimato (si ricorda l'esistenza di numerose domande di condono ancora non concluse e la presenza di un *iter* di pianificazione urbanistica in essere).

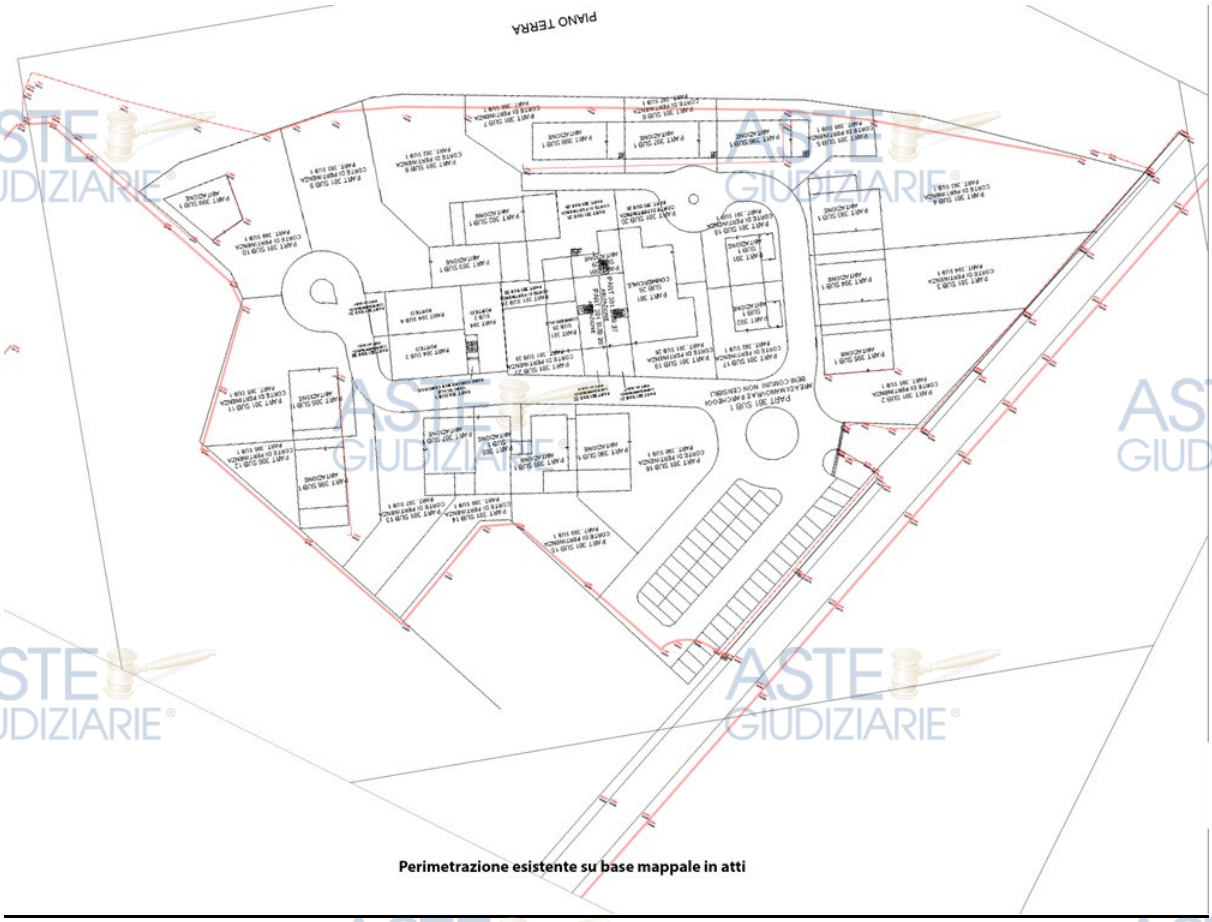
Allo stesso modo l'area contraddistinta dal Foglio **761, part. 384, sub 1**, (vano scale bene comune non censibile, anch'essa non indicata nell'iniziale atto di pignoramento ma poi inserita nella procedura **RG 351/2024**, riunita alla procedura iniziale RG 728/2021) **ha forma e posizione difforme da quanto catastalmente rappresentato**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Si rileva inoltre che l'Area Urbana di cui al Foglio **761**, part. **381** sub. **15** è intestata catastalmente alla ditta **omissis** (CF *omissis*) e non alla ditta esecutata.

Vi sono poi **numerosissime difformità** fra le planimetrie catastali dei singoli immobili e l'esistente, riscontrabili con maggior precisione attraverso l'analisi dettagliata dei singoli lotti estimativi e dal confronto con il rilievo planimetrico eseguito all'interno della presente perizia.



Perimetrazione esistente su base mappale in atti

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
761	381	1							T
761	381	2		F/1		547 m²			T
761	381	3		F/1		558 m²			T
761	381	4		F/1		1203 m²			T
761	381	5		F/1		323 m²			T
761	381	6		F/1		145 m²			T
761	381	7		F/1		344 m²			T
761	381	8		F/1		651 m²			T
761	381	9		F/1		674 m²			T
761	381	10		F/1		590 m²			T
761	381	11		F/1		577 m²			T
761	381	12		F/1		411 m²			T
761	381	13		F/1		421 m²			T
761	381	14		F/1		273 m²			T
761	381	15		F/1		376 m²			T
761	381	16		F/1		486 m²			T
761	381	17		F/1		216 m²			T
761	381	18		F/1		160 m²			T
761	381	19-20-23-26	6	C/1	5	278 m²	429 m²	€ 4 249,82	T
761	381	21-27	6	C/3	1	138 m²	163 m²	€ 513,15	T-1
761	381	22-24--28	6	C/4	1	137 m²	172 m²	€ 509,43	T-1
761	381	25-29	6	A/7	5	4,5 vani	130 m²	€ 790,18	T-1
761	381	30		F/1		24 m²			T
761	381	31		F/1		35 m²			T-1
761	381	32	6	C/7	2	110 m²		€ 278,37	T
761	395	1	6	A/7	5	5 vani	130 m²	€ 877,98	T
761	394	1	6	A/7	5	5 vani	137 m²	€ 877,98	T
761	393	1	6	A/7	5	5 vani	137 m²	€ 877,98	T
761	396	1	6	A/7	5	4,5 vani	128 m²	€ 790,18	T
761	397	1	6	A/7	5	4,5 vani	127 m²	€ 790,18	T
761	398	1	6	A/7	5	4,5 vani	127 m²	€ 790,18	T
761	382	1	6	A/7	5	4,5 vani	128 m²	€ 790,18	T
761	383	1	6	A/7	5	4,5 vani	132 m²	€ 790,18	T
761	399	1	6	A/7	5	4,5 vani	121 m²	€ 790,18	T
761	385	1	6	A/7	5	4,5 vani	132 m²	€ 790,18	T
761	386	1	6	A/7	5	5,5 vani	137 m²	€ 965,77	T
761	387	1	6	A/7	5	5,5 vani	137 m²	€ 965,77	T
761	388	1	6	A/7	5	4,5 vani	130 m²	€ 790,18	T
761	389	1	6	A/7	5	5,5 vani	147 m²	€ 965,77	T
761	390	1	6	A/7	5	5 vani	139 m²	€ 877,98	T
761	392	1	6	A/7	5	3 vani	73 m²	€ 526,79	T
761	391	1	6	A/7	5	3 vani	76 m²	€ 526,79	T
761	384	1							T-1
761	384	2	6	A/7	5	4,5 vani	147 m²	€ 790,18	T-1
761	384	3	6	A/7	5	4 vani	137 m²	€ 702,38	T-1
761	384	4	6	A/7	5	4 vani	132 m²	€ 702,38	T-1

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

STATO CONSERVATIVO COMPLESSO

Da quanto si è potuto riscontrare unicamente durante gli accessi effettuati nell'intero complesso, (formato da immobili e da una serie di aree urbane ad essi collegati o funzionali, adibite parte a viabilità interna con strade asfaltate, parte a verde e per una piccola parte con uno specchio acqua) appare essere continuativamente oggetto di manutenzione e custodia sebbene molti ambienti, in particolare gli uffici appaiano non in uso (cfr. verbali accesso a cura della Custode).

Le aree a verde appaiono curate mentre molti locali sembrano occasionalmente ancora in uso, in particolare alcune abitazioni e alcune officine (falegnameria, fabbro, deposito materiali).

Per un riscontro visivo si rimanda agli ***Allegati*** **n. 48-58 "Documentazione fotografica"**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso, per quanto riferito informalmente nel corso del primo accesso, sarebbe utilizzato dall'***ccccccccccc*** Srl, tuttavia non è stato reperito nulla in tal senso presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili al momento dei numerosi **sopralluoghi** risultavano in parte liberi da persone, in parte abitati, come riportato nei verbali di accesso redatti dalla Custode.

L'intero complesso appare oggetto di costante cura e custodia, allarmato e con accessi vigilati e con la costante presenza (almeno in occasione dei sopralluoghi) di personale di servizio addetto alla manutenzione, di alcuni addetti a lavoro nelle officine e di altre persone all'interno delle abitazioni.

La ricerca esperita presso l'**Agenzia delle Entrate** (***Direzione Provinciale III di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 4 – Collatino***) di eventuali contratti di affitto o altro di cui all'***Allegato 168***, ha prodotto la seguente risposta:

> *dalle informazioni presenti in Anagrafe Tributaria, si evince la esistenza di* ***una serie di contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili pignorati e per i quali la società*** *omissis* ***risulta parte dei contratti stessi.*** *Nondimeno,* ***si segnala che tali contratti risultano già risolti oppure non prorogati dalle parti stipulanti****. Per tali motivi, ci si limita a fornire i dati identificativi dei predetti contratti:*
>
> *1) contratto di locazione registrato telematicamente in data 22/12/2017 presso l'ufficio di Roma 1-Trastevere al numero 27905 serie 3T, con durata dal 04/12/2017 al 03/12/2023, non soggetto a proroga;*
>
> *2) contratto di locazione registrato telematicamente in data 22/12/2017 presso l'ufficio di Roma 1-Trastevere al numero 27906 serie 3T, con durata dal 04/12/2017 al 03/12/2023, anch'esso non soggetto a proroga;*
>
> *3) contratto di locazione registrato telematicamente in data 17/03/2015 presso l'ufficio di Roma 1-Trastevere al numero 6038 serie 3T, con durata dal 18/02/2015 al 31/01/2021, risolto in data 16/05/2017.*
>
> *Si rappresenta inoltre come, dalla stessa Anagrafe Tributaria, risulti anche un* ***atto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato il 12/07/2010 presso l'ufficio di Roma 2- Aurelio al numero 8613 serie 3****.*

Pertanto, **alcuni immobili del complesso**, per quanto reperito **sono affidati in locazione** alla società *omissis* (vedi di seguito planimetria allegata al contratto di locazione cfr. ***Allegato 169***) in virtù di un contratto di locazione commerciale **di sei anni più sei** con inizio in data **primo settembre 2009** per un corrispettivo (assai basso rispetto all'estensione dei beni) pari a **€ 4.000**,00 annui contratto che, non

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

avendo notizia di alcuna chiusura, per quanto segnalato dall'Agenzia delle Entrate è da intendersi ancora in essere (cfr. ***Allegato 169***).

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Le particelle catastali riportate nel contratto di locazione (cfr. ***Allegato 169***), e precisamente al foglio 761, sono:

particella 390, sub. 1

particella 381, sub. 14, 16, 26, 27, 28, 29

particella 389, sub. 1

particella 381, sub. 15

particella 388, sub. 1

Tuttavia **la rappresentazione dei luoghi di cui alla planimetria allegata al contratto** (riportata nell'immagine precedente) **in gran parte non coincide con l'esistente**.

NB

L'intero complesso al momento dei sopralluoghi era occupato da moltissimi oggetti e beni mobili non ricompresi nel pignoramento, (materiale edile di recupero, arredi in disuso, macchinari obsoleti ecc.), alcuni presumibilmente anche di valore (auto, moto, barche storiche, opere d'arte ecc.) e financo parte di repertori di documenti notarili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Notaio *omissis* di Roma	10/12/1987 *omissis*l		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto di compravendita Notaio *omissis* in Roma	10/12/1987	33699	
		Trascritto			
		Presso	Data	formalità	
		Roma	8/1/1988	1821	1447

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Notaio *omissis* di Roma	23/03/2006 *omissis*		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto di transazione Notaio *omissis* in Roma	23/03/2006	26525	9659
		Trascritto			
		Presso	Data	formalità	
		Roma	30/03/2006	38009	21496

Notaio *omissis* di Roma	22/12/2016 *omissis*	31281	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto di trasformazione di società	22/12/2016	67980	24993
		Trascritto			
		Presso	Data	formalità	
		Roma	12/01/2017	3285	2199

Dati desunti dalla relazione notarile in atti a firma del notaio *omissis* del 22 luglio 2021 e del Notaio *omissis* del 11 aprile 2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal notaio *omissis* e del Notaio *omissis* sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria
Iscritta il 2/5/2007
n. 84664/20890
A favore di *omissis*
Contro *omissis*

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  trascritto 11/04/2024
  Registro generale n. 43419
  Registro particolare n. 33000
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*

- **Pignoramento**
  trascritto 5/07/2021
  Registro generale n. 88126
  Registro particolare n. 61331
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Dal **certificato di destinazione urbanistica** del 21 marzo 2023, appositamente richiesto all'interno di questa perizia, (cfr ***Allegati* n. 1**) l'area su cui insiste il complesso di cui alla presente stima ricade, secondo l'esame delle tavole di PRG 1: 10.000 *Sistemi e Regole* del *Piano Regolatore Generale* del comune di Roma adottato nel 2003 (del. del C.C. di Roma n. 33 del 19/20 marzo) e contro dedotto nel 2006 (delibera del C.C. di Roma n. 64 del 21/22 marzo), nel Sistema insediativo della ***CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE*** **"Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"** (disciplinata dall'articolo 62 delle NTA di seguito riportato per esteso). Rete Ecologica: compreso nella Componente secondaria B: *aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi* (art. 72 N.T.A.).

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

In merito invece alla *Carta per la Qualità* sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
Si precisa altresì che l'immobile risulta interessato dalla D.C.C. n. 53 del 28.03.2003 avente ad oggetto: Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto ai fini della sottoscrizione degli Accordi di Programma Ex Art. 34 D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, concernente la **compensazione edificatoria del comprensorio *E1 Tor Marancia***, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei **Programmi di Trasformazione Urbanistica** di "Prato Smeraldo" - "Magliana G.R.A." - "Muratella" - "Massimina" - "Colle delle Gensole" - "Torrino Sud" - "Pontina" - "Aurelia km. 13" - "Prima Porta" - "Tenuta Rubbia" - "Grottaperfetta" - "Olgiata" - "Cinquina Bufalotta" - "Divino Amore" - "Fontana Candida", ove risulta compresa all'interno del "Programma di trasformazione urbanistica per le aree di **Muratella e compensazione edificatoria della zona "E/1" di PRG "Tor Marancia**".

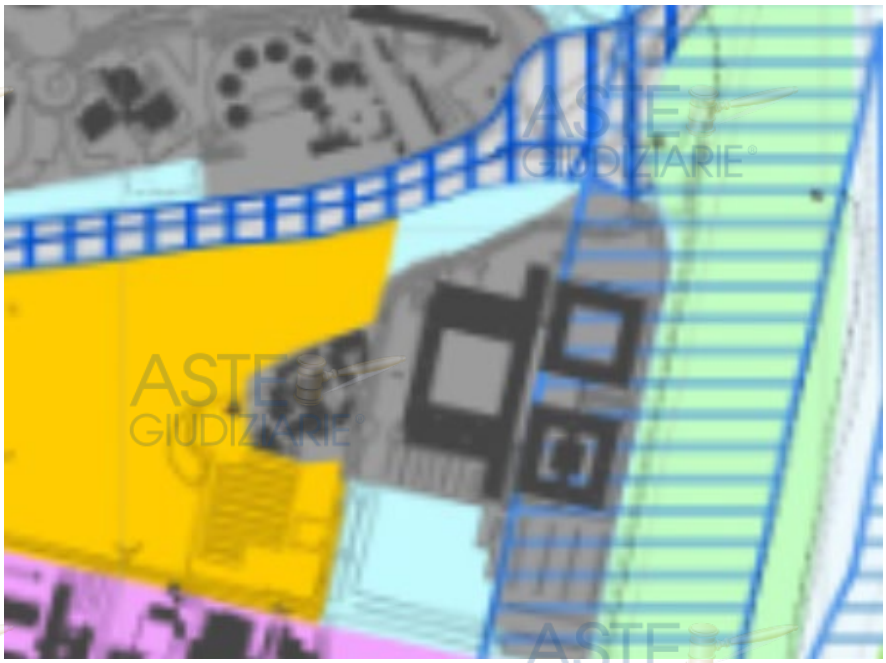
L'area in oggetto risulta essere **gravata da vincoli sovraordinati di PTPR** di natura paesaggistica/urbanistica:

Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1 lett. a) del Codice secondo D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e nota MBC SP/203 – 20776/97; Piano Territoriale Paesistico 15/8 Valle del Tevere TP b/17.

Di seguito si riportano gli stralci delle varie tavole del PTPR del Lazio con la rispettiva legenda.

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

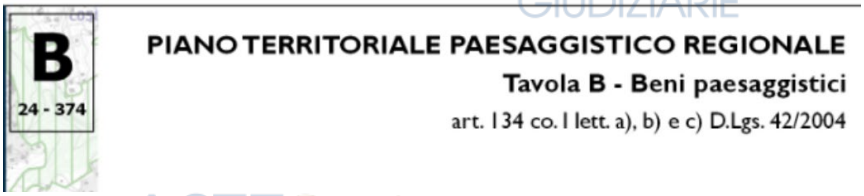
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

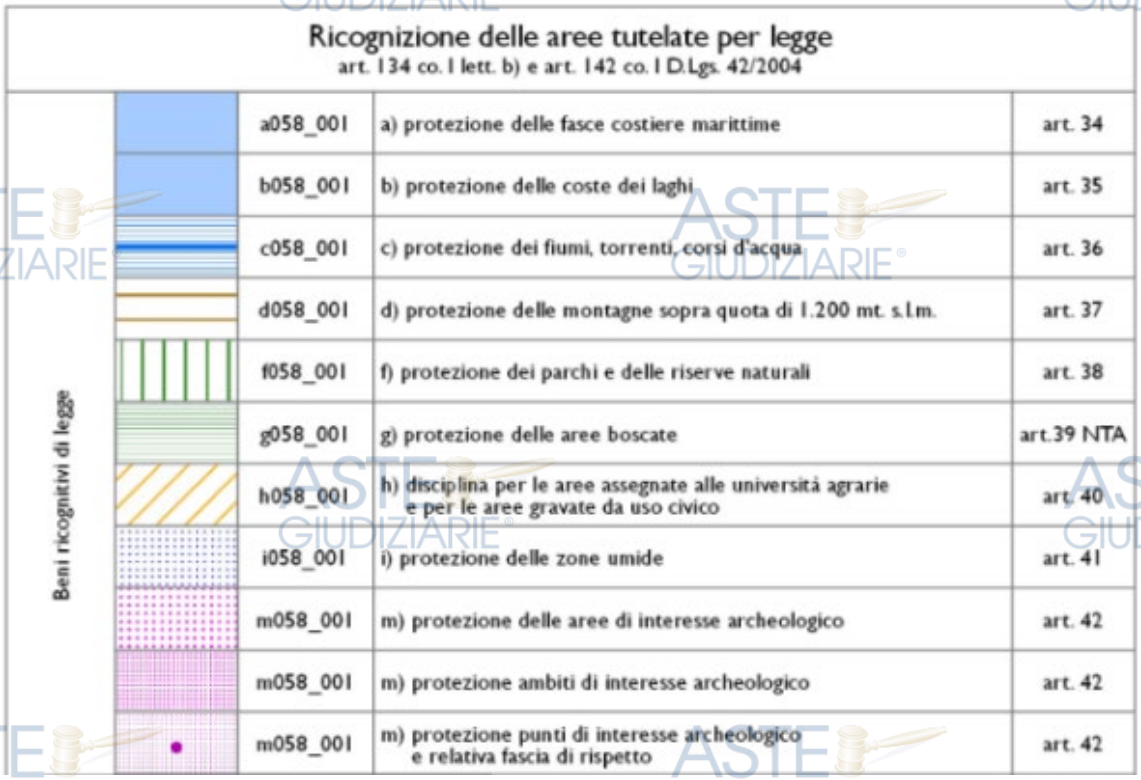


Stralcio della Tav. A del PTPR del Lazio

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df





Stralcio della Tav. B del PTPR del Lazio

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Stralcio della Tav. C del PTPR del Lazio

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

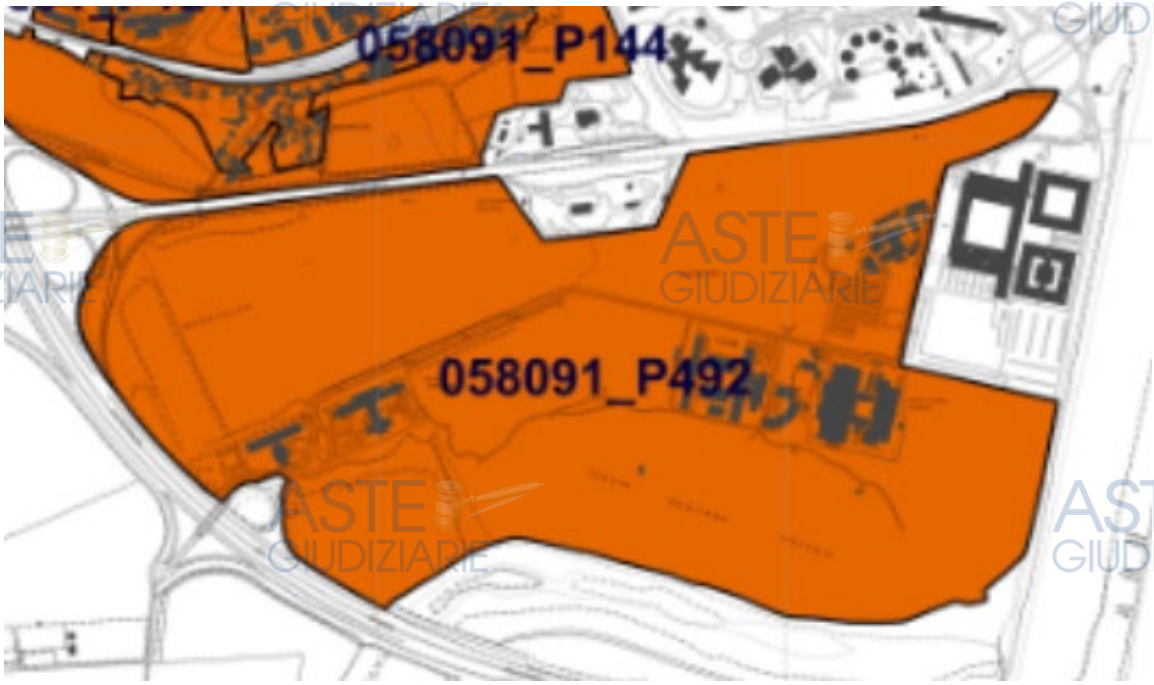
Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

ASTE GIUDIZIARIE®

D
24 - 374

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE

Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni



Legenda

	accolta - parzialmente accolta, con prescrizione
	accolta - parzialmente accolta, senza prescrizione

Stralcio della Tav. D del PTPR del Lazio

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Lo strumento di attuazione è la **Compensazione edificatoria (E1 Tor Marancia), *Muratella* MUNICIPIO XI**, (cfr. *Allegati* 7-11).

Dalle visure effettuate sul ***Progetto di trasformazione urbanistica delle aree situate in località* "Muratella-Parco dei Medici" *e compensazione* "Parco di Tormarancia"**, è emerso quanto segue:

Di seguito si riportano uno stralcio della corrispondente deliberazione del **Consiglio Comunale n. 53** del 28/03/2003 (cfr *Allegati* n. 63):

> Che data la complessità dell'operazione di compensazione edificatoria riguardante il comprensorio di Tor Marancia, si è ritenuto opportuno attivare le procedure dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.E.L., per quelle proposte per le quali, al momento, è stata verificata la coerenza urbanistica, rinviando a successivi atti deliberativi le proposte di Programmi Urbanistici sui quali sono ancora in corso le verifiche necessarie;
>
> Che le aree di compensazione sulle quali si propone di trasferire quota parte della capacità edificatoria del comprensorio di Tor Marancia sono come di seguito individuate: […]
>
> 3) Muratella, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente, parte a sottozona H2 (agro romano vincolato), parte a sottozona H3 (zona agricola), parte a sottozona G4 (verde privato organizzato) e parte a zona P (complessi ricettivi campeggistici) di complessivi mq. 1.541.337 circa. Per dette aree con nota prot. Dipartimento VI n. 14204 del 14 novembre 2002, le Società ********** a r.l. ******* a r.l., ******* ********** a r.l., ********* a r.l. proprietarie ognuna per la propria quota di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e le Società ********** a r.l., ********** S.p.A., ********** **a r.l.**, proprietarie della quasi totalità delle aree di Muratella hanno manifestato l'interesse alla **procedura di compensazione edificatoria**, presentando la proposta che prevede, in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di mc. 650.000, di cui mc. 215.000 residenziali e mc. 435.000 non residenziali;
> […]
>
> Che con Determinazione Dirigenziale del Dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire, tra l'altro, l'edificabilità da compensare sulla base del valore immobiliare relativo alle aree ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia, di cui alle proposte sopra descritte, da cedere all'Amministrazione Comunale; Che il gruppo di lavoro ha predisposto tali valutazioni come da elaborato allegato al presente provvedimento (prot. Dipartimento VI n. 16366 del 24 dicembre 2002) quale sua parte integrante; Che le valutazioni di cui sopra sinteticamente riportate nella relazione tecnica (Tav. 17), anch'essa allegata quale parte integrante del presente provvedimento, determinano per ogni programma di trasformazione, nel rispetto delle quantità volumetriche prima riportate, le seguenti modalità attuative:
> […]
>
> 3) Muratella:
> - trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 131.075, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 300.000 nelle aree di Muratella afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 145.534;
> - edificazione di mc. 350.000, afferenti alle citate proprietà delle aree di Muratella;
> - cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Muratella e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 145.534 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
> […]
>
> Che secondo quanto precedentemente rappresentato, i Programmi di Trasformazione Urbanistica proposti, costituenti la prima fase del piano di rilocalizzazione delle volumetrie del comprensorio di Tor Marancia, prevedono una volumetria complessiva pari a mc. 4.101.704, di cui mc. 2.051.577 per la compensazione, di equivalente valore a mc. 1.128.853 (pari circa al 58% di

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

1.946.408 mc.) del comprensorio di Tor Marancia e afferenti ad una superficie attrezzata a parco di mq. 1.206.004 da cedere all'Amministrazione Comunale;
Che conseguentemente:
[…]
Le Società ********** a r.l., ***** a r.l., ********** a r.l., ********** a r.l. e le Società ********** a r.l., ********** S.p.A., ********** ********* **a r.l.**, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 435 il "**Programma di Trasformazione Urbanistica Muratella**", composto dai seguenti elaborati:

Tav. 3a - Planimetria catastale rapp. 1:2.000
Tav. 5a - Zonizzazione rapp. 1:2.000
Tav. 7 - Normativa Planivolumetrica rapp. 1:2.000
Tav. 8 - Relazione Tecnica
Tav. 9 - Normativa di Attuazione
[…]

Che in relazione a quanto riportato negli allegati "Programmi di Trasformazione Urbanistica", ai fini dell'attuazione delle iniziative proposte dalle citate Società e conformemente a quanto previsto dal punto 21 dell'art. 3 delle N.T.A., come adottato dal Piano delle Certezze, occorre procedere all'adeguamento delle previsioni urbanistiche e quindi all'approvazione dei suddetti Programmi Urbanistici; Che tale approvazione comporta le seguenti varianti di P.R.G.:
[…]

Che detti Programmi di trasformazione, così come sopra rappresentati, appaiono pertanto ammissibili sotto il profilo urbanistico, così come più esaustivamente dimostrato nella relazione tecnica, Elaborato 17, parte integrante e sostanziale del presente atto, anche in relazione all'acquisizione di aree attrezzate a parco per circa mq. 1.206.004, (identificate nella Tav. 1B allegata) costituenti consistente parte dell'intero comprensorio di Tor Marancia, che rappresenta un contesto di elevato interesse naturalistico, paesaggistico e culturale; Che i programmi permettono di avviare ed attuare una consistente operazione di riqualificazione urbana nelle aree periferiche di intervento;

Che a tal fine si ottiene anche di trasformare quota delle previsioni insediative e residenziali in attrezzature e servizi pubblici e privati;

Che in relazione a quanto riportato negli allegati "Programmi di Trasformazione Urbanistica", ai fini dell'attuazione delle iniziative proposte dalle citate Società e conformemente a quanto previsto dal punto 21 dell'art. 3 delle N.T.A., come adottato dal Piano delle Certezze, occorre procedere all'adeguamento delle previsioni urbanistiche e quindi all'approvazione dei suddetti Programmi Urbanistici;

Che tale approvazione comporta le seguenti varianti di P.R.G.:
3) Programma di Trasformazione Urbanistica Muratella:
a) aree E1 Tor Marancia:
- da "sottozona E1" (espansione con piani comprensoriali unitari) a "zona in corso di convenzione" per mq. 145.534 circa;
b) aree in località Muratella:
- da "sottozona G4" (verde privato organizzato) a "zona in corso di convenzione";
- da "sottozona H2" (agro romano vincolato) a "zona in corso di convenzione";
- da "sottozona H3" (zona agricola) a "zona in corso di convenzione";
- da "zona P" (complessi ricettivi campeggistici) a "zona in corso di convenzione";
[…]

Che tali Programmi dovranno essere attuati sulla base di apposita convenzione e previa cessione di tutte le aree di cui alla proposta;
[…]

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

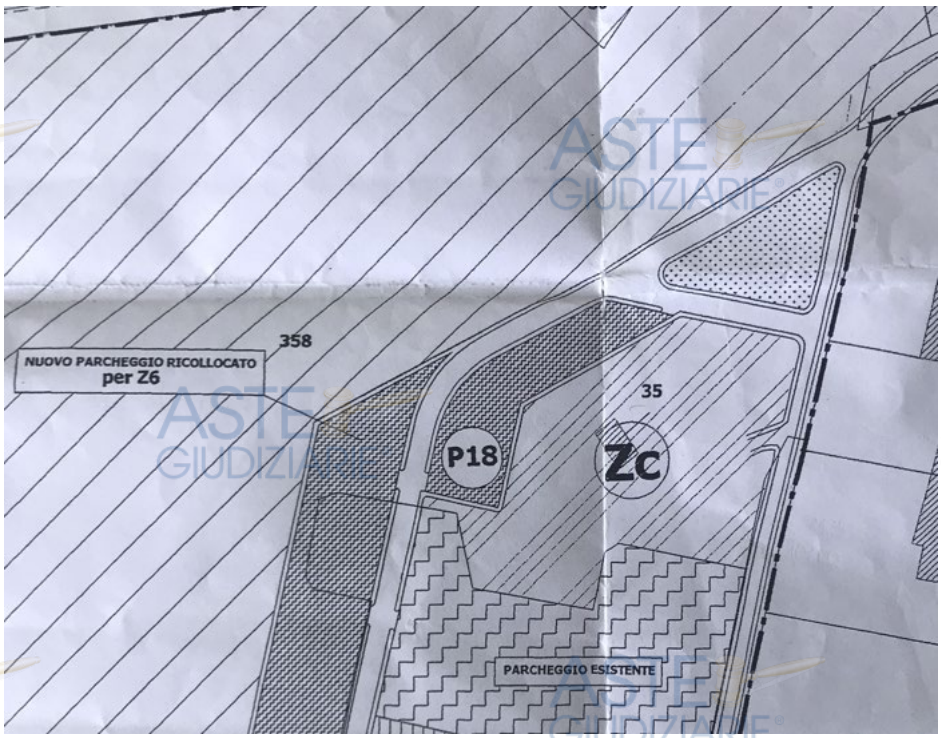
IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA

1) di dare applicazione all'indirizzo espresso dal Consiglio con l'approvazione della mozione in data 18 febbraio 2002 e per l'effetto, in relazione alle motivazioni sopra espresse e per perseguire gli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica allegata al presente atto, costituendone parte integrante e sostanziale, di applicare il principio della compensazione edificatoria, di cui al 1° comma del punto 21 dell'art. 3 delle N.T.A. della deliberazione del C.C. n. 176/2000, al comprensorio di Tor Marancia, inserito nel Parco regionale dell'Appia Antica;

2) **di esprimere parere favorevole**, per le stesse motivazioni, sui Programmi di trasformazione urbanistica costituiti dagli elaborati sotto elencati, facenti parte integrante del presente provvedimento, all'uopo formulando – ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale - gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma All'interno della zonizzazione del comparto di Piano Attuativo […]

I**n sede di Conferenza di Servizi**, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L., **si procederà alla approvazione dei progetti degli interventi** e ad apportare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari,
ecc.). Tutto questo a condizione che le medesime modifiche e varianti non incidano sugli elementi caratterizzanti l'Accordo, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia;

All'interno di tali elaborati grafici le aree risultano classificate come segue:



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

→ parte all'interno di un ***comparto con volumetria consolidata*** denominato **Zc**, che prevedono "volumetrie già realizzate destinate ad attività prevalentemente ricreative e ricettive" (cfr. p. 4 di **Normativa di Attuazione** *Allegati* n. 8), indicato in una superficie di **m² 11.750** ed una cubatura edificata di **m³ 10.000**.

COMPARTI CON VOLUMETRIE CONSOLIDATE

	Comparto	Superficie Mq	Cub. edificate Mc *
ATTIVITA' RICREATIVE E RICETTIVE	Za	20.900	32.613
	Zb	83.500	96.019
	Zc	11.750	10.000
	TOTALI	**116.150**	**138.632**

* VOLUMETRIE REALIZZATE SULLA BASE DI UN INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE APPPLICATA ALLA INTERA ZONA G5 PARI A 0,20 MC/MQ

→ parte nel comparto **P18** *Parcheggi pubblici di progetto* per **m² 3.380**;
→ parte in *area a verde pubblico*
→ parte in viabilità di quartiere

Secondo questo strumento di pianificazione attuativa si tratterebbe, pertanto, di adattare le aree a parcheggio, quelle a viabilità e quelle a verde al piano previsto, mantenendo inalterate le volumetrie esistenti (denominate non a caso *volumetrie consolidate*), a patto che corrispondano a quelle indicate pari a **10.000 m³** (**il rilievo strumentale** ha invece individuato **aree edificate per oltre 22.000 m³**).

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Si tratta tuttavia di uno strumento, per quanto appreso, ancora non giunto alla fase finale del proprio percorso. Di seguito si indica, infatti, l'intero iter attuativo, evidenziando in grassetto le fasi ad oggi completate e in grigio quelle ancora in essere:

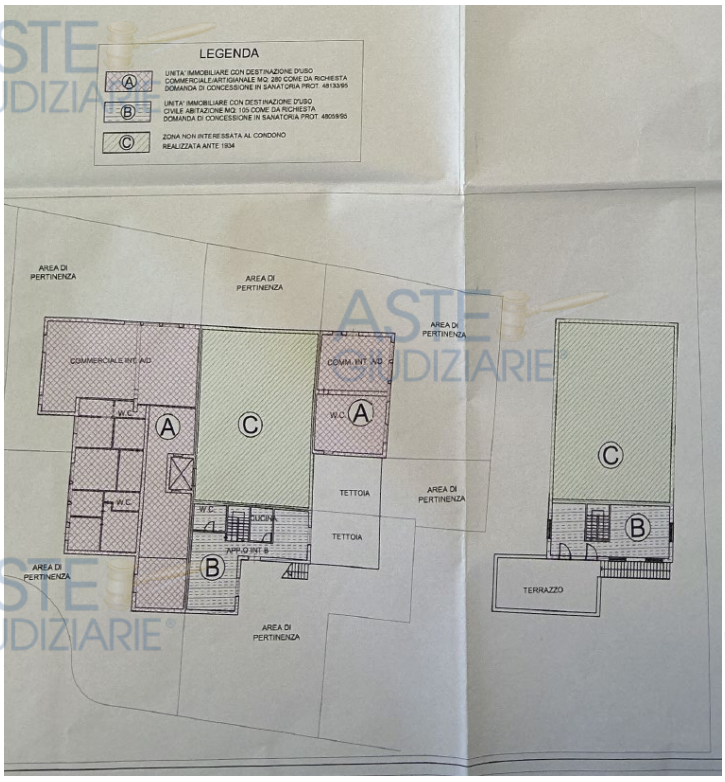
1. **Presentazione progetto**
2. **Delibera indirizzo sindaco**
3. **Conferenza dei servizi (in corso)**
4. Accordo di programma per approvazione del piano attuativo
5. Convenzione urbanistica
6. Permesso di costruire

Appare evidente che ci troviamo a circa metà del percorso attuativo, pertanto vi è la possibilità che le attuali previsioni siano modificate o, anche, che non si arrivi al termine della procedura.

Tale aleatorietà pertanto è stata considerata all'interno delle valutazioni afferenti alla stima del complesso con una forte diminuzione percentuale del valore stimato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità urbanistica sono state esperite complesse ricerche al fine di reperire dei documenti originali che tuttavia non sono stati rinvenuti (a eccezione di quelli di seguito riportati) essendo stati tutti gli immobili presenti nel compendio pignorato edificati **in assenza di titolo edilizio** a eccezione di una parte del fabbricato del **Lotto 5** che sarebbe stato **realizzato ante 1934** (cfr. **Relazione Tecnica asseverata arch. *omissis*, *Allegato 164*) di circa 285 m²** con destinazione **laboratorio** (vedi schema grafico sottostante parte campita in rosso e individuata dalla **lettera A**).



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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Il rilievo strumentale ha permesso di sovrapporre i fabbricati esistenti alle particelle catastali, definendone con precisione la volumetria e l'estensione. Tuttavia non si è riscontrata corrispondenza, ad eccezione di pochi casi, fra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e l'esistente.

-Abitabilità

Le ricerche esperite presso l'archivio del comune di Roma non hanno prodotto alcun risultato, pertanto deve presumersi che non vi sia l'abitabilità.

- Concessioni edilizie in sanatoria

La ricerca esperita presso gli archivi dell'**USCE** di Roma ha prodotto i seguenti risultati:

con riferimento alla Sua richiesta relativa all'immobile sito in viale Parco De Medici 66-68-70-72-74-78-80, La informiamo che: Le domande di concessione in sanatoria da Lei indicate 0/48059 (non 48095) e 0/48133 sono riferite al civico n.15 di viale Parco De Medici. La informiamo inoltre che sulla base delle ulteriori domande di concessione in sanatoria da Lei indicate risulta:

1) Protocollo n. 0/55457 riferito ad abuso in via del Casaletto 12-40
2) Protocollo n. 0/55451 riferito ad abuso in via del Fosso di Tor Tre Teste n. 44-54-56-66
3) Protocollo n. 0/554554 – sott.0 – civico n. 66 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
4) Protocollo n. 0/554556 – sott.0 – civico n. 66 – fog.761, part.387, sub.1 –lavorazione vincoli sospesa – intestatario *omissis*
5) Protocollo n. 0/554558 – sott.0 – civico n. 68 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
6) Protocollo n. 0/557153 – sott.0 – civico n. 72/A – fog.761, part.386, sub.1 – DD reiezione – intestatario *omissis*
7) Protocollo n. 0/554561 – sott.0 – civico n. 72 – fog.761, part.385, sub.? – DD reiezione – intestatario *omissis*
8) Protocollo n. 0/554564 – sott.0 – civico n. 72 int.3 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
9) Protocollo n. 0/554568 – sott.0 – civico n. 74 int.1 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
10) Protocollo n. 0/554573 – sott.0 – civico n. 74 p.T-1 int.B – fog.761, part.384, sub.3 – DD reiezione – intestatario *omissis*
11) Protocollo n. 0/554576 – sott.0 – civico n. 74 int.3 – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
12) Protocollo n. 0/554581 – sott.0 – civico n. 74 – fog.761, part.383, sub.? – DD reiezione – intestatario *omissis*
13) Protocollo n. 0/557146 – sott.0 – civico n. 74/C – fog.761, part.398, sub.1 – lavorazione vincoli sospesa – intestatario *omissis*
14) Protocollo n. 0/554589 – sott.0 – civico n. 76 – fog.761, part.394, sub.? – DD reiezione – intestatario *omissis*
15) Protocollo n. 0/557139 – sott.0 – civico n. 76/A int.2 fog.761, part.382, sub.1 – DD reiezione – intestatario *omissis*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

16) Protocollo n. 0/557129 – sott.0 – civico n. 76/B int.2 –dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
17) Protocollo n. 0/554586 – sott.0 – civico n. 76 – catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario*omissis*.
18) Protocollo n. 0/554597 – sott.0 – civico n. 78 fog.761, part.393, sub.1 – lavorazione vincoli sospesa – intestatario *omissis*.
19) Protocollo n. 0/554608– sott.0 – civico n. 70 – fog.761, part.398, sub.1 – lavorazione vincoli sospesa – intestatario *omissis*
20) Protocollo n. 0/554602– sott.0 – civico n. 70 – fog.761, part.387, sub.? – lavorazione vincoli sospesa – intestatario *omissis*

La informiamo inoltre della presenza di istanze per gli immobili siti in viale Parco De Medici Snc:

21) Protocollo n. 0/54817 – sott.0 – uffici e studi privati – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*.
22) Protocollo n. 0/508822 – sott.0 – categoria non definita – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
23) Protocollo n. 0/508828 – sott.0 – categoria non definita – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*.
24) Protocollo n. 0/53538 – sott.0 – categoria non definita – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*
25) Protocollo n. 0/53774 – sott.0 – negozi/botteghe – dati catastali non presenti – in attesa lavorazione – intestatario *omissis*

Per tali domande è stata presentata domanda di accesso agli atti (cfr. Allegati 64-101).

Si tratta di 25 domande di concessione in sanatoria presentate da diversi soggetti ai sensi della L.724/94 e alla L.R. 12/2004 (su questo punto c'è un po' di confusione, essendo per classificazione dell'ufficio le domande relative al primo dei due condoni contrassegnate da un solo '0' e le altre da due '00': ebbene apparentemente le domande sarebbero tutte relative al condono del 1994, mentre dall'analisi dei singoli condoni molte sono invece relative al condono del 2004).

Ben sei di queste domande sono state respinte (nn. 6, 7, 10, 12, 14 e 15 evidenziate in grigio nell'elenco precedente) con provvedimento di rigetto ed è lecito immaginare che una simile conclusione si prefiguri anche per le altre domande. Entrando nel merito dei motivi del rigetto l'Ufficio del Condono edilizio indica due precise motivazioni:

> *1)* ***Opere ricadenti in area sottoposta a tutela dei beni ambientali e paesaggistici*** *ex art.134 co 1 lett. a) del Codice — e — nota MBC SP/203 prot. 20776/97; P.T.P. 15/8 Valle del Tevere TPa/17.*
>
> *2)* ***Superamento del volume*** (nel caso specifico di mc 72,48) ***rispetto alla volumetria prevista per legge (mc 300).***

A tali motivazioni la **omissis**, per conto dell'Avv. *omissis*, ha proposto le seguenti osservazioni (cfr. *Allegati* n. 102):

> *che* […] *ha effettuato un'erronea localizzazione dell'intervento laddove ha indicato la sua ricadenza nella zona TPa/17 del P.T.P. 15/8 che, viceversa, si trova in tutt'altra porzione del territorio comunale. L'art. 33 delle norme di attuazione del riferito P.T.P. […] individua infatti la zona TPa/17 nella*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

"porzione di territorio comprendente la parte occidentale della sommità di Monte Mario posta a margine di via della Camilluccia e di via Trionfale, come delimitata negli elaborati cartografici alle tavole serie E/3 numeri 8g, 8l"*; si tratta, quindi, di una zona del tutto diversa. L'intervento di che trattasi, invero, ricade nella zona TPb/17,*

[…]

il preavviso di rigetto di cui in premessa si fonda sull'erroneo presupposto che l'art. 3 L.R. Lazio n. 12/2004 e s.m.i. precluda in ogni caso la sanatoria di opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincolo, a prescindere dal tipo di questo. Così viceversa non è, perché la norma si riferisce unicamente ai casi di vincoli assoluti, che dispongono cioè la totale inedificabilità, e non anche vincoli generici che comportano semplicemente la subordinazione dell'intervento al previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

[…]

Da ciò deve desumersi che, per le zone vincolate, la L. n. 326/2003, pur escludendo qualsiasi condono "automatico", rinvia ai sistemi "ordinari" per l'acquisizione dei pareri e nulla-osta ai sensi dell'art. 32 L. n. 47/1985 per quei casi di vincoli in relazione ai quali l'Autorità preposta alla relativa tutela può dettare prescrizioni.

[…]

Pertanto, alla luce di quanto sin qui esposto, l'esistenza di un vincolo paesistico, se, da un lato, esclude l'automatismo del condono edilizio, dall'altro lato impone l'obbligo di acquisizione del parere ex art. 32 L. n. 47/1985, ma in ogni caso non costituisce causa oggettiva di esclusione dal condono edilizio, come erroneamente rilevato nel preavviso di diniego.

[…]

Nel preavviso di diniego si afferma, poi, che vi sarebbe un esubero di volumetria di mc. 72,48 rispetto ai 300 mc. previsti per legge (art. 1 lett. b/ punto 2 legge reg. Lazio n. 12/2004). Codesto Ufficio, però, non poteva fermarsi a tale rilievo, ma avrebbe dovuto considerare non condonabile solo la volumetria in eccedenza e non anche quella rientrante nel limite di legge.

[…]

Per i motivi suesposti gli esponenti, assistiti come sopra, evidenziano l'insussistenza di motivi ostativi all'accoglimento della domanda di condono edilizio di che trattasi ed insistono conseguentemente per il rilascio del relativo permesso di costruire in sanatoria nei limiti volumetrici consentiti dalle vigenti disposizioni.

Successivamente in risposta a queste osservazioni l'Ufficio ha presentato le proprie controdeduzioni (cfr. ***Allegati* n. 104**):

Sono state respinte le osservazioni sui vincoli perché ***non pertinenti*** *alla motivazione del preavviso di rigetto. Per quanto riguarda le osservazioni sulla volumetria, non è stata fornita documentazione idonea a provare l'avvenuta riduzione del volume ai limiti di legge, né è stato fornito apposito atto d'obbligo, né è stato indicato quale porzione di volume sarebbe da escludere dal condono: Non si ravvisano elementi utili per una nuova istruttoria e pertanto* ***si conferma la non accoglibilità*** *delle osservazioni.*

Di seguito per maggior chiarezza si riporta il testo integrale dell'art. 3 della legge Regionale del Lazio numero 12 del 8 novembre 2004:

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Art. 3
(Cause ostative alla sanatoria edilizia)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria:
a) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), b), c), d), ed e), realizzate su aree appartenenti al demanio dello Stato, della Regione e degli enti locali ovvero realizzate da terzi su aree di proprietà dei suddetti enti;
b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, **su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale** (2a), **non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali**; (2)

In questo caso potrebbe essere eventualmente dirimente la possibile approvazione dello strumento urbanistico attuativo che, tuttavia, come illustrato nel precedente paragrafo non ha ancora completato il suo *iter* e, pertanto, non può considerarsi vigente.

Altro aspetto rilevante ai fini delle domande di concessione in sanatoria è quanto prescritto dall'art. 2 della medesima legge:

Art. 2
(Opere abusive suscettibili di sanatoria)

1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive:
a) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, **che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi**;
b) opere di nuova costruzione **a destinazione esclusivamente residenziale** realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che:
1) **non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi** per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione **non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi,** nel caso in cui si tratti di **unità immobiliare adibita a prima casa** di abitazione **del richiedente** nel comune di residenza;
2) **non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi** per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione **non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi,** nel caso in cui **non si tratti** di unità immobiliare **adibita a prima casa di abitazione del richiedente** nel comune di residenza;
c) opere con specifica destinazione d'uso, risultante da atto d'obbligo, a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 metri cubi;
d) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti massimi di cubatura previsti dall'articolo 32, comma 25, del d.l. 269/2003 e successive modifiche;
e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda (1a); limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati;
f) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);
g) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;
h) opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Vi si riportano, infatti, dei limiti ben precisi di volumetria totale e propria di ogni singola domanda, in funzione della destinazione o meno a prima casa del richiedente. In questo caso ogni valutazione è al momento incerta, non essendosi concluso l'iter amministrativo delle domande (l'Amministrazione comunale ha formalizzato **6 preavvisi di diniego di cui n. 4 con l'espressione del relativo diniego**). Vi si aggiunga che è in corso anche una indagine da parte del comando di polizia U. O. **XI Marconi** (cfr. ***Allegato* 189**).

Ad oggi è possibile solo rilevare le numerosissime difformità fra le planimetrie catastali (a base anche delle rispettive domande di condono) e quanto rilevato suoi luoghi.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

In merito al reperimento delle domande edilizie (**DIA**) afferenti al complesso, in data 22 aprile 2024 è stata inviata istanza alla Direzione tecnica del **Municipio XI** (cfr. *Allegato 128, 129 e 130*) e sono stati reperiti i seguenti progetti:

In relazione alla richiesta in oggetto si trasmette:
- DIA prot. n. CP/61580 del 17/11/2006 completa di elaborati grafici;
- DIA prot. n. CP/61586 del 17/11/2006 completa di elaborati grafici;
- DIA prot. n. CP/61589 del 17/11/2006 completa di elaborati grafici;
- DIA prot. n. CP/61591 del 17/11/2006 completa di elaborati grafici;
- DIA prot. n. CP/61593 del 17/11/2006 completa di elaborati grafici;
- DIA prot. n. CP/61595 del 17/11/2006 completa di elaborati grafici.

Relativamente i seguenti titoli:
- DIA prot. n. CP/55870 del 20/10/2006 + integrazione documenti prot. n. CP/57339 del 26/10/2006;
- DIA prot. n. CP/55876 del 20/10/2006 + integrazione documenti prot. n. CP/57343 del 26/10/2006;
- DIA prot. n. CP/55885 del 20/10/2006;
- DIA prot. n. CP/61583 del 17/11/2006;
- DIA prot. n. CP/63305 del 27/11/2006;
- DIA prot. n. CP/63314 del 27/11/2006;
- DIA prot. n. CP/63316 del 27/11/2006;
- DIA prot. n. CP/63321 del 27/11/2006;
- DIA prot. n. CP/64163 del 30/11/2006;
- DIA prot. n. CP/64164 del 30/11/2006;
- DIA prot. n. CP/8946 del 15/02/2007;
- DIA prot. n. CP/8954 del 15/02/2007;

dei quali dapprima si è eseguita un'attenta visura negli uffici della Circoscrizione e poi, ritenendoli utili alla corretta descrizione dei beni, si è provveduto a chiederne copia integrale (cfr. ***Allegati 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167***).

Anche in questo caso vi sono **molte difformità** fra i rilievi presenti nelle **DIA** e lo stato attuale dei luoghi.

Si noti che ogni ad ogni DIA è allegata una **dichiarazione del Proprietario** che si impegnava a uniformarsi ai provvedimenti dell'Amministrazione comunale in caso di **reiezione delle domande** di concessione in sanatoria (di seguito si riporta quella allegata alla DIA prot. 64164 cfr. ***Allegato 151***)

omissis

È evidente quindi che i **Richiedenti**, al momento della presentazione delle DIA, **fossero a conoscenza della intrinseca irrilevanza della mera presentazione delle stesse** vista **la possibilità di rigetto**

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

delle domande di condono e l'eventualità di doversi conformare ai provvedimenti che, in tale circostanza, l'amministrazione comunale avesse emanato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non vi sono i certificati energetici né dichiarazioni di conformità.

VINCOLI OD ONERI

In merito ai vincoli riportati nella normativa urbanistica si veda quanto indicato nel paragrafo precedente *NORMATIVA URBANISTICA*.

Si richiama poi la presenza di **due vincoli**, riportati nella certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, e precisamente:

- **Costituzione servitù coattiva** del 19 maggio 1995 repertorio numero 113118 trascritto il 24 maggio 1995 ai numeri 3362/19420 a favore di *omissis* società a responsabilità limitata codice fiscale **********, *omissis* codice fiscale **********, *omissis* codice fiscale **********, sul terreno Roma foglio 761 particella 20 contro *omissis* codice fiscale **********.

- **Servitù di cavidotto sotterraneo** del 2 Marzo 2000 repertorio numero 2556/757 trascritto il 17 marzo 2000 ai numeri 20937 /13682 a favore di *omissis* sul terreno Roma Foggia 761 particella 191.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **unico** lotto:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito in **Roma,** Viale Parco De' Medici e precisamente dalla piena proprietà degli immobili afferenti le seguenti particelle catastali:

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **2**, mq 547

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **3**, mq 558

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **4**, mq 1,203

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **5**, mq 323

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **6**, mq 145

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, 'sub **7**, mq 344

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **8**, mq 651

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 74, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **9**, mq 674

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **10**, mq 590

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **11**, mq 377

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 72, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **12**, mq 411

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, interno D, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **13**, mq 421

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **14**, mq 273

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 66, piano T, 'interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, i sub **16**, mq 486

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma. Viale Parco De' Medici n. 70, piano T, interno A, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **17**, mq 216

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 70, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **18**, mq 160

- **Negozio** e bottega categoria C/1, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68-78, piano T, interno A/D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **19** graffato part. 381 sub **20**, part. 381 sub **23**, part. 381 sub **26**

- **Laboratorio** per arti e mestieri categoria C/3, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **21** graffato part. 381 sub **27**

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Laboratorio** per arti e mestieri categoria C/3, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 68, piano T-1, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **22** graffato part. 381 sub **24**, part. 381 sub **28**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 78, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **25**, graffato part. 381 sub **29**

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 74, piano T-1, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **30**

- **Area urbana** categoria F/1, in Roma, Viale Parco de' Medici n. 74, piano T-1, interno C, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **31**, mq 35

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **395**, sub 1

- **Appartamento** in villino in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **394**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **393**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 76, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **396**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **397**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma nl foglio 761, part. **398**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 76, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **382**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **383**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **399**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **385**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 72, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **386**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno D, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **387**, sub 1

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **388**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **389**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 66, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **390**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **392**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 70, piano T, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **391**, sub 1

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno A, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **2**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno B, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **3**

- **Appartamento** in villino categoria A/7, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 74, piano T-1, interno C, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **4**

- **Area Urbana** in Roma, Viale Parco de' Medici n. 66, piano T, interno B, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **381**, sub **15**

- **Tettoia Categoria** C/7, in Roma, Viale Parco De Medici n. 80, piano T, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **381**, sub **32**, mq 110

- **Area di manovra e parcheggi**, in Roma, Viale Parco De' Medici n. 80, piano T, censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. 381, sub **1**, Bene comune non censibile - Partita speciale A

- **Vano scale**, in Roma, Viale Parco De'Medici n. 80, piano T-1, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 761, part. **384**, sub **1** Bene comune non censibile - Partita speciale A

NB

Le destinazioni indicate sono quelle catastali riportate nel pignoramento ma <u>non corrispondono allo stato effettivo degli immobili</u> che è dettagliatamente descritto in perizia.

DESCRIZIONE

- - **Complesso immobiliare con accesso da viale Parco dei Medici**, censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma, Foglio 761, Particella 381, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32; Foglio 761, Particella 382, sub 1; Foglio 761, Particella 383, sub 1; Foglio 761, Particella 384, sub 1, 2, 3 e 4; Foglio 761, Particella 385, sub 1; Foglio 761, Particella 386, sub 1; Foglio 761, Particella 387, sub 1; Foglio 761,

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Particella 388, sub 1; Foglio 761, Particella 389, sub 1; Foglio 761, Particella 390, sub 1; Foglio 761, Particella 391, sub 1; Foglio 761, Particella 392, sub 1; Foglio 761, Particella 393, sub 1; Foglio 761, Particella 394, sub 1; Foglio 761, Particella 395, sub 1; Foglio 761, Particella 396, sub 1; Foglio 761, Particella 397, sub 1; Foglio 761, Particella 398, sub 1; Foglio 761, Particella 399, sub 1.

Il complesso immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 3.370.000**,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso immobiliare con accesso da viale Parco dei Medici, censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma, Foglio 761, Particella 381, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32; Foglio 761, Particella 382, sub 1; Foglio 761, Particella 383, sub 1; Foglio 761, Particella 384, sub 1, 2, 3 e 4; Foglio 761, Particella 385, sub 1; Foglio 761, Particella 386, sub 1; Foglio 761, Particella 387, sub 1; Foglio 761, Particella 388, sub 1; Foglio 761, Particella 389, sub 1; Foglio 761, Particella 390, sub 1; Foglio 761, Particella 391, sub 1; Foglio 761, Particella 392, sub 1; Foglio 761, Particella 393, sub 1; Foglio 761, Particella 394, sub 1; Foglio 761, Particella 395, sub 1; Foglio 761, Particella 396, sub 1; Foglio 761, Particella 397, sub 1; Foglio 761, Particella 398, sub 1; Foglio 761, Particella 399, sub 1.	7.931 mq	**425** €/mq	€ 3.370.000,00	100,00	€ 3.370.000,00
				Valore di stima:	**€ 3.370.000**,00

CRITERI GENERALI DI STIMA

PREMESSE

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Scopo della perizia è quello di individuare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di perizia. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili, eseguito un'accurata ricerca presso gli uffici **dell'Agenzia delle Entrate** (già N.C.E.U.) di Roma, confrontate le risultanze acquisite con lo stato dei luoghi e acquisiti i necessari parametri estimativi attraverso indagini d'archivio, analisi dei principali studi editi sul mercato immobiliare romano, ricerche eseguite presso la banca dati dell'*Osservatorio Immobiliare* attraverso il software di geolocalizzazione ***Geopoi***, la comparazione dei valori suggeriti dai principali operatori del mercato e dagli operatori locali sulla base dei valori attribuiti agli immobili analoghi in vendita anche nel medesimo contesto edilizio (e, in particolare, nella zona limitrofa il fabbricato), si espone, col presente atto la bozza della perizia tecnica estimativa effettuata, specificando analiticamente le metodologie estimative utilizzate.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL MERCATO IMMOBILIARE

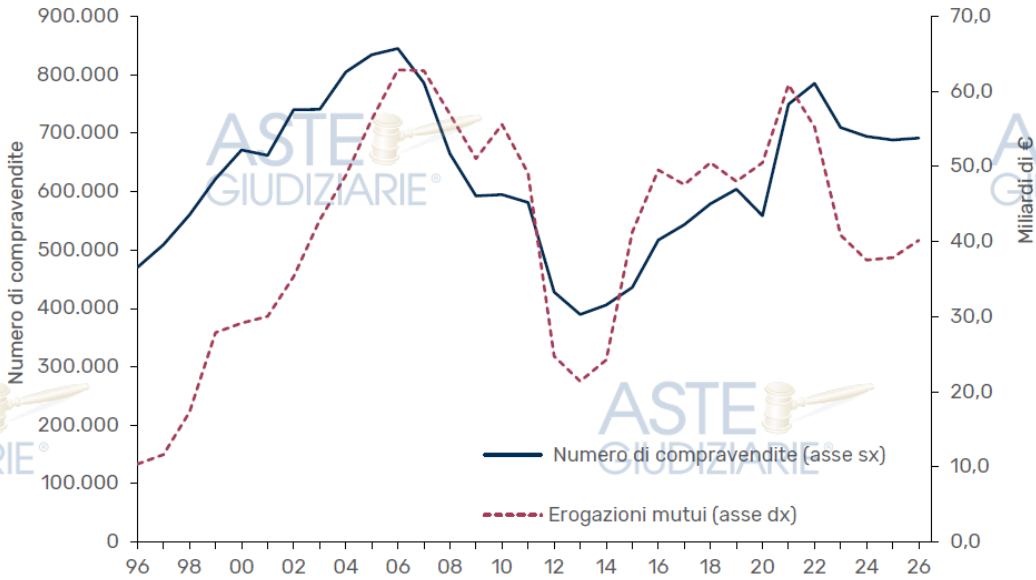
Il mercato immobiliare romano, così come l'intero mercato immobiliare nazionale nelle grandi aree urbane, non si è ancora ripreso dopo molti anni di continua flessione.

Le previsioni (fonte **NOMISMA, *2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2024***) indicano che *il mercato immobiliare italiano restituisce segnali di ulteriore indebolimento. Esaurita la bulimia post pandemica, alimentata dal bisogno di miglioramento di una condizione abitativa rivelatasi inadatta a far fronte alla straordinarietà degli eventi, la domanda di acquisto ha inevitabilmente risentito di condizioni di contesto trasformatesi da favorevoli in avverse. La rigidità dei valori immobiliari, che nel nostro Paese caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l'attività transattiva. Il calo delle compravendite nel 2023 (-9,7%) è da imputare esclusivamente alla componente di domanda assistita da mutuo che ha subito una flessione del 26%, mentre la restante quota di mercato è risultata in crescita (+4,8%).*

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

EVOLUZIONE COMPRAVENDITE ED EROGAZIONE MUTUI RESIDENZIALI (Numero di compravendite e Miliardi di euro)



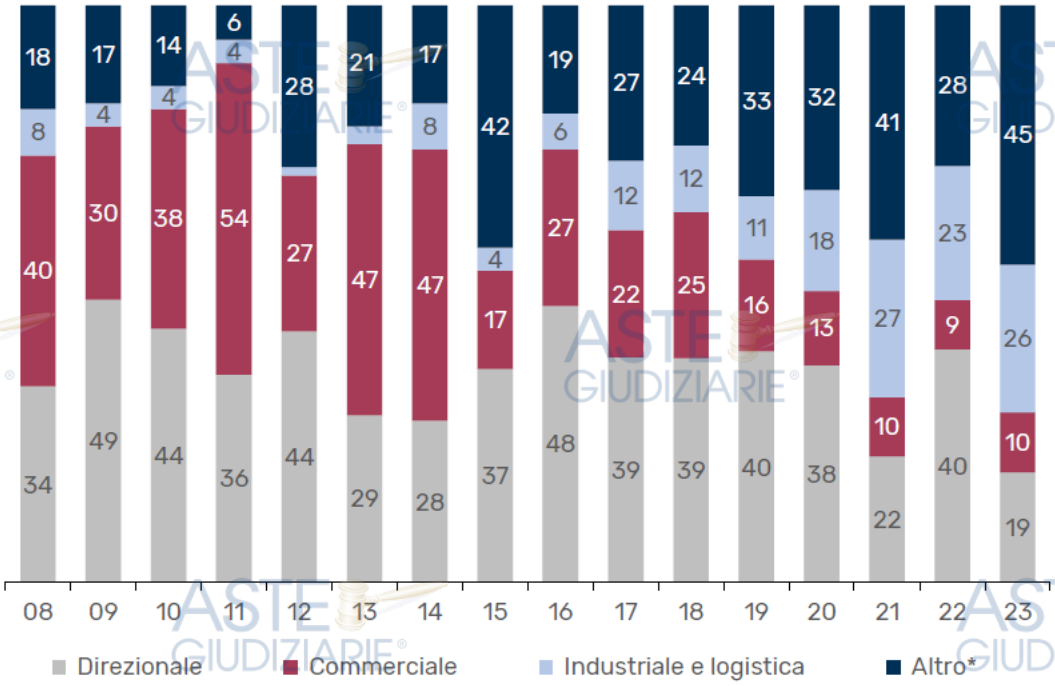
Previsioni Nomisma per anni 24-25-26

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

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

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE PER TIPOLOGIA
(% sul totale)



* Hotel, Misti e altre tipologie

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE, Cushman & Wakefield e Colliers

"Negli ultimi 18 mesi il mercato immobiliare italiano ha evidenziato segnali di appannamento con una **flessione** della domanda di acquisto che si è tradotta in una riduzione tendenziale del numero di compravendite di poco inferiore all'**8%**" – è quanto emerge dal *2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024* di Nomisma che ha analizzato la congiuntura del comparto e approfondito le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

A ben guardare, sottolinea Nomisma, i riflessi sull'attività transattiva non nascono da un cambiamento delle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie, ma dalla drastica **riduzione del loro potere d'acquisto**, cui si uniscono le politiche restrittive di erogazione da parte degli istituti di credito, con una contrazione del plafond destinato ai mutui.

L'elevato costo del denaro, inoltre, ha fatto sì che la copertura finanziaria delle compravendite sostenute da un mutuo si sia ridotta dal 51,9% del primo trimestre 2022 al 38,6% del primo trimestre del 2024. Nel complesso Nomisma stima in 300.000 il numero di famiglie che nonostante fossero intenzionate ad acquistare casa con mutuo, non siano riuscite a concretizzare il proposito.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Nomisma sottolinea come il **calo delle compravendite** registrato nel 2023 sia imputabile esclusivamente alla componente di **domanda** che è uscita dal mercato in quanto dipendente dal credito bancario (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo sono continuati a crescere (+4,8%). Nonostante l'ascesa dei valori, l'acquisto di immobili residenziali presenta ancora elementi di interesse per quella fetta di famiglie che dispone di risorse economiche sufficienti per operare senza la necessità del supporto bancario.

Se sul **versante delle compravendite il rallentamento** è risultato comunque evidente, su quello delle locazioni l'esuberanza continua ad essere il tratto caratterizzante del mercato, soprattutto in relazione ai valori.

I prezzi delle abitazioni in ottimo e buono stato sono infatti cresciuti ancora, facendo segnare nel semestre rispettivamente un aumento del +1,6% e del +1,4%. Si tratta, rimarca Nomisma, di incrementi leggermente superiori a quelli registrati nel primo semestre dello scorso anno e che confermano il **trend di ascesa dei prezzi delle abitazioni** iniziato nel post pandemia. Nello specifico, i prezzi delle abitazioni nuove si muovono in un range compreso tra il +0,4% semestrale di Torino e il +2,4% di Milano. Il capoluogo meneghino detiene anche il primato della variazione dei prezzi per le abitazioni usate, +2% a fronte di una crescita minima pari a +0,5% di Genova.

Sul mercato della **locazione**, la **crescita della domanda** ha fatto sì che nell'ultimo anno non si arrestasse l'ascesa dei canoni (+2,5% semestrale). Il mercato di Torino e di Firenze che, nel complesso hanno sottoperformato rispetto agli altri principali mercati, hanno fatto segnare la maggiore crescita dei canoni (oltre il 3% semestrale). Considerando i canoni medi praticati, sono Milano, **Roma** e Firenze e a seguire Bologna e Padova ad esprime **i valori più elevati** compresi tra **780-930 euro/mese per un appartamento con una metratura di circa 80 metri**. All'estremo opposto si collocano i mercati di Catania, Palermo, Torino e Bari con canoni medi compresi tra 450-520 euro/mese.

Considerando il trend dei tempi medi necessari per finalizzare un'operazione sul mercato Nomisma rileva come in media siano necessari poco meno di **5 mesi per concludere una compravendita**, con il record di Milano che si attesta a 4,2 mesi. Molto **più brevi i tempi necessari a stipulare un contratto d'affitto**, che si attestano in media intorno agli **1,9** mesi fatta eccezione per Bologna, dove basta poco più di 1 mese.

Gli operatori immobiliari prevedono, per il 2024, una ulteriore **diminuzione delle quantità scambiate sul mercato** (47,5% dei giudizi) o, tuttalpiù, **un'invarianza sui livelli dello scorso anno** (44,3%). Solo l'8,2% degli intervistati prevede una ripresa delle compravendite per effetto di una maggiore accessibilità al credito, della disponibilità di nuove abitazioni in vendita e di un'accresciuta propensione all'acquisto, sostenuta anche dall'onerosità dei canoni di locazione

Infine, dall'Osservatorio Immobiliare emerge come la domanda abitativa, sia rivolta all'acquisto che alla locazione, sia sempre di più è orientata a **privilegiare le dotazioni interne quali il balcone o terrazzo, il doppio bagno, la luminosità degli ambienti e la disponibilità del posto auto o del garage**, oltre a servizi di connettività.

A seguire, la ricerca privilegia le caratteristiche del contesto, quali **la presenza di verde e la vicinanza ai servizi e trasporti pubblici** e, infine, la tipologia dell'edificio, che viene valutata in termini di condizione d'uso e performance energetica.

In linea con le rilevazioni precedenti, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario si attesta al **62,5** per cento e il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è invece rimasto su valori elevati, 77 per cento.

Si è nuovamente ampliata la quota di agenti che hanno riscontrato una **crescita dei canoni di locazione** nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente, toccando un nuovo massimo dall'avvio dell'indagine (**53,1** %). Il 38,1 % delle agenzie prefigura ulteriori aumenti nel trimestre in corso.

Si è fortemente ridotto il pessimismo nelle attese degli agenti sul trimestre in corso, sia rispetto al proprio mercato di riferimento sia in relazione a quello nazionale; anche rispetto al trimestre corrispondente del 2023 le condizioni sono giudicate meno sfavorevoli. Sull'orizzonte biennale, le aspettative hanno segnato un miglioramento marginale, dopo quello più marcato registrato lo scorso trimestre, restando nel complesso deboli.

In Italia, secondo l'ISTAT (*Prezzi delle abitazioni - I Trimestre 2024*), nel primo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e aumenta dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +1,8% nel quarto trimestre 2023). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire soprattutto ai **prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 5,4%** (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abi**tazioni esistenti che salgono dello 0,8%** (in accelerazione).

Nel primo trimestre 2024, si è sostanzialmente stabilizzata la crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, **interrompendo la fase di rallentamento iniziata nella seconda metà del 2022**.

La crescita è alimentata soprattutto dall'andamento dei **prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% su base annua, mentre i prezzi delle abitazioni esistenti crescono solo dello 0,8%**. Il numero di compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2024 registra ancora una riduzione in tutto il Paese.

I VALORI DI MERCATO

Si adotta la seguente definizione di *valore di mercato*, a eccezione dei casi in cui la normativa preveda diversamente: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Parimenti si accoglie la seguente definizione di *rendita di mercato*, a eccezione dei casi in cui la normativa preveda diversamente: "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe affittato alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un locatore e un locatario consenzienti alle condizioni effettive o presunte del contratto di locazione e le normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Il concetto di valore di mercato di un immobile tiene conto del suo più conveniente e miglior uso (*Highest and Best Use* – HBU). L'HBU considera la destinazione più redditizia di un immobile ed è determinata in base ai valori di trasformazione dell'immobile nella destinazione alternative qualora la destinazione più redditizia non sia quella attuale.

Il valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una trasformazione è pari alla differenza fra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il relativo costo di trasformazione.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Le destinazioni alternative si riferiscono a utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (vincolo economico).

METODOLOGIE ADOTTATE PER INDIVIDUARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODO ANALITICO (o di CAPITALIZZAZIONE DIRETTA)

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato si è scelto di mediare i dati raccolti con l'utilizzo di due differenti metodologie estimative. È infatti buona regola avvalersi di almeno due metodi, fra loro concorrenti, così poi da mediare i risultati, affinché si riducano le probabilità di ottenere falsi valori. Il primo metodo adottato in questo caso è quello analitico.

Si tratta d'una metodologia normalmente adoperata per determinare il valore dei beni che producono una rendita attraverso l'analisi della validità economica dell'investimento, ovvero dell'entità della rendita in funzione del capitale impiegato. Il rapporto fra queste due entità è il saggio di capitalizzazione, indicato con la lettera '**i**'. Ne deriva che il valore finale (V) si ricaverà come rapporto

$$V = R / i$$

ove con '**R**' si indica la **rendita netta**, ottenuta epurando la rendita lorda degli oneri a carico della proprietà, quali tasse, manutenzione, servizi forniti dal proprietario, ammortamento, assicurazione, amministrazione, sfitti ed insolvenze. In questo caso specifico, per semplicità, adottando un valore del saggio di capitalizzazione lordo, si utilizza come dato base il più probabile c**anone d'affitto intero**, ovvero la più probabile rendita lorda. È evidente la natura strettamente analitica di questo sistema di stima, che è più valido quanto più ci si riferisce a beni d'impresa, quali possono essere immobili che per la loro natura producono reddito e quanto più i prezzi di affitto (ovvero la rendita del bene) siano legati a un mercato di libera contrattazione; in ogni caso, è un valido metodo di confronto per verificare i valori, più attendibili, (soprattutto per quanto riguarda le abitazioni, penalizzate da un mercato degli affitti timoroso e non sempre libero da vincoli normativi) desunti dall'analisi diretta dei prezzi medi per unità di misura proposti dal mercato immobiliare (metodo sintetico - comparativo).

SCELTA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Particolare importanza ha, in questo metodo la corretta scelta del saggio di capitalizzazione, in quanto un solo punto percentuale di differenza può portare a valori del tutto differenti; è evidente come a valori maggiori del saggio di capitalizzazione corrispondano capitali inferiori, ovvero investimenti con maggior rendita a parità di capitale impiegato. È il caso degli immobili d'impresa (uffici, depositi, negozi ecc.) che, notoriamente, rendono di più rispetto alle abitazioni e, quindi, hanno un saggio di capitalizzazione superiore. Il saggio di capitalizzazione adottato in questo caso, coerentemente con i dati prevalenti nel mercato immobiliare romano è del **5,0 %** per le **abitazioni** e del **7%** per i **locali commerciali**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti (in funzione dei beni da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, sono stati scelti i valori unitari di seguito indicati che, per completezza si riportano insieme alla parte più significativa dei valori raccolti.

L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (**2° semestre del 2023**, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **E98 – microzona 134 "Suburbana/ MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)",** individuata grazie all'utilizzo puntuale del software ***Geopoi*** (cfr. *Allegati* n. 181) per le abitazioni riporta valori compresi fra i **8,8** e i **13,8 €/m² x mese** con un valore medio di circa **€/m² x mese 11**,30.

L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate riporta invece, per la medesima zona (cfr. *Allegati* n. 182) per gli uffici valori compresi **8,8** e i **13 €/m² x mese** con un valore medio di circa **€/m² x mese 10**,90.

L'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona immediatamente limitrofa per le abitazioni\uffici è sintetizzata nei dati di seguito riportati (cfr. *schede immobiliari* di cui agli ***Allegati*** n. **122-125**), un valore medio pari a **9,58 €/m² x mese** ottenuto applicando ai valori delle offerte uno sconto presunto dell'11,9 % come quantificato nell'ultimo rapporto Nomisma:

Scheda Immobiliare	Allegati	Superficie m^2	Prezzo di affitto richiesto al mese	Prezzo di affitto con applicato sconto atteso 11,9%	Prezzo di affitto richiesto €/m^2 mese	Prezzo di affitto €/m^2 mese con applicato sconto atteso 11,9%
1	**122**	3624,00	**€ 77.000**	**€ 67.837**	21,25	**18,72**
2	**123**	2489,00	**€ 30.000**	**€ 26.430**	12,05	**10,62**
3	**124**	100,00	**€ 1.050**	**€ 925**	10,50	**9,25**
4	**125**	85,00	**€ 900**	**€ 793**	10,59	**9,33**
	Valori medi				**10,88**	**9,58**

Pertanto il valore adottato è di **10 €/m² x mese** ritenuto più vicino ai valori reali per le **abitazioni** e di **11 €/m² x mese** per gli **uffici**.

Non sono invece stati reperiti valori per i capannoni industriali nell' *Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate per la zona in esame.
L'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona immediatamente limitrofa è sintetizzata nei dati di seguito riportati (cfr. *schede immobiliari* di cui agli ***Allegati*** n. **112-116**), un valore medio pari a **8,70 €/m² x mese** ottenuto, anche in questo caso, applicando ai valori delle offerte uno sconto presunto dell'11,9 %:

Capannoni industriali magazzini depositi						
Scheda Immobiliare	Allegati	Superficie m^2	Prezzo di affitto richiesto al mese	Prezzo di affitto con applicato sconto atteso 11,9%	Prezzo di affitto richiesto €/m^2 mese	Prezzo di affitto €/m^2 mese con applicato sconto atteso 11,9%
1	**112**	1300,00	**€ 9 000**	**€ 7 929**	6,92	**6,10**
2	**113**	30,00	**€ 700**	**€ 617**	23,33	**20,56**
3	**114**	620,00	**€ 4 000**	**€ 3 524**	6,45	**5,68**
4	**115**	300,00	**€ 2 000**	**€ 1 762**	6,67	**5,87**
5	**116**	500,00	**€ 3 000**	**€ 2 643**	6,00	**5,29**
	Valori medi				**9,87**	**8,70**

Pertanto il valore adottato è di **5 €/m² x mese** ritenuto più vicino ai valori reali per i **capannoni**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LOTTO 1 (Lotto 1a + Lotto 1b)

IL VALORE DI MERCATO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

LOTTO 1 (Lotto 1a + Lotto 1b)

Il **lotto 1** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **475** m² ad uso "**uffici**" (o galleria d'arte). Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 475 * 11 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 895.714**.

LOTTO 2

Il **lotto 2** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **130** m² ad uso "**officina/magazzino**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 130 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 111.428**.

LOTTO 3 (Lotto 3a + Lotto 3b)

Il **lotto 3** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **609** m² ad uso "**uffici**" e circa **114** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 609 * 11 € / m² * 12 * 100/ 7) + (m² 114 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7)] indicano un valore complessivo di (1.148.400 + 97.714) **€ 1.246.114**.

LOTTO 4

Il **lotto 4** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **1334** m² ad uso "**uffici**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 1334 * 11 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 2.514.958**.

LOTTO 5 (Lotto 5a + Lotto 5b)

Il **lotto 5** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **174** m² ad uso "**abitazione**", circa **174** m² ad uso "**uffici**" e circa **1461** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 174 * 10 € / m² * 12 * 100/ 5) + (m² 174 * 11 € / m² * 12 * 100/ 7) + (m² 1461 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7)] indicano un valore complessivo di (417.600 + 328.114 + 1.252.285) **€ 1.997.999**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LOTTO 6 (Lotto 6a + Lotto 6b + Lotto 6c)

Il **lotto 6** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **354** m² ad uso "**abitazione**" (al primo piano) e circa **425** m² ad uso "**deposito**" (spazio espositivo al piano terra). Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 354 * 10 € / m² * 12 * 100/ 5) + (m² 425 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7)] indicano un valore complessivo di (849.600 + 364.285) **€ 1.213.885.**

LOTTO 7

Il **lotto 7** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **196** m² ad uso "**abitazione**", circa **196** m² ad uso "**uffici**" e circa **553** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 196 * 10 € / m² * 12 * 100/ 5) + (m² 196 * 11 € / m² * 12 * 100/ 7) + (m² 553 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7)] indicano un valore complessivo di (470.400 + 369.600 + 474.000) **€ 1.314.000**.

LOTTO 8

Il **lotto 7** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **589** m² ad uso "**deposito**". Tuttavia trattandosi di una tettoia chiusa sui lati il valore è stato uniformato a circa **118** m² convenzionali. Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 118 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 101. 142**.

LOTTO T01

Il **lotto T01** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **31,6** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 31,6 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 27.085**.

LOTTO T02

Il **lotto T02** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **23,3** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 23,3 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 19.971**.

LOTTO T03

Il **lotto T03** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **32** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 32 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 27.428**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LOTTO T04

Il **lotto T04** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **21,6** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 21,6 * 5 € / m² * 12 * 100/ 7) indicano un valore complessivo di **€ 18.514**.

Aree a verde e viabilità interna

Le aree interne a verde e viabilità sono state stimate avere una superficie convenzionale di circa 1015 m² ad uso ad uso "**abitazione**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 1015 * 10 € / m² * 12 * 100/ 5) indicano un valore complessivo di **€ 2.435.256**.

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Con questo metodo di stima si attribuiscono invece congrui valori unitari alle superfici commerciali, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

È evidente come fondamentale importanza assuma la scelta del valore più corretto; è altresì vero come questo metodo sia di sovente il più utilizzato perché strettamente collegato con il mercato reale, nel quale viene normalmente adoperato per la sua estrema semplicità.

Il metodo sintetico - comparativo stima il valore di mercato analizzando i prezzi ottenuti dalle vendite o locazioni di immobili analoghi a quello in esame e adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze tra gli elementi comparabili e l'immobile in esame.

Il metodo sintetico-comparativo pertanto, basandosi su dati raccolti riferiti a immobili 'standard' per estensione e caratteristiche deve essere ulteriormente affinato, attribuendo una serie di punti di merito determinati come s**ommatoria di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche peculiari del fabbricato**. Così procedendo si stima il valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione applicando al valore tipo un coefficiente X che rapporti il prezzo standard al bene specifico oggetto della stima.

Pertanto, una volta acquisito il prezzo unitario per metro quadro, scegliendo il più attendibile fra quelli proposti dai principali operatori del mercato e dall'analisi diretta su beni analoghi, si **caratterizza il valore così ottenuto** al bene specifico da stimare, **analizzandone le singole caratteristiche** e attribuendo ad ognuna di esse una **specifica incidenza percentuale** rispetto a quelle di grado massimo.

L'analisi verrà quindi affinata prendendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

a) ***posizionali estrinseche***: sono in funzione dell'ubicazione dell'edificio. Si considerano: le qualità abitative della zona e le tipologie edilizie dell'agglomerato circostante; l'accessibilità e l'ubicazione rispetto al centro urbano; la disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; -

b) ***posizionali intrinseche***: si esamina il rapporto con l'intorno nel quale è inserito l'immobile, valutando eventuali servitù, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, esposizione.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

c) *tecnologiche*: si considera: lo stato di conservazione del bene; la dotazione di impianti e servizi; la loro funzionalità; il grado delle finiture interne ed esterne.

d) *produttive*: la valutazione è in funzione dell'attitudine a produrre redditi coerenti con l'utilizzo attuale del cespite.

LA SCELTA DEI VALORI UNITARI

Analizzando con attenzione i dati statistici raccolti (in funzione dei beni da stimare e delle metodologie usate dai vari istituti per mediare i valori) e, poi, confrontando questi con l'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona, sono stati scelti i valori unitari di seguito indicati che, per completezza si riportano insieme alla parte più significativa dei valori raccolti.

L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (**2° semestre del 2023**, il dato più recente disponibile) riporta, per la zona **E98 – microzona 134 "Suburbana/ MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)",** individuata grazie all'utilizzo puntuale del software ***Geopoi*** (cfr. *Allegati* n. 181) per le abitazioni riporta valori compresi fra i **1600**,00 e i **2700**,00 **€/m²**, con un valore medio di circa **€/m² 2250**,00.

L'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate riporta invece, per la medesima zona (cfr. *Allegati* n. 182) per gli uffici valori compresi fra i **1800,**00 e i **2650**,00 **€/m²**, con un valore medio di circa **€/m² 2150**,00**.**

L'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona immediatamente limitrofa è sintetizzata nei dati di seguito riportati (cfr. *schede immobiliari* di cui agli ***Allegati*** n. **117-121**), un valore medio pari a **€/m² 2182**,58 ottenuto applicando ai valori delle offerte uno sconto presunto dell'11,9 % come quantificato nell'ultimo rapporto Nomisma:

Abitazioni/uffici						
Scheda Immobiliare	Allegati	Superficie m^2	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di vendita con applicato sconto atteso 11,9%	Prezzo di vendita richiesto €/m^2	Prezzo di vendita €/m^2 con applicato sconto atteso 11,9%
1	**117**	84,00	**€ 230.000**	**€ 202.630**	2.738,10	**2.412,26**
2	**118**	50,00	**€ 145.000**	**€ 127.745**	2.900,00	**2.554,90**
3	**119**	100,00	**€ 269.000**	**€ 236.989**	2.690,00	**2.369,89**
4	**120**	100,00	**€ 205.000**	**€ 180.605**	2.050,00	**1.806,05**
5	**121**	2489,00	**€ 5.000.000**	**€ 4.405.000**	2.008,84	**1.769,79**
	Valori medi				**2.477,39**	**2.182,58**

Non sono invece stati reperiti valori per i capannoni industriali nell' *Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate per la zona in esame.

L'offerta attualmente riscontrata sul mercato immobiliare della zona immediatamente limitrofa è sintetizzata nei dati di seguito riportati (cfr. *schede immobiliari* di cui agli ***Allegati*** n. **107-111**), un valore medio pari a **€/m² 684**,16 ottenuto applicando ai valori delle offerte uno sconto presunto dell'**11,9** % come quantificato nell'ultimo rapporto Nomisma:

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Capannoni industriali magazzini depositi						
Scheda Immobiliare	Allegati	Superficie m^2	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di vendita con applicato sconto atteso 11,9%	Prezzo di vendita richiesto €/m^2	Prezzo di vendita €/m^2 con applicato sconto atteso 11,9%
1	**107**	7349,00	**€ 5.047.200**	**€ 4.446.583**	686,79	**605,06**
2	**108**	1300,00	**€ 1.250.000**	**€ 1.101.250**	961,54	**847,12**
3	**109**	1050,00	**€ 1.098.000**	**€ 967.338**	1.045,71	**921,27**
4	**110**	5750,00	**€ 2.800.000**	**€ 2.466.800**	486,96	**429,01**
5	**111**	540,00	**€ 379.000**	**€ 333.899**	701,85	**618,33**
	Valori medi				**776,57**	**684,16**

Pertanto sono stati scelti i seguenti valori unitari: **€/m² 2250**,00 per le **abitazioni**, **€/m² 2150**,00 per gli **uffici** e **€/m² 684**,00 per i **depositi**.

IL VALORE DI MERCATO COL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

LOTTO 1 (Lotto 1a + Lotto 1b)

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

In questa sede vengono applicate le considerazioni enunciate nel paragrafo precedente, esponendo le motivazioni che sono alla base della scelta del valore **X** che s'è ritenuto opportuno applicare al valore medio di mercato.

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile ha un accesso indipendente dalla strada interna.

c') tecnologiche: si è considerato un valore minimo, in quanto le dotazioni appaiono in abbandono o comunque non in uso da tempo e non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto coerente con l'uso.

valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe	=	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi	=	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt	=	0,10	(0,30);
valore medio caratteristiche produttive	Xp	=	0,10	(0,10).
Coefficiente totale	**X**	**=**	**0,80**	**(1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,80**, ovvero sul valore determinato si sconterà una **riduzione del 20%**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Il **lotto 1** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **475** m² ad uso "**uffici**" (o galleria d'arte). Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati e al coefficiente delle dotazioni caratteristiche (m² 475 * €/m² 2150 * 0,8) producono un valore complessivo di **€ 817.000**.

LOTTO 2

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile ha un accesso indipendente dalla strada interna ed una buona collocazione.

c') tecnologiche: si è considerato un valore minimo, in quanto le dotazioni appaiono in abbandono o comunque non in uso da tempo e non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto coerente con l'uso.

valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe	=	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi	=	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt	=	0,10	(0,30);
valore medio caratteristiche produttive	Xp	=	0,10	(0,10).
Coefficiente totale	**X**	**=**	**0,80**	**(1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,80**, ovvero sul valore determinato si sconterà una **riduzione del 20%**.

Il **lotto 2** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **130** m² ad uso "**officina/magazzino**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati e al coefficiente delle dotazioni caratteristiche (m² 130 * €/m² 684 * 0,8) producono un valore complessivo di **€ 71.136**.

LOTTO 3 (Lotto 3a + Lotto 3b)

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile ha un accesso indipendente dalla strada interna ed una buona collocazione.

c') tecnologiche: si è considerato un valore minimo, in quanto le dotazioni appaiono in abbandono o comunque non in uso da tempo e non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto coerente con l'uso.

valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe	=	0,30 (0,30);
valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi	=	0,30 (0,30);
valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt	=	0,10 (0,30);
valore medio caratteristiche produttive	Xp	=	0,10 (0,10).
Coefficiente totale	**X**	**=**	**0,80 (1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,80**, ovvero sul valore determinato si sconterà una **riduzione del 20%**.

Il **lotto 3** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **609** m² ad uso "**uffici**" e circa **114** m² ad uso "**deposito**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati e al coefficiente delle dotazioni caratteristiche [(m² 609 * €/m² 2150 * 0,8) +(m² 114 * €/m² 684 * 0,8)] producono un valore complessivo di (1.047.480 + 62.380) **€ 1.109.860**.

LOTTO 4

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile ha un accesso indipendente dalla strada interna, una buona collocazione e caratteristiche ricercate come la doppia altezza di alcuni ambienti.

c') tecnologiche: si è considerato un valore ridotto, in quanto le dotazioni appaiono non in uso da tempo e non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto coerente con l'uso.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

valore	medio	caratteristiche	Posizionali	estrinseche	Xpe	=	0,30 (0,30);
valore	medio	caratteristiche	Posizionali	intrinseche	Xpi	=	0,40 (0,30);
valore	medio	caratteristiche	tecnologiche		Xt	=	0,20 (0,30);
valore	medio	caratteristiche	produttive		Xp	=	0,10 (0,10).
Coefficiente totale					**X**	**=**	**1,00 (1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **1**, ovvero sul valore determinato non si sconterà alcuna variazione.

Il **lotto 4** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **1334** m² ad uso "**uffici**". I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 1334 * €/m² 2150) producono un valore complessivo di **€ 2.868.100**.

LOTTO 5 (Lotto 5a + Lotto 5b)

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo, in quanto l'immobile ha più accessi indipendente dalla strada interna e diversi spazi a doppia altezza.

c') tecnologiche: si è considerato un valore ridotto, in quanto le dotazioni appaiono non in uso da tempo e non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto gli spazi e le dotazioni sono coerenti con l'uso.

valore	medio	caratteristiche	Posizionali	estrinseche	Xpe	=	0,30 (0,30);
valore	medio	caratteristiche	Posizionali	intrinseche	Xpi	=	0,30 (0,30);
valore	medio	caratteristiche	tecnologiche		Xt	=	0,10 (0,30);
valore	medio	caratteristiche	produttive		Xp	=	0,10 (0,10).
Coefficiente totale					**X**	**=**	**0,80 (1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,8**, ovvero sul valore medio si sconterà una riduzione del 20%.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Il **lotto 5** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **174** m² ad uso "**abitazione**", circa **174** m² ad uso "**uffici**" e circa **1461** m² ad uso "**deposito**".

Pertanto i risultati, I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 174 * €/m² 2250*0,8) + (m² 174 * €/m² 2150*0,8) + (m² 1461 * €/m² 684*0,8)] producono un valore complessivo di (313.200 + 299.280 + 799.459) **€ 1.411.939**.

LOTTO 6 (Lotto 6a + Lotto 6b + Lotto 6c)

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo per lo spazio al piano terra e ridotto per le abitazioni, in quanto l'immobile ha più accessi indipendente dalla strada interna e diversi spazi a doppia altezza.

c') tecnologiche: si è considerato un valore ridotto, in quanto non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore massimo in quanto gli spazi e le dotazioni sono coerenti con l'uso.

valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe =	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi =	0,30/0,20	(0,30);
valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt =	0,30/0,10	(0,30);
valore medio caratteristiche produttive	Xp =	0,10	(0,10).
Coefficiente totale	**X =**	**1,00/0,70**	**(1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,7 per le abitazioni e 1,00 per lo spazio espositivo**, ovvero sul valore medio si sconterà una riduzione nel primo caso del 30%.

Il **lotto 6** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **354** m² ad uso "**abitazione**" (al primo piano) e circa **425** m² ad uso "**deposito**" (spazio espositivo al piano terra).

Pertanto i risultati, I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 354 * €/m² 2250*0,7) + (m² 425 * €/m² 684)] producono un valore complessivo di (557.550 + 290.700) **€ 848.250**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LOTTO 7

Il **lotto 7** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **196** m² ad uso "**abitazione**", circa **196** m² ad uso "**uffici**" e circa **553** m² ad uso "**deposito**".

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore ridotto per ridotto per le abitazioni e gli uffici che appaiono in pessimo stato e con materiali non idonei, e un valore massimo per i depositi/magazzini.

c') tecnologiche: si è considerato un valore ridotto per abitazioni e uffici e normale per i depositi, in quanto non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni.

d') produttive: si è considerato un valore ridotto per abitazioni e uffici e massimo per il deposito.

valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe	=	0,30 (0,30);
valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi	=	0,10/0,30 (0,30);
valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt	=	0,10/0,20 (0,30);
valore medio caratteristiche produttive	Xp	=	0,05/0,10 (0,10).
Coefficiente totale	**X**	**=**	**0,55/0,90 (1,00).**

Ne consegue che il coefficiente X risulta uguale a **0,55 per le abitazioni e uffici 0,90 per il deposito**, ovvero sul valore medio si sconterà una riduzione nel primo caso del 45% e nel secondo del 10%.

Pertanto i risultati, I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati [(m² 196 * €/m² 2250*0,55) + (m² 196 * €/m² 2150*0,55) + (m² 553 * €/m² 684*0,9)] producono un valore complessivo di (242.550 + 231.770 + 340.426) **€ 814.746**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

LOTTO 8

Il **lotto 8** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **589** m² ad uso "**deposito**". Tuttavia trattandosi di una tettoia chiusa sui lati il valore è stato uniformato a circa **118** m² convenzionali.

DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI CARATTERISTICHE

a') posizionali estrinseche: s'è considerato il valore massimo in quanto la collocazione dell'immobile è omogenea con quelli della zona.

b') posizionali intrinseche: si è considerato un valore massimo analogo a quello per i depositi/magazzini.

c') tecnologiche: si è considerato un massimo per i depositi in quanto la superficie iniziale è già stata uniformata per tener conto delle differenze con i magazzini.

d') produttive: si è considerato un valore massimo per il deposito in quanto perfettamente coerente con l'uso.

valore medio caratteristiche Posizionali estrinseche	Xpe =	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche Posizionali intrinseche	Xpi =	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche tecnologiche	Xt =	0,30	(0,30);
valore medio caratteristiche produttive	Xp =	0,10	(0,10).
Coefficiente totale	**X =**	**1,00**	**(1,00).**

Pertanto i risultati, I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 118 * €/m² 684) producono un valore complessivo di **€ 80.712**.

LOTTO T01

Il **lotto T01** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **31,6** m² ad uso "**deposito**". Trattandosi di una tettoia valgono le stesse considerazioni generali fatte per il lotto 8. Pertanto i risultati, I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 31,6 * €/m² 684) producono un valore complessivo di **€ 31.614**.

LOTTO T02

Il **lotto T02** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **23,3** m² ad uso "**deposito**".

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

Trattandosi di una tettoia valgono le stesse considerazioni generali fatte per il lotto 8. Pertanto i risultati, I risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 23,3 * €/m² 684) producono un valore complessivo di **€ 15.937**.

LOTTO T03

Il **lotto T03** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **32** m² ad uso "**deposito**". Trattandosi di una tettoia valgono le stesse considerazioni generali fatte per il lotto 8. Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 32 * €/m² 684) producono un valore complessivo di **€ 21.888**.

LOTTO T04

Il **lotto T04** è stato stimato avere una superficie convenzionale di circa **21,6** m² ad uso "**deposito**". Trattandosi di una tettoia valgono le stesse considerazioni generali fatte per il lotto 8. Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 21,6 * €/m² 684), producono un valore complessivo di **€ 14.774**.

Aree a verde e viabilità interna

Le aree interne a verde e viabilità sono state stimate avere una superficie convenzionale di circa 1015 m² ad uso ad uso "**abitazione**". Pertanto i risultati, applicati alla superficie convenzionale complessiva e ai valori unitari precedentemente ricavati (m² 1015 * €/m² 2250) indicano un valore complessivo di **€ 2.283.750**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (Lotto 1a + Lotto 1b)

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 895.714** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 817.000** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 856.357 **arrotondato per difetto a € 850.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 111.428** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 71.136** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 91.282 **arrotondato per difetto a € 90.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (Lotto 3a + Lotto 3b)

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 1.246.114** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 1.109.860** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 1.177.987 **arrotondato per eccesso a € 1.180.000**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL LOTTO 4

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 2.514.958** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 2.868.100** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 2.691.529 **arrotondato per eccesso a € 2.700.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL LOTTO 5 (Lotto 5a + Lotto 5b)

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 1.997.999** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 1.411.939** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 1.704.969 **arrotondato per difetto a € 1.700.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL LOTTO 6 (Lotto 6a + Lotto 6b + Lotto 6c)

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 1.246.114** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 1.213.885** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 1.229.999 **arrotondato per difetto a € 1.200.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL LOTTO 7

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 1.314.000** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 814.746** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 1.064.373 **arrotondato per difetto a € 1.000.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL LOTTO 8

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 101. 142** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 80.712** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 90.927 **arrotondato per difetto a € 90.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEL LOTTO T01

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 27.085** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 31.614** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 29.349 **arrotondato per eccesso a € 30.000**.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO T02

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 19.971** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 15.937** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in € 17.954 **arrotondato per eccesso a € 18.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO T03

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 27.428** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 21.888** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 24.658 **arrotondato per eccesso a 25.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO T04

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 18.514** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 14.774** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 16.644 **arrotondato per difetto a 16.000**.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE VERDI E DI VIABILITA'

Mediando il valore derivante dalla stima col metodo analitico **€ 2.435.256** con quello ottenuto col metodo sintetico-comparativo **€ 2.283.750** si ottiene il più probabile valore di mercato stimato in 2.359.503 **arrotondato per difetto a 2.350.000**.

Il totale dei vari lotti è pertanto pari a:

- **LOTTO 1 € 850.000**
- **LOTTO 2 € 90.000**
- **LOTTO 3 € 1.180.000**
- **LOTTO 4 € 2.700.000**
- **LOTTO 5 € 1.700.000**
- **LOTTO 6 € 1.200.000**
- **LOTTO 7 € 1.000.000**
- **LOTTO 8 € 90.000**
- **LOTTO T01 € 30.000**
- **LOTTO T02 € 18.000**
- **LOTTO T03 € 25.000**
- **LOTTO T04 € 16.000**
- **Aree verdi € 2.350.000**

- **Totale € 11.249.000**

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

A tale importo va sottratto il costo delle opere di regolarizzazione catastale stimate in **€ 15.000** e di correzione dei confini stimate forfettariamente in **€ 10.000** oltre una percentuale pari al **10% per la "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**" ai sensi dell'art. 568 del cpc **e un'ulteriore rilevante riduzione percentuale pari al 60% del valore stimato per tener conto del contratto di affitto ancora in essere e di tutte le variabili ed i fattori di rischio indicati nella perizia** (incertezza di rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, imprevedibilità dell'iter urbanistico ancora non concluso, difformità nel rilievo ecc.).

Pertanto il valore finale del bene al netto di tale detrazione è pari a € 3.367.200 arrotondato per eccesso a € **3.370.000**,00 (**tremilionitrecentosettantamila**/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale di numero **110 pagine** completa di numero **202** ***Allegati***, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 5/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Alessandro Pergoli Campanelli

ELENCO ALLEGATI:

1) Certificato di destinazione urbanistica.pdf

2) RicevutaPagamento Certificato destinazione urbanistica _PP2023000003808685 2.pdf

3) Ricevuta Pagamento Certificato destinazione urbanistica _PP2023000003808685.pdf

4) TRANSAZIONE *omissis* 26 marzo 2006.pdf

5) Allegati TRANSAZIONE 26 marzo 2006.pdf

6) Vista aerea.pdf

7) Progetto trasformazione urbanistica Muratella parco de medici indicazioni planovolumetriche.pdf

8) Progetto trasformazione urbanistica Muratella parco de medici normativa attuazione.pdf

9) Progetto trasformazione urbanistica Muratella parco de medici - Zonizzazione.jpg

10) Progetto trasfromazione urbanistica Muratella parco de medici - Zonizzazione dettaglio.pdf

11) Progetto trasformazione urbanistica Muratella parco de medici - Zonizzazione part Area.JPG

12) Fg 761 p 381 sub 2-18, 30, 31.pdf

13) Fg 761 p 381 sub 19, 20, 23, 26.pdf

14) Fg 761 p 381 sub 21, 27.pdf

15) Fg 761 p 381 sub 22, 24, 28.pdf

16) Fg 761 p 381 sub 25, 29.pdf

17) Fg 761 p 381 sub 32.pdf

18) Fg 761 p 382 sub 1.pdf

19) Fg 761 p 383 sub 1.pdf

20) Fg 761 p 384 sub 2 int B.pdf

21) Fg 761 p 384 sub 3 int B.pdf

22) Fg 761 p 384 sub 4 int C.pdf

23) Fg 761 p 385 sub 1.pdf

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

24) Fg 761 p 386 sub 1.pdf

25) Fg 761 p 387 sub 1.pdf

26) Fg 761 p 388 sub 1.pdf

27) Fg 761 p 389 sub 1.pdf

28) Fg 761 p 390 sub 1 int A.pdf

29) Fg 761 p 391 sub 1 int B.pdf

30) Fg 761 p 392 sub 1 int A.pdf

31) Fg 761 p 393 sub 1.pdf

32) Fg 761 p 394 sub 1.pdf

33) Fg 761 p 395 sub 1.pdf

34) Fg 761 p 396 sub 1.pdf

35) Fg 761 p 397 sub 1.pdf

36) Fg 761 p 398 sub 1.pdf

37) Fg 761 p 399 sub 1.pdf

38) Visura catastale storica *omissis*. del 25 7 2022.pdf

39) visura 761 381 15 del 28 7 2022.pdf

40) Estratto di mappa.pdf

41) estratto di mappa con evidenziata area oggetto perizia.pdf

42) dimostrazione subalterni 395.pdf

43) elenco subalterni foglio 761 part 381.pdf

43) visura storica 761 381 22, 24, 28.pdf

44) visura storica 761 381 19, 20, 23, 26.pdf

45) visura storica 761 381.pdf

46) Dimostrazione subalterni Foglio 761 part 381.pdf

47) costo di costruzione 2022.pdf

48) Documentazione fotografica Lotto 7 Foglio 761 Part. 393, sub 1; part. 394, sub 1; part. 395, sub 1; part. 381, sub 2, 3 e 4.pdf

49) Documentazione fotografica Lotto 3a Foglio 761 Part. 387, sub 1; part. 388, sub 1; part. 389, sub 1; part. 381, sub 14 e 13.pdf

50) Documentazione fotografica Lotto 3b Foglio 761 Part. 390, sub 1 e part. 381, sub 16.pdf

51) Documentazione Fotografica Lotto 2 Foglio 761 Part. 399, sub 1 e part. 381, sub 10.pdf

52) Documentazione Fotografica Lotto 1a Foglio 761 Part 386 sub 1 e part 381 sub 12.pdf

53) Documentazione Fotografica Lotto 1b Foglio 761 Part 385 sub 1 e part 381 sub 11.pdf

54) Documentazione Fotografica Lotto 6 Foglio 761 Part. 396, 397, 398, sub 1 e part. 381, sub 5, 6 e 7 P1.pdf

55) Documentazione Fotografica lotto 6 Foglio 761 Part. 396, 397, 398, sub 1 e part. 381, sub 5, 6 e 7 PT.pdf

56) Documentazione Fotografica Lotto 5b Foglio 761, part 391 e 392 e 381 sub 17-18.pdf

57) Documentazione Fotografica Foglio 761 part 381 e sub 1.pdf

58) Documentazione Fotografica Lotto 4 Foglio 761 Part. 382, sub 1; part. 383, sub 1; part. 384, sub 2,3 e 4; part. 381, sub 30 e 31 - PT.pdf

59) Planimetria Foglio 761 part 381 sub 32.pdf

60) Documentazione Fotografica Lotto 8 Foglio 761 Part. 381, sub 4.pdf

61) Documentazione Fotografica Lotto 4 Foglio 761 Part. 381, sub 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.pdf

62) Stralcio PRG.pdf

63) CC Roma Delib. N 53 del 28.03.2003.pdf

64) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_182905_2023.pdf

65) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_208038_2022.pdf

66) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_208081_2022.pdf

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

67) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_208082_2022.pdf

68) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_208084_2022.pdf

69) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_208085_2022.pdf

70) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_208086_2022.pdf

71) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_209830_2022.pdf

72) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_209832_2022.pdf

73) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_209837_2022.pdf

74) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_209838_2022.pdf

75) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_209839_2022.pdf

76) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_209841_2022.pdf

77) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_213776_2022.pdf

78) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_213778_2022.pdf

79) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_213783_2022.pdf

80) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_213788_2022.pdf

81) Domanda_Pergoli Campanelli_Alessandro_213792_2022.pdf

82) Ricevuta Pagamento _PP2022000002760783.pdf

83) Ricevuta Pagamento_PP2022000002761922.pdf

84) RicevutaP agamento_PP2022000002761996.pdf

85) Ricevuta Pagamento_PP2022000002762016.pdf

86) Ricevuta Pagamento_PP2022000002762076.pdf

87) Ricevuta Pagamento_PP2022000002762095.pdf

88) Ricevuta Pagamento_PP2022000002787934.pdf

89) Ricevuta Pagamento_PP2022000002787993.pdf

90) Ricevuta Pagamento_PP2022000002788033.pdf

91) Ricevuta Pagamento_PP2022000002788060.pdf

92) Ricevuta Pagamento_PP2022000002788081.pdf

93) Ricevuta Pagamento_PP2022000002788119.pdf

94) Ricevuta Pagamento_PP2022000002861268.pdf

95) Ricevuta Pagamento_PP2022000002861386.pdf

96) Ricevuta Pagamento_PP2022000002861497.pdf

97) Ricevuta Pagamento_PP2022000002861576.pdf

98) Ricevuta Pagamento_PP2022000002861654.pdf

99) Ricevuta Pagamento_PP2022000002861708.pdf

100) Ricevuta Pagamento_PP2023000003706531.pdf

101) Ricevuta Pagamento_PP2023000006090767.pdf

102) Condono edilizio osservazioni.pdf

103) Condono edilizio rigetto valutazione osservazioni.pdf

104) Condono edilizio controdeduzioni ufficio.pdf

105) cartografia estratto.pdf

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

106) Stralcio Carta Tecnica Regionale 2014.pdf

107) scheda immobiliare vendita 1.pdf

107a) scheda immobiliare vendita 1.pdf

108) scheda immobiliare vendita 2.pdf

109) scheda immobiliare vendita 3.pdf

110) scheda immobiliare vendita 4.pdf

111) scheda immobiliare vendita 5.pdf

112) scheda immobiliare affitto 1.pdf

113) scheda immobiliare affitto 2.pdf

114) scheda immobiliare affitto 3.pdf

115) scheda immobiliare affitto 4.pdf

116) scheda immobiliare affitto 5.pdf

117) scheda immobiliare vendita abitazioni 1.pdf

118) scheda immobiliare vendita abitazioni 2.pdf

119) scheda immobiliare vendita abitazioni 3.pdf

120) scheda immobiliare vendita abitazioni 4.pdf

121) scheda immobiliare vendita abitazioni 5.pdf

122) scheda immobiliare affitto abitazioni 1.pdf

123) scheda immobiliare affitto ab 2.pdf

124) scheda immobiliare affitto ab 3.pdf

125) scheda immobiliare affitto ab 4.pdf

126) Condono prot. 48059.pdf

127) visura Foglio 761 part 384 sub1.pdf

128) Domanda Accesso agli atti Municipio XI.pdf

128) Domanda Accesso agli atti Municipio XI_signed.pdf

129) Ricevuta Domanda Accesso Atti Pergoli Rep. 5653.pdf

130) Risposta ricerca atti amministrativi XI Municipio Rep. 5653.pdf

131) Reversale accesso atti.pdf

132) Ricevuta pagamento accesso atti municipio.pdf

133) Condono 554608-04.pdf

134) Condono 554602-04.pdf

135) Condono 554597-04.pdf

136) Condono 554559-04.pdf

137) Condono 554558-04.pdf

138) Condono 557153-04.pdf

139) Condono 557129.pdf

139) Condono 557139-04.pdf

140) Condono 554589-04.pdf

141) Condono 554586-04.pdf

142) Condono 554581-04.pdf

143) Condono 554576-04.pdf

144) Condono 554573-04.pdf

145) Condono 554568-04.pdf

146) Condono 554561-04.pdf

147) Condono 554556-04.pdf

148) Condono 554551-04.pdf

149) Condono 74 interno 4.pdf

150) DIA prot. CB 61583.pdf

151) DIA prot. 64164.pdf

152) DIA prot. 64163.pdf

153) DIA prot. 63321.pdf

154) DIA prot. 63316.pdf

155) DIA prot. 63314.pdf

156) DIA prot. 63305.pdf

157) DIA prot. 61595.pdf

158) DIA prot. 61593.pdf

159) DIA prot. 61591.pdf

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df

160) DIA prot. 61589.pdf

161) DIA prot. 61586.pdf

162) DIA prot. 61580.pdf

163) DIA prot. 55885.pdf

164) DIA prot. 55876.pdf

165) DIA prot. 55870.pdf

166) DIA prot. 8954.pdf

167) DIA prot. 8946.pdf

168) ricerca contratti affitto AGEDP3RM_128284_2024_1581.pdf

169) Copia contratto locazione.pdf17) Fg 761 p 381 sub 32.pdf

171) Rilievo BASE MAPPALE.pdf

172) Rilievo Planimetria generale piano terra.pdf

173) Rilievo Planimetria generale piano coperture.pdf

174) Rilievo Planimetria generale piano primo.pdf

175) Rilievo Planimetria generale.pdf

176) Rilievo nuvola punti.pdf

177) Rilievo Confini.pdf

178) Rilievo profili.pdf

179) estratto da carta tecnica regionale.pdf

180) Geopoi.pdf

181) Geopoi aggiornato.pdf

182) Geopoi uffici.pdf

183) Visura Foglio 761 part. 381 sub 1.pdf

184) Rilievo Planimetria Lotto 1.pdf

185) Rilievo Planimetria Lotto 2.pdf

186) Rilievo Planimetria Lotto 3.pdf

187) Rilievo Planimetria Lotto 4.pdf

188) Rilievo Planimetria Lotto 5.pdf

189) Richiesta Polizia locale.pdf

190) Rilievo Planimetria Lotto 6.pdf

191) Rilievo Planimetria Lotto 7.pdf

192) Rilievo Planimetria Lotto 8.pdf

193) Rilevo Lotto 1

194) Rilievo lotto2

195) Rilievo lotto 3

196) Rilievo lotto 4

197) Rilievo lotto 5

198) Rilievo lotto 6

199) Rilievo lotto 7

200) Rilievo lotto 8

201) Rilievo Sup Terreno

202) Rilievo Sup e cubature

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

Firmato Da: ALESSANDRO PERGOLI CAMPANELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a802dcae7f8f1df