

Tribunale di Roma

Fallimento n. 346/2022 --- OMISSIS ---

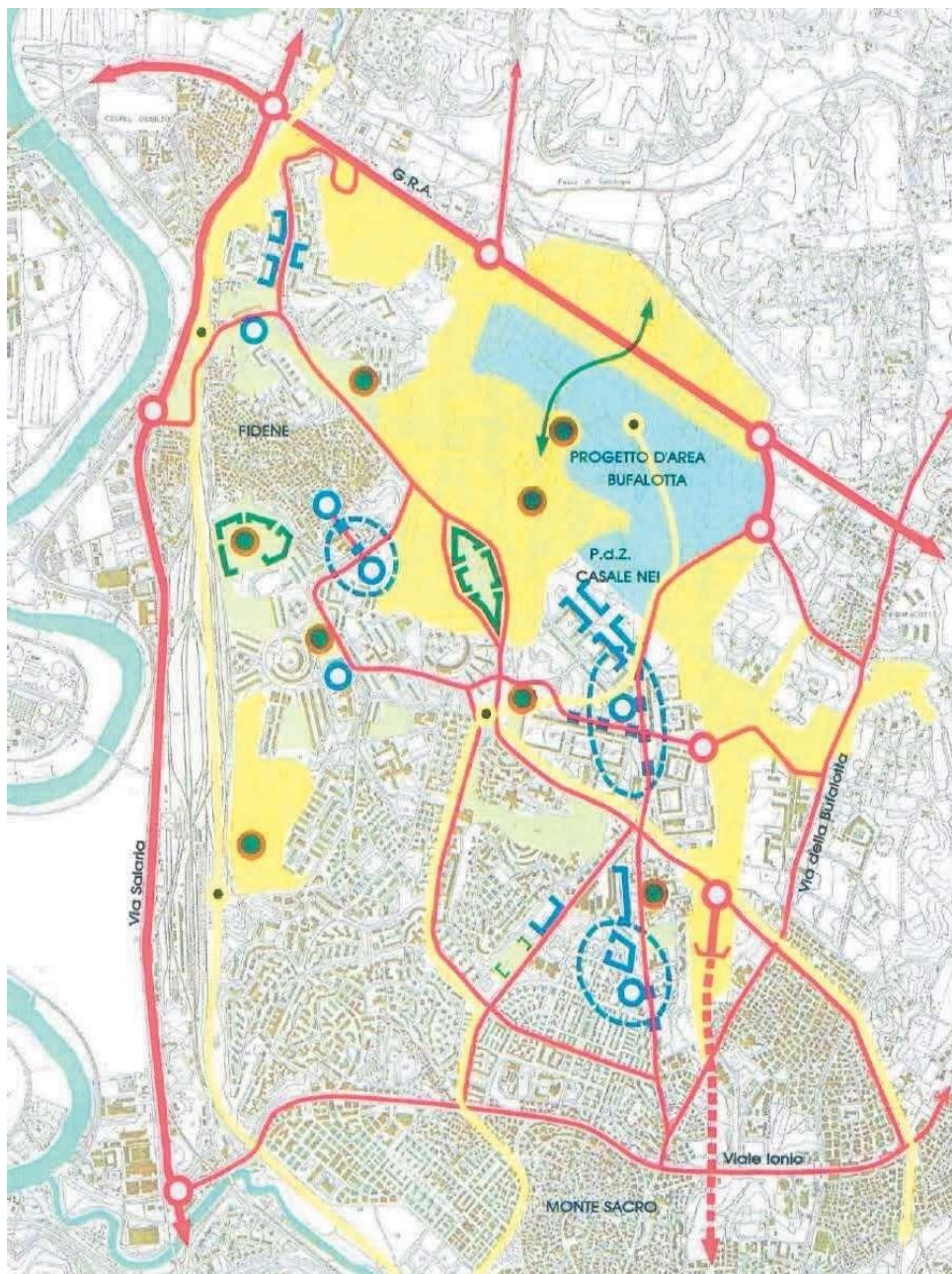
Signed by: PERSICO MARIA ELISABETTA
Issuer: Namirial CA Firm - Studio G. Persico
Signing time: 07-01-2024 15:24 UTC +01

Giudice Dott. Claudio Tedeschi

Curatore Dott. Andrea Dello Sieto

RELAZIONE TECNICA

Arch. Maria Elisabetta Persico



La sottoscritta Arch. Maria Elisabetta Persico nominata C.T.U. in data 6.10.2022 per i beni attivo del Fallimento ubicati in Roma, Via Giulio Pasquati n.220, appartenenti ad uno unico corpo di fabbrica facente parte del Piano di Zona N.6 Val Melaina (Comparto G) e precisamente partendo dal piano più basso:

Piano Secondo Seminterrato

1) Locale accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262, particella 850 sub511;

Piano Primo Seminterrato

2) Locale accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262, particella 850 sub510;

Piano Terra

3) Appartamento int.1, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio262, particella 850, sub 501, categoria F/3;

4) Appartamento int.2, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio262, particella 850, sub 502, categoria F/3;

Piano Primo

5) Appartamento int.4, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262,particella 850, sub 504, categoria F/3;

Piano Secondo

6) Appartamento int.6, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262,particella 850, sub 505, categoria F/3;

7) Appartamento int.7, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262,particella 850, sub 506, categoria F/3;

Piano Terzo

8) Appartamento int.8, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262,particella 850, sub 507, categoria A/4;

9) Appartamento int.9, accatastato al N.C.E.U. del comune di Roma al Foglio 262,particella 850, sub 508, categoria F/3;

Ha redatto la presente Relazione di Perizia come sintesi del lavoro svolto articolata in diversi paragrafi.

I beni in trattazione si trovano nell'area periferica nord del Comune, internamente al Grande Raccordo Anulare e la zona con caratteristiche socioeconomiche medio basse confina:

- a nord con la zona Z. Il Castel Giubileo,
- a est con la zona Z. IV Casal Boccone,
- a sud-est con i quartieri Q. XVI Monte Sacro e Q. XVII Trieste,
- a sud con il quartiere Q. Il Parioli,
- a ovest con il quartiere Q. XVII Tor di Quinto,Grottarossa,

Dal 2015 la zona è collegata con la Linea B1 della Metropolitana di Roma grazie alla Stazione Jonio.



Area scoperta condominiale (parte)

Con la legge 167 del 1962 lo Stato ha inteso facilitare l'acquisizione di aree da destinare all'edilizia economica popolare. Questa Legge è divenuta efficace, per quel che ci riguarda, con la Legge 865 del 1971, con cui lo Stato regolamentò il reperimento di terreni (espropriati) sui quali costruire: partivano quindi i PEEP, Piani per l'Edilizia Economica Popolare.

Per impedire speculazioni la Legge prevede (e prevede ancora) con l'art. 35 la stipula di Convenzioni tra Comune e costruttori o cooperative, in base alle quali gli edifici così realizzati possono essere venduti solo dopo il quinto anno dalla cessione al primo assegnatario, ad un prezzo massimo indicato nella convenzione e con determinati requisiti patrimoniali e di residenza che l'acquirente deve soddisfare. La quasi totalità di queste convenzioni infatti riporta i criteri in base ai quali calcolare il prezzo massimo di cessione e di affitto; sempre per la stessa Legge questi immobili non possono essere affittati a canone libero.

Il Comune di Roma non solo non ha mai vigilato sulle vendite a prezzo maggiore di quello massimo di cessione nei Piani di Zona, ma addirittura si sono verificati casi per i quali ha avallato prezzi maggiorati con degli atti formali.

Ciò nonostante, molteplici Piani di Zona sono rimasti incompleti perché progettati secondo rigidi standards urbanistici con percentuali di cubature ad abitazioni di edilizia economica e popolare e percentuali anche se minori di destinazioni urbanistiche socioeconomico circostante. Questo ha comportato all'interno degli stessi Piani un differenziale (uffici e/o negozi) che costruttori e/o cooperative avevano poi difficoltà a cedere in affitto e/o in vendita, sia per la loro posizione nelle aree sia per il contesto abusivismo diffuso e/o uno stato di degrado di spazi abbandonati e di pericolosità sociale.

Sulla base di queste esperienze il Comune di Roma ha posto rimedio pur rispettando gli standards urbanistici ma accogliendo una progettazione che tenesse conto anche delle esigenze dei costruttori e/o cooperative in riscontro ai propri investimenti.

Tuttavia, la vera svolta si è verificata con la **DELIBERA n.40 del 2015** del C.C. con l'adozione dei criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione già gravanti sulle aree P.E.E.P. al fine del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie.

Pertanto, il Comune stesso ha proceduto alla valutazione del valore venale delle aree P.E.E.P. appartenenti al territorio di Roma Capitale per avviare l'attuazione delle procedure di rimozione del vincolo in modo semplificato. È infatti possibile l'asseverazione da parte di un professionista pagato dal cittadino - anche per la richiesta di trasformazione (e non più solo per l'affrancazione), cioè il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà all'interno dei piani di zona, necessaria per procedere all'affrancazione dell'immobile. Affrancazione che, ricordiamo, serve per poter svincolare casa dal prezzo massimo di cessione, mettendola quindi sul mercato ad un valore libero, determinato appunto dal mercato e non da un tetto stabilito per Legge.

Dal giorno 10 giugno 2023 tutte le nuove istanze di Affrancazione e Trasformazione sia in forma "semplificata" che in forma "ordinaria" dovranno essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma SIAT di Roma Capitale.

Come doverosa informazione all'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

il comma 47 è sostituito dal seguente:

«47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48», -

il comma 48 è sostituito dal seguente:

*«48. il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 -bis , comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei premi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, **con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati**, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari»;*

il comma 49 -bis è sostituito dal seguente:

«49 -bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. In ogni caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza. La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai

sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati».

La complessa storia edilizia al fine di facilitare il più possibile la comprensione anche ai non addetti ai lavori è stata sintetizzata nel seguito come segue:

Il comparto G del Piano di Zona N.6 Val Melaina (ex Legge N.167 /62) fa parte di un edificio a tipologia lineare per il quale è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia N. 219/C (decaduta) dal Comune di Roma per mc. 19.942 di edilizia residenziale e mc. 7.567 di edilizia non residenziale.

Le unità immobiliari ricomprese nel comparto G secondo il progetto approvato dal Comune di Roma dovevano avere le seguenti destinazioni che si descrivono nel seguito dal basso verso l'alto:

Piano Secondo Seminterrato

Autorimessa di servizio alle unità superiori pari ad una superficie lorda coperta di mq 199,40;

Piano Primo Seminterrato

Sotto negozi di superficie lorda coperta di mq. 199,40;

Piano Terra

Negozi di cui superficie a portico mq. 89,70 e superficie lorda coperta di mq. 100,70;

Piani Primo e Secondo

Uffici di superficie lorda di mq. 199,40 per ciascun piano.

Per un Totale di Superficie lorda coperta di **mq 898,30**.

Il comparto in trattazione dalla prima Concessione Edilizia ormai decaduta è passato di mano in mano e come risulta dalla documentazione esaminata dei consulenti delle antecedenti procedure giudiziarie è stato oggetto di diversi passaggi amministrativi e varianti (al progetto approvato rispondente alle NTA del comune di Roma ed agli indirizzi dei Piani di Zona) il cui esito negativo ha avuto come risultato nel 1987 il sequestro dell'immobile da parte dell'autorità giudiziaria per difformità nonché per altre procedure inappropriate intraprese.

Di seguito il diritto di superficie dell'immobile è stato acquisito nello stato di fatto dalla --- OMISSIS --- in data 16.1.2002 a mezzo di asta giudiziaria.

Tale circostanza ha reso possibile verificare attraverso la perizia di vendita come il comparto in esame al momento dell'acquisizione da parte della _____ fosse ancora composto di due piani entro terra e due piani fuori terra ed in particolare:

Piano 1° e 2°seminterrato

Allo stato grezzo;

Piano Terra

Ingresso alle scale ed un locale allo stato grezzo;

Piano Primo e Secondo

Ciascuno 4 locali completi di 4 locali e 4 bagni allo stato di grezzo;

Piano Terzo _Servizi

Locale caldaia 3.60 x 3.60 x 2.80;

Acquisito l'immobile in data 13/06/2002 la --- OMISSIS --- ha presentato una DIA, avente ad oggetto unicamente lavori per la messa in sicurezza del Fabbricato stesso, con la contestuale dichiarazione di completamento dell'immobile solo dopo aver espletato tutte le pratiche burocratiche e tecniche.

Ma anziché completare il comparto acquisito secondo quanto previsto nel Piano di Zona n.6 Val Melaina, la --- OMISSIS --- nel totale disprezzo della normativa ha fraudolentemente "Impacchettato il fabbricato "con i ponteggi per poter realizzare principalmente un terzo piano ed avviare delle modifiche interne indirizzate anch'esse ad un cambio di destinazione d'uso da uffici a residenze.

Così che in data 18/12/2002 il Fabbricato G veniva sequestrato per una seconda volta nell'ambito del Processo Penale (RG n. 56752/2002).

Quasi contestualmente in base al decreto-legge n. 269/2003 convertito in legge n. 326/2003 (cd. Terzo condono edilizio) ha presentato pur avendo solo il titolo di superficario numerose Domande di Condono presso l'USCE di Roma che per la giurisprudenza amministrativa non avrebbero potuto essere proposte in quanto il Terzo Condono non era ammissibile per le costruzioni che non avessero destinazione residenziale; il comparto G in trattazione ha ed aveva destinazione direzionale (uffici) e commerciale e pertanto era escluso.

Ricevuto l'incarico, eseguiti dei sopralluoghi accompagnati da prime indagini documentali, è stato constatato uno stato di degrado e di abbandono dello stabile in più parti, con lavori sospesi allo stato di rustico e la presenza di frazionamenti interni privi di autorizzazione, finanche nel piano S1 interrato, privo di energia elettrica ed utilizzato come abitazione e/o laboratorio. Atteso che il Geometra Zaccardini nel suo elaborato peritale non aveva indicato "cosa fossero o potessero essere o diventare gli immobili facenti parte del Fabbricato G in base alla norme" pertanto inopinatamente il Lavoro svolto è stato a dir poco complesso.

Tenuto conto:

- Che in data 07/11/1984 il diritto di superficie del terreno su cui era stato edificato il Fabbricato G, non ancora censito al NCEU perché in corso di costruzione, veniva venduto dalla --- OMISSIS --- alla società --- OMISSIS ---, al prezzo di lire 630 milioni.
- Che in data 16/01/2002 il Fabbricato G veniva aggiudicato in sede di asta fallimentare, al prezzo di lire 503 milioni (pari ad € 259.777,82) alla --- OMISSIS ---

Ma in particolare:

- Che il dettato (da ricerca on line) **Sentenza n.8230 del 22 Marzo 2019**

indipendentemente da ciò che possa o non possa essere scritto sull'atto di trasferimento ha affrontato la questione relativa alla validità degli atti di alienazione di immobili costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

(da ricerca on line) << **Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019, hanno affrontato la questione relativa alla validità degli atti di alienazione di immobili costruiti in violazione delle norme urbanistiche.**

*Si tratta, in particolare, di una decisione che ha il pregio di garantire la salvaguardia della sicurezza e della certezza del traffico giuridico, attraverso **una sintesi tra le esigenze di tutela dell'acquirente e di contrasto all'abusivismo***

Come noto, infatti, tale pronuncia, risolvendo un annoso contrasto giurisprudenziale, non solo diacronico, sorto in merito alla natura giuridica della nullità di cui all'art. 46 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (e degli art. 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47), ha statuito che tale nullità «va ricondotta nell'ambito del 3° comma dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità “testuale”, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile, pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato (da ricerca on line)

In conclusione, con la sentenza 8230/2019, le Sezioni Unite della Cassazione ha dettato i principi generali da applicare in materia di **commerciabilità di immobili abusivi**.

L'edificio abusivo non è commerciabile solo se non esiste un titolo edilizio che ne abbia assentito la costruzione oppure se nel rogito venga falsamente dichiarato l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio invero inesistente.

Se invece esiste un titolo edilizio e il manufatto è stato realizzato con variazioni (essenziali o non essenziali), l'edificio è commerciabile. Affinché il contratto di compravendita sia valido, è sufficiente che in esso siano menzionati gli estremi del titolo edilizio che ne ha assentito la costruzione.

La tutela deve essere solo assicurata dalle sanzioni che la normativa urbanistica commina per il caso della realizzazione di abusi edilizi: tipo demolizione, ripristino della situazione anteriore all'abuso, sanzioni pecuniarie.

Ebbene, le Sezioni Unite, nel dirimere il contrasto interpretativo, hanno ricondotto la nullità in esame alla “nullità testuale” respingendo così le altre ricostruzioni operate in materia.

(da ricerca on line) *Con l'emanazione del D.P.R. n. 380 del 2001, l'art. 17 della Legge n.47/85 è stato abrogato ma il relativo contenuto è stato sostanzialmente riprodotto nell'art. 46 del nuovo Testo Unico dell'edilizia, ove si dispone che «gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, **gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria**. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di*

diritti reali di garanzia o di servitù. Pertanto, come osservato conclusivamente dalla Corte, «in ipotesi di difformità sostanziale tra titolo abilitativo enunciato nell'atto e costruzione, l'acquirente non sarà esposto all'azione di nullità, con conseguente perdita di proprietà dell'immobile ed onere di provvedere al recupero di quanto pagato, ma, ricorrendone presupposti, potrà soggiacere alle sanzioni previste a tutela dell'interesse generale connesso alle prescrizioni della disciplina urbanistica (da ricerca on line).

A completamento della indagine riguardo alla commerciabilità dei beni che, pur essendo stati realizzati con un titolo edilizio presentino variazioni essenziali e non essenziali e/o difformità totale e parziale si riporta quanto segue:

(da ricerca on line) *All'indomani della pronuncia delle Sezioni Unite ci si è domandati se l'affermazione per cui, in presenza della dichiarazione (reale e riferibile all'immobile) dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, il contratto è valido «a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato debba essere riferita pure alla totale difformità, ovvero tale fattispecie debba essere equiparata a quella dell'assenza del titolo edilizio.*

La dottrina maggioritaria ritiene che la ricostruzione operata dalla Corte comporti l'inutilità di elaborare al fine di individuare l'ambito entro il quale opera la nullità del contratto una distinzione tra variazioni essenziali e non essenziali nonché tra difformità totali o parziali L'adesione alla tesi sostanziale, non avallata dalle Sezioni Unite, avrebbe infatti comportato notevoli complicazioni nella prassi applicativa, a causa della mancanza di criteri oggettivi (tanto nitidi sul piano teorico quanto particolarmente sfumati su quello pratico) cui poter ancorare le nozioni di abuso minore e di abuso maggiore, l'ampia discrezionalità concessa all'interprete, in particolare, non avrebbe giovato all'esigenza di sicurezza e certezza dei traffici giuridici. In tal modo, la soluzione adottata dalla Corte, se per un verso privilegia le esigenze di tutela dell'acquirente e di circolazione del bene, dall'altro sposta sull'acquirente stesso l'onere di verificare la regolarità urbanistica del bene medesimo attraverso il confronto tra la sua consistenza reale e quella risultante dalla concessione edilizia. >> (da ricerca on line).

In conclusione, l'elemento importante e fondamentale per la vendita è che lo stato di fatto del comparto G sia reso noto agli eventuali acquirenti riguardo non solo alle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ma anche di quelle estrinseche (non visibili da sopralluoghi in loco) intese come variazioni essenziali e non essenziali e/o difformità totale e parziale rispetto alla Concessione Edilizia originaria.

UNITA' SOPPRESSE

Comune	REDA	sezione	Foglio	Particelle	Tip. rapporto	dat.
Sub	UBICAZIONE Via/piazza	n°/co	760	150	770	
1			760	150		
2			760	150		
3			760	150		
4	VIA PASQUATI	22C	760	150	001	BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA
5	VIA PASQUATI	22C	760	150	002	BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA
6	VIA PASQUATI	22C	760	150	003	BENE COMUNE NON CENSIBILE MARCIAPIEDE
7	VIA PASQUATI	22C	760	150	004	UFFICIO
8	VIA PASQUATI	22C	760	150	005	UFFICIO
9	VIA PASQUATI	22C	760	150	006	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	VIA PASQUATI	22C	760	150	007	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11	VIA PASQUATI	22C	760	150	008	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	VIA PASQUATI	22C	760	150	009	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	VIA PASQUATI	22C	760	150	010	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	VIA PASQUATI	22C	760	150		MAGAZZINO
15	VIA PASQUATI	22C	760	150		AUTODIMESSA

IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI ATTUALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023

Dati identificativi ATTUALI Ufficio Provinciale di Roma DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA Territorio Servizi Catastali

PARTI COMUNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 262 Part. 850 Sub. 1
Partita Bene comune non
Censibile (CORPO SCALE)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano
T•1 • 2-3 •4-S1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 2
Partita Bene comune non
Censibile (RAMPA)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano
S1 - S2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 3
Partita Bene comune non
censibile
VIA GIULIO PASQUATI
n. 220 Piano 4

UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 262 Part. 850 Sub 501 Categoria F/3»
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 1 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 502 Categoria F/3 ›
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 2 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 504 Categoria F/3»
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 4 Piano 1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 505 Categoria F/3 ›
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 6 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 506 Categoria F/3»
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 7 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 507 Categoria A/4»
Consistenza 2 vani Rendita Euro 268,56
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Scala G Interno 8 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 508 Categoria F/3
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 9 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 510 Categoria F/3 ›
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 Categoria F/3»
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

Nel caso specifico il Comparto G in trattazione per le vicende sia dal punto di vista urbanistico, fallimentare e penale delle quali è stato oggetto è rimasto per molti anni alla mercè di un uso promiscuo privo di qualsiasi legittimazione.

Il corpo scale si presenta in buono stato con finiture di un certo pregio ma l'ascensore posto in opera non è funzionante, il garage è usato da ignoti come magazzino ed è stata chiusa la rampa di accesso, nel piano primo seminterrato è stata di fatto realizzata una abitazione ed un locale che per quanto si è potuto riscontrare è stato usato come laboratorio di un pittore, ai diversi piani alcune unità sono complete di finiture ed impianti, alcune sono state vendute ed utilizzate come abitazioni, altre sono state lasciate allo stato di grezzo ed è stato aggiunto un piano, il terzo, completamente abusivo.

La normativa riguardante i Piani di Zona ai quali il Comparto appartiene è molto complessa ed in continua evoluzione e le indagini svolte, sintetizzate nei paragrafi che precedono, hanno mostrato come sia indispensabile poter disporre di ogni elemento utile al processo estimale sotto vari aspetti temporali, economici - finanziari e di mercato oltreché tecnico-urbanistici per poter stabilire anche attraverso un processo euristico il più attendibile valore attribuibile ai beni in trattazione.

Troppo spesso nella valutazione di un bene si omette di andare ad esplorare i diversi elementi costitutivi che lo compongono, né questa disattenzione può essere giustificata dalla consolidata interpretazione che l'estimo immobiliare sia una disciplina ma non una scienza.

Si rammenta che l'interpretazione dei dati può mutare a seconda della sensibilità dello estimatore ordinario ma la raccolta dei dati di ciascuno deve sempre coincidere.

Nel caso specifico una particolare difficoltà è stata riscontrata nel verificare per le unità immobiliari in trattazione le Domande di Condono presso l'USCE di Roma, domande completamente inefficaci anche solo per la circostanza che chi l'ha presentate non aveva titolo per farlo.

Si tratterà pertanto di stabilire il più probabile valore di mercato, tenuto conto che la media dei valori desumibili dal mercato sono per l'acquisizione del diritto di proprietà e non per il diritto di superficie come nel caso specifico.

Sinteticamente il processo di valutazione ha tenuto conto dei seguenti aspetti elencati non in ordine di importanza:

- a) **Della tecnologia costruttiva del fabbricato con copertura piana;**
- b) **Della classe dimensionale del corpo di fabbrica;**
- c) **Dell'ubicazione in una area semiperiferica, comunque, interna al raccordo anulare;**
- d) **Delle irregolarità urbanistiche ed edilizie del medesimo corpo di fabbrica;**
- e) **Delle differenze sostanziali tra immobili immessi sul mercato completamente rifiniti e pronti all'uso, ed immobili da ristrutturare e/o completamente a rustico; Risulta comunque possibile per un edificio come quello in questione, che non presenta singolarità di rilievo né al suo interno un'impiantistica particolare, la possibilità di valutarlo sinteticamente secondo i costi attuali di mercato attraverso il confronto con costruzioni analoghe anche recentemente realizzate.**
- f) **Del tempo restante riguardante il Diritto di Superficie per il comparto G stabilito dalla Convenzione del 1982 in 99 anni per il quale restano pertanto 41 anni.**
- g) **Le ultime semplificazioni legislative riguardanti i Piani di Zona;**
- h) **Del taglio medio - piccolo delle unità immobiliari inversamente proporzionale al valore di mercato a mq.**
- i) **Della presenza di una area a verde condominiale;**

Tutto ciò ed anche altro non direttamente esplicitato hanno permesso di stabilire una scala di valori applicabile ai beni in trattazione sulla base dei valori medi a mq della zona stabiliti come segue anche in riferimento al Borsino Immobiliare riguardante di Val Melaina:

• ABITAZIONI	€ 2.736,00/MQ;
• NEGOZI	€ 2.206,00/MQ;
• UFFICI	€ 2.092,00/MQ;
• POSTI AUTO COPERTI	€ 1.031,00/MQ;
• MAGAZZINI	€ 696,00/MQ;

In considerazione delle irregolarità edilizie ed urbanistiche sommate al valore del diritto di superficie attuale inferiore al diritto di proprietà il valore medio è stato ridotto del 30% per le unità immobiliari finite a compensazione;

• ABITAZIONI	€ 2.736,00/MQ -30% = € 1.915,00/MQ
• NEGOZI	€ 2.206,00/MQ; 30% = € 1.544,00/MQ
• UFFICI	€ 2.092,00/MQ; -30% = €1.464,00/MQ

Si precisa che la riduzione forfettaria del 30% intende compensare l'alea e le spese che un eventuale acquirente, in rispetto alla normativa vigente, potrebbe voler sostenere per acquisire il diritto di proprietà del Comune di Roma, che secondo l'ultimo orientamento ha aperto questa possibilità anche a questa tipologia di immobili.

Nel caso di unità immobiliari a rustico è stata applicata una ulteriore riduzione del 20% a compensazione delle opere di finitura mancanti:

• ABITAZIONI	€ 1.915,00/MQ-20% = € 1.532,00/mq
• NEGOZI	€ 1.544,00/MQ- 20% = € 1.235,00/mq
• UFFICI	€ 1.464,00/MQ- 20% = € 1.171,00/mq

Solo per l'autorimessa ed i magazzini è stata applicata una riduzione inferiore esclusivamente riguardo alla differenza tra il valore del diritto di superficie ed il valore del diritto di proprietà.

Il valore medio è stato ridotto del 15% per le seguenti unità immobiliari finite a compensazione:

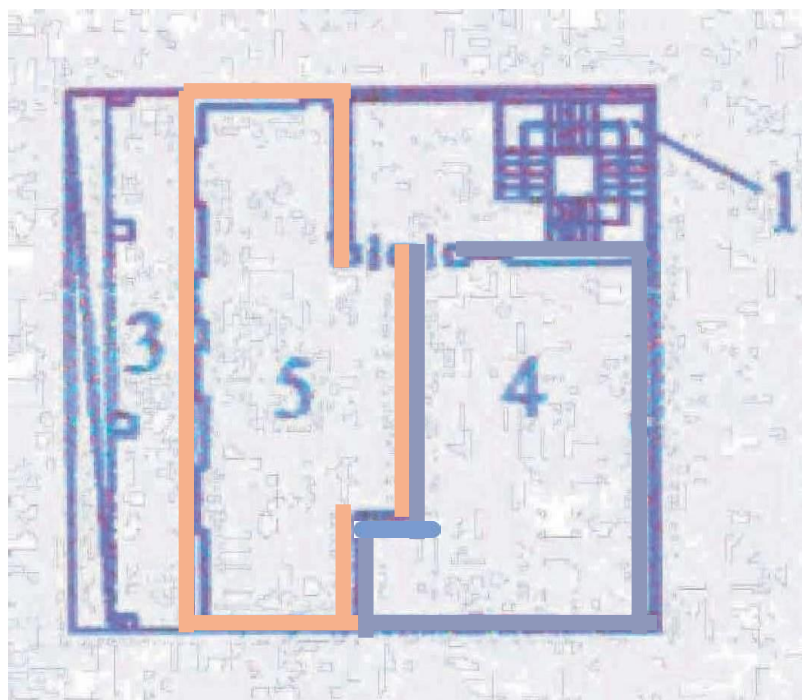
• POSTI AUTO COPERTI	€ 1.031,00/MQ - 15% = € 876,00
• MAGAZZINO	€ 696,00/MQ— 15% = € 591,00



DEFINIZIONE DEI DIVERSI LOTTI DI VENDITA

PIANO TERRA e PRIMO SOTTOSUOLO

Foglio 262 Partt. 850



LOTTO Sub 501 Categoria F/3*) VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Interno 1
LOTTO Sub 502 Categoria F/3 VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Interno 2

Il Piano terra la cui destinazione urbanistica è commerciale per quanto riguarda lo stato di fatto internamente è completamente a rustico mentre le mura perimetrali che avrebbero dovuto essere Porta - vetrine sono state modificate in finestre provviste di grate.

Il porticato di cui alla foto sottostante nelle intenzioni progettuali avrebbe dovuto essere una galleria commerciale, in realtà anche negli altri comparti dell'edificio non è stato realizzato di fatto alcun negozio.

Lo spazio interno relativo ai due sub è unito e ad esso si accede da due porte di ingresso al Piano androne.

LOTTO 1 - SUB 501+ SUB 510 quota parte primo sottosuolo

€ 109.000,00 è il Valore più attendibile da porre come base d'asta
Per l'acquisto del Diritto di Superficie.

- Il lotto Sub 501 è costituito di fatto da una unità indivisa con il Sub 502 entrambe a rustico.

- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 501 Categoria F/3a).
- La destinazione urbanistica è uso commerciale, corrispondente alla categoria catastale C/1
- Il lotto è libero da persone.
- I mq commerciali della Superficie coperta commerciale sono circa 50 MQ.
- I mq commerciali della superficie sottostante a magazzino sono circa 80 MQ.

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Avremo per immobile a destinazione commerciale 50 mq x €1.235,00/MQ= € 61.750,00 +
- Annesso magazzino accatastable come C/2 parte 80 mq x €591,00/MQ= € 47.220,00 =
- Parti comuni non censibili coperta e scoperte

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € 109.000,00

- Sulla base delle ultime politiche abitative del Comune di Roma nel recupero per quanto possibile di immobili uso abitazione sia per i normodotati ma anche per i disabili dovuto anche allo aumentato invecchiamento della popolazione e sulla base dello stato di abbandono delle gallerie commerciali dei Piani di Zona rimaste per lo più inutilizzate secondo le informazioni raccolte potrebbe essere presa in considerazione la richiesta di trasformazione dei Piani Terra da commerciali ad uso abitazione.

LOTTO 2 - SUB 502+ SUB 510 quota parte

€ 109.000,00 è il Valore più attendibile da porre come base d'asta
Per l'acquisto del Diritto di Superficie.

- Il lotto Sub 501 è costituito di fatto da una unità indivisa con il Sub 501 entrambe a rustico.
- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 501 Categoria F/3a).
- La destinazione urbanistica è uso commerciale, corrispondente alla categoria catastale C/1.
- Il lotto è libero da persone.
- I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 50 MQ.
- I mq commerciali della superficie sottostante a magazzino sono circa 80 MQ.

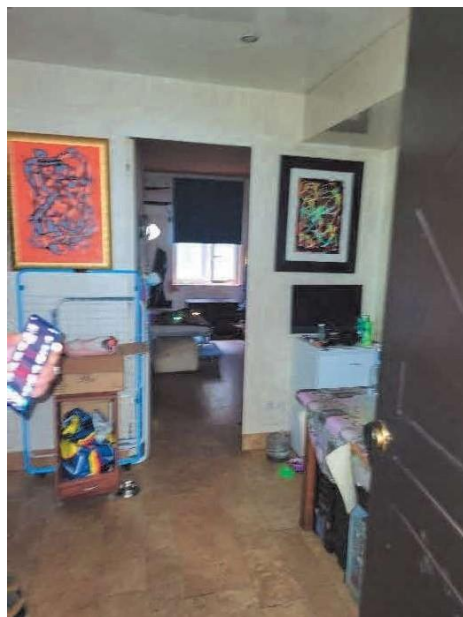
Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Avremo per immobile a destinazione commerciale 50 mq x €1.235,00/MQ = € 61.750,00 +
- Annesso magazzino parte 80 mq x €' 591,00/MQ= € 47.220,00 =
- Parti comuni non censibili

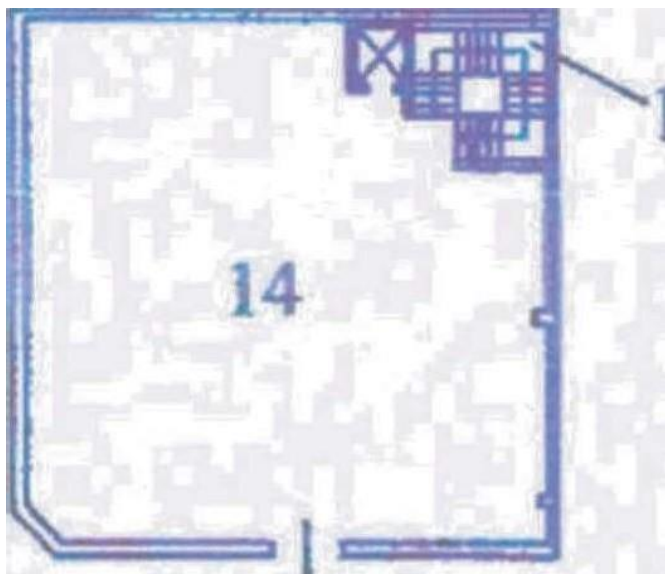
TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € 109.000,00

- Sulla base delle ultime politiche abitative del Comune di Roma nel recupero per quanto possibile di immobili uso abitazione sia per i normodotati ma anche per i disabili dovuto anche allo aumentato invecchiamento della popolazione e sulla base dello stato di abbandono delle gallerie commerciali dei Piani di Zona rimaste per lo più inutilizzate.

Secondo le informazioni raccolte potrebbero essere presa in considerazione la richiesta di trasformazione dei Piani Terra da commerciali ad uso abitazione.



ABITAZIONE ABUSIVA NEL MAGAZZINO (piccola porzione del magazzino)



PIANO PRIMO SOTTOSUOLO Part. SUB 510

PIANO PRIMO Foglio 262 Partt. 850

LOTTO 3 - Sub 504 Categoria F/3*) VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Interno 4 + Sub 511 quota parte 1/5

€ 58.505,00 è il Valore più attendibile da porre come base d'asta
Per l'acquisto del Diritto di Superficie.

- Il lotto Sub 504 è costituito da una unità immobiliare a rustico
- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 504 Categoria F/3a).
- La destinazione urbanistica è ad uso ufficio, corrispondente alla categoria catastale A/10.
- Il lotto è libero da persone.

I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 35 MQ.

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Avremo per immobile a destinazione ufficio 35 a rustico mq x € 1.171,00/MQ = € 40.985,00 +
- Annesso posto auto coperto al Piano secondo sottosuolo quota parte 1/5 delle aree di parcheggio di circa 100 mq x € 876,00/mq = € 17.520,00=
- Parti comuni non censibili

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € **58.505,00**

Alle aree di parcheggio di circa 100 mq/5 pari a circa 20 mq di posto auto cad. si intendono aggiunte le aree di manovra.



- Sulla base delle ultime politiche del Comune di Roma per il recupero quanto possibile di immobili uso abitazione anche per quelli uso ufficio è stata aperta la possibilità da parte del Comune stesso di poter modificare il diritto di superficie in diritto di proprietà conseguentemente modificarne successivamente anche la destinazione d'uso.

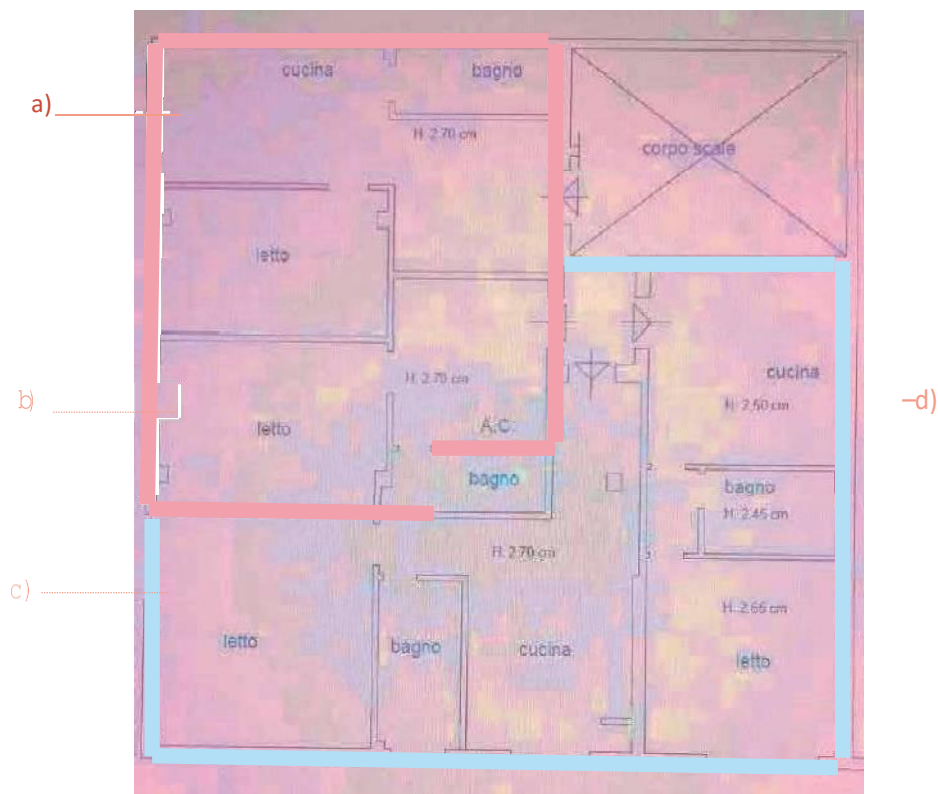
PIANO SECONDO Foglio 262 Partt. 850

LOTTO Sub. 505 Categoria F/3a) VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Interno 6

LOTTO Sub. 506 Categoria F/3a) VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Interno 7

Nel seguito si riporta la Planimetria dello stato di fatto del Piano Secondo che senza alcuno titolo autorizzativo è stato suddiviso in 4 unità abitative provviste ciascuna di cucina e bagno. Il Piano Secondo risulta di fatto ultimato, completo di finiture ed impianti e si precisa che l'attribuzione di categoria F3 non è corretta perché tale categoria è sempre da ritenersi provvisoria per un massimo di sei mesi nel corso dei quali non sarebbe neppure d'obbligo l'accatastamento essendo implicito che un immobile a rustico non sarebbe neppure suscettibile di produrre un reddito proprio. Tale assunto si riferisce infatti al principale scopo del Catasto di stabilire attraverso la Rendita Catastale la tassazione degli immobili ma non la regolarità.

In conclusione, la superficie assentita ad Uffici secondo il Piano di Zona Val Melaina non poteva essere modificata in residenziale in base ad alcuna procedura possibile.



PIANTA DI BASE DELLO STATO DI FATTO DEL SECONDO PIANO





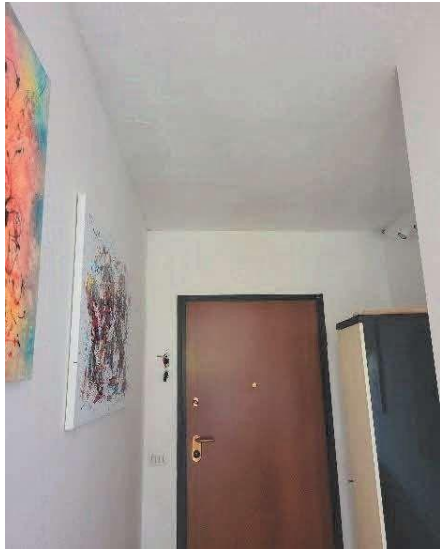
BILOCALE a) sub 506



BILOCALE b) sub 506

BILOCALE d) sub 505





BILOCALE c) sub505

LOTTO 4 - SUB 505 + SUB 511 quota parte 1/5

€ 173.620,00 è il Valore più attendibile da porre come base d'asta
Per l'acquisto del Diritto di Superficie.

- Il lotto Sub 505 è costituito di fatto dalle unità realizzate abusivamente contraddistinte dalle lettere d) ed una piccola porzione della unità contraddistinta con la b) che salvo accordi diversi tra i potenziali acquirenti del diritto di proprietà superficaria dovrebbe appartenere al LOTTO SUB 506.
- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 505 Categoria/3a).
- La destinazione urbanistica è uso ufficio, corrispondente alla categoria catastale A/10.
- L'attuale livello di finiture è medio basso.
- Il lotto è libero da persone.
- I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 97 MQ.

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Avremo per immobile a destinazione ufficio $97 \text{ mq} \times 1.464,00/\text{MQ} = \text{€} 156.100,00 +$
- Annesso posto auto coperto al Piano secondo sottosuolo quota parte 1/5 delle aree di parcheggio di circa $100 \text{ mq} \times \text{€} 876,00/\text{mq} = \text{€} 17.520,00 =$
- Parti comuni non censibili coperte e scoperte

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € **173.620,00**

- Alle aree di parcheggio di circa 100 mq/5 pari a circa 20 mq di posto auto cad. si intendono aggiunte le aree di manovra.

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 Categoria F/3*) VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano S2
AUTORIMESSA

- ” Alle aree di parcheggio di circa 100 mq/5 pari a circa 20 mq di posto auto cad. si intendono aggiunte le aree di manovra.



- Sulla base delle ultime politiche del Comune di Roma per il recupero quanto possibile di immobili uso abitazione anche per quelli uso ufficio è stata aperta la possibilità da parte del Comune stesso di poter modificare il diritto di superficie in diritto di proprietà e conseguentemente modificarne anche la destinazione d'uso.

LOTTO 5 - SUB 506 + SUB 511 quota parte 1/5

€ 122.928,00 è il Valore più attendibile da porre come base d'asta per l'acquisto del Diritto di Superficie.

- Il lotto Sub 506 è costituito di fatto dalle unità realizzate abusivamente contraddistinte dalle lettere a) e b) detratta una piccola porzione che salvo accordi diversi tra i potenziali acquirenti del diritto di proprietà superficaria dovrebbe appartenere al LOTTO SUB 505.
- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 506 Categoria F/3a).
- La destinazione urbanistica è uso ufficio, corrispondente alla categoria catastale A/10.
- L'attuale livello di finiture è medio basso.
- Il lotto è libero da persone
- I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 72 MQ.

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Avremo per immobile a destinazione ufficio 72 mq x € 1.464,00/MQ = € 105.408,00 +
- Annesso posto auto coperto al Piano secondo sottosuolo quota parte 1/5 delle aree di parcheggio di circa 100 mq x € 876,00/mq = € 17.520,00=
- Parti comuni non censibili coperte e scoperte _____

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € **122.928,00**

- Sulla base delle ultime politiche del Comune di Roma per il recupero quanto possibile di immobili uso abitazione anche per quelli uso ufficio è stata aperta la possibilità da parte del Comune stesso di poter modificare il diritto di superficie in diritto di proprietà e conseguentemente modificarne successivamente anche la destinazione d'uso.

PIANO TERZO Foglio 262 Partt. 850

Categoria F/3a) VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Categoria F/3a) VIA GIULIO PASQUATI n. 220



- Il Piano Terzo è una sopraelevazione eseguita senza alcuna autorizzazione edilizia, la volumetria coperta è arretrata rispetto al filo esterno degli immobili inferiori e le unità immobiliari sono le uniche del Corpo G ad avere una superficie scoperta a balcone.
- Restando inteso che tali cubature all'attualità non sono comprese nelle N.T.A. del Piano di Zona n.6 _ Val Melaina ma potrebbero essere assunte all'interno del Piano di densificazione del II P.E.E.P, tenendo conto dell'interesse del Comune di Roma del reperimento di immobili ad uso abitazione si può immaginare che anche le unità immobiliari site al 3° Piano possano essere oggetto di Domanda di Sanatoria in base al D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. Art. 36 (L) in Appendice 3)

 LOTTO SUB 507

 LOTTO SUB 508

LOTTO 6 - SUB 507 + SUB 511 quota parte 1/5

€ 90.577,00 è il Valore più attendibile da porre come base d'asta
Per l'acquisto del Diritto di Superficie.

- Il lotto Sub 507 è costituito da un unico ambiente completo di finiture di tipo economico.
- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 507 Categoria A/4.
- Il lotto è libero da persone.
- I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 35 MQ.
- I mq della superficie a balcone sono circa 10,50 MQ

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Per la superficie coperta a rustico 35 mq x € 1.915,00/MQ= € 67.025,00 +
- Per la superficie a terrazzo 10,50 mq x 30% di €1.915,00/MQ= € 6.032,00 +
- Annesso posto auto coperto al Piano secondo sottosuolo quota parte 1/5 delle aree di parcheggio di circa 100 mq x € 876,00/mq = € 17.520,00=
- Parti comuni non censibili coperte e scoperte _____

TOTALE VALORE DIRITTO DISUPERFICIE € **90.577,00**

- Alle aree di parcheggio di circa 100 mq/5 pari a circa 20 mq di posto auto cad. si intendono aggiunte le aree di manovra.



LOTTO 7 - SUB 508 + SUB 511 quota parte 1/5

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € 83.019,00

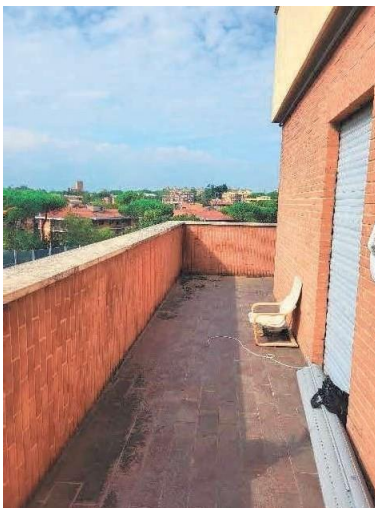
- Il lotto Sub 508 è costituito da un unico ambiente a rustico esclusivamente provvisto degli infissi esterni e della porta d'ingresso al piano.
- I dati catastali attuali sono i seguenti: Foglio 262 Part. 850 Sub. 508 Categoria F/3.
- Il lotto è libero da persone.
- I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 47 MQ.
- I mq della superficie a balcone sono circa 30 MQ

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il lotto sarà così costituito:

- Per la superficie coperta a rustico 47 mq x € 1.171,00/MQ= € 55.000,00 +
- Per la superficie a terrazzo 30 mq x 30% di € 1.171,00/MQ= € 10.539,00 +
- Annesso posto auto coperto al Piano secondo sottosuolo quota parte 1/5 delle aree di parcheggio di circa 100 mq x € 876,00/mq = € 17.520,00=
- Parti comuni non censibili coperte e scoperte _____

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € **83.019,00**

- Alle aree di parcheggio di circa 100 mq/5 pari a circa 20 mq di posto auto cad. si intendono aggiunte le aree di manovra



CONCLUSIONI

La presente Relazione rappresenta la sintesi del lavoro svolto per rendere responsabilmente edotti gli eventuali acquirenti delle potenzialità degli immobili esaminati che secondo gli ultimi orientamenti di tipo amministrativo ed edilizio del Comune di Roma sono collocati al centro di un'area, che seppur non velocemente, è destinata a riqualificarsi attraverso i processi di rigenerazione urbana nei quali essa stessa è compresa (vedi Master Plan di Copertina).

Per il comparto G, nel suo complesso, dai futuri acquirenti dovranno essere risolte alcune criticità per l'ottimizzazione del bene acquisito, attraverso la messa a norma ed il collaudo degli impianti di scala e dell'autorimessa, la redazione delle Tabelle Millesimali in conformità a quelle degli altri comparti per le aree scoperte in comune e quant'altro in regime d'uso si rendesse necessario. Si sottolinea che proprio tenendo conto di queste problematiche sono stati stabiliti i valori a base d'asta attribuibili agli immobili in esame per favorire la vendita e far cessare il loro stato di abbandono.

In questo modo il processo rigenerativo di Val Melaina sarà tanto più facilitato liberando le aree abbandonate ed inutilizzate perché sottoposte a vincoli che non hanno tenuto conto di uno sviluppo effettivamente sostenibile.

Si suggerisce una completa lettura dell'Appendice a questa Relazione.

Dati identificativi ATTUALI Ufficio Provinciale di Roma DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA Territorio Servizi Catastali

PARTI COMUNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 262 Part. 850 Sub. 1
Partita **Bene comune non**
Censibile (CORPO SCALE)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano
T-1 - 2-3 - 4-S1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 2
Partita Bene comune non
Censibile (RAMPA)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano
S1 - S2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 3
Partita **Bene comune non**
censibile
VIA GIULIO PASQUATI
n. 220 Piano 4

LOTTI IMMOBILIARI

LOTTO 1 (Piano Terra circa 50 mq a rustico ed 80 mq piano seminterrato)
(anziché circa € 141.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità). **La base d'asta è: €109.000,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub 501 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 1 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 510 quota parte 1/2 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S

LOTTO 2 (Piano Terra circa 50 mq a rustico ed 80 mq piano seminterrato)
(anziché circa € 141.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità). **La base d'asta è: €109.000,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 502 Categoria F/3_a)
Interno 2 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 510 quota parte 1/2 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S

LOTTO 3 (Piano Primo circa 35 mq a rustico e 1/5 garage al Piano secondo s
(anziché circa € 76.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità) **La base d'asta è: € 58.505,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 504 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 4 Piano 1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 4 (Piano Secondo circa 97 mq e 1/5 garage al Piano secondo sottosuolo)
(anziché circa € 226.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità). **La base d'asta è: € 173.620,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 505 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 6 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 5 (Piano Secondo circa 72 mq e 1/5 garage al Piano secondo sottosuolo)
(anziché circa € 160.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità). **La base d'asta è: € 122.928,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 506 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 7 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 6 (Piano terzo circa 35 mq + 10 mq a balcone e 1/5 garage al Piano secondo sottosuolo)
(anziché circa € 118.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità). **La base d'asta è:** € 90.507,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 507 Categoria A/4_b)
Consistenza 2 vani Rendita Euro 268,56
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Scala G Interno 8 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 7 (Piano Terzo circa 47 mq a rustico+ 30 mq a balcone e 1/5 garage al Piano secondo sottosuolo)
(anziché circa € 108.000,00 se l'oggetto della vendita fosse stato il diritto di proprietà e non il diritto di superficie e l'unità immobiliare fosse stata priva di criticità). **La base d'asta è:** € 83.000,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 508 Categoria F/3
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 9 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

In assolvimento dell'incarico ricevuto

Roma.2.01.2024

Arch. Maria Elisabetta Persico

Signature: Persico Maria Elisabetta
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 07-01-2024 15:24 UTC +01

Nota: La presente Relazione, compresa l'Appendice, è di 29 pagine.

APPENDICE

- **1) "Rigenerazione urbana e recupero edilizio"** "Legge Regionale Lazio 18 Luglio 2017 n.7. (IN ALLEGATO)
- **2) Lettera circolare DCPREV prot. n. 17496 del 18-12-2020** (stralcio nel seguito) Requisiti tecnici antincendio per autorimesse con superficie non superiore a 300 m.
 1. *Classificazione delle «autorimesse sotto soglia»*
 - A1 - autorimesse di superficie¹ fino a 100 m²
 - A2 - autorimesse di superficie superiore a 100 m² e fino a 300 m²
 2. *Requisiti minimi «Autorimesse A1»*
 - a. La classe di resistenza al fuoco per le strutture portanti e di compartimentazione delle autorimesse non isolate deve essere ≥ 30; per le autorimesse isolate la classe di resistenza al fuoco delle strutture portanti e di compartimentazione deve essere ≥ 15; per quelle isolate fuori terra è sufficiente che l'autorimesse sia realizzata con strutture incombustibili.
 - b. Le eventuali comunicazioni con locali a diversa destinazione, in prevalenza

aperti al pubblico, devono essere realizzate con porte almeno E30.

- c. Le aperture di smaltimento fumi e calore, realizzate con qualunque
- d. tipologia di impiego, devono avere una superficie utile minima complessiva non inferiore a 1/40 della superficie lorda dell'autorimessa e devono aprirsi su spazio a cielo libero.
- e. Il sistema delle vie d'esodo deve consentire agli occupanti dell'autorimessa
- f. di raggiungere autonomamente un luogo sicuro, anche in relazione alle loro specifiche necessità. A tal fine si può far riferimento alle modalità indicate dal D.M. 3 agosto 2015 e s.m.i. al Capitolo S.4, paragrafo S.4.9.
- g. Se l'accesso avviene tramite montauto, senza persone a bordo, l'apparecchio elevatore deve essere dotato di un dispositivo che consente al piano di carico di riallinearsi automaticamente al piano di riferimento in caso di mancanza di alimentazione elettrica.
- h. Se l'accesso avviene tramite montauto con persone a bordo, devono essere adottate tutte le misure indicate nel DM 03/08/2015 e s.m.i. - V.6 paragrafo V.6.5.8.
- i. Gli impianti tecnologici e di servizio, compreso l'eventuale montauto, devono essere progettati, realizzati e gestiti secondo la regola dell'arte e in conformità alla regolamentazione vigente.
- j. Nelle autorimesse destinate al ricovero di un numero di veicoli > 3 deve essere installato almeno un estintore di incendio di capacità estinguente minima pari a 21A 89B.

3. Requisiti minimi «Autorimessa A2»

- a. Devono essere rispettati i requisiti minimi previsti per le «Autorimesse A1».
- b. Le eventuali comunicazioni con locali a diversa destinazione devono essere realizzate con porte E 30; tale prescrizione non si applica ai locali classificati TM1 al punto V.6.3 del D.M.3 agosto 2015.
- c. Eventuali vie di esodo unidirezionali (corridoi ciechi) devono avere una lunghezza massima di 30 m.
- d. La larghezza delle vie di esodo orizzontali non deve essere inferiore a 800 mm.
- e. La larghezza delle vie di esodo verticali non deve essere inferiore a 900 mm; tale prescrizione non si applica alle vie di esodo verticali ridondanti, comprese eventuali scale interne alle unità abitative comunicanti direttamente con l'autorimessa.
- f. Devono essere installati estintori di capacità estinguente minima pari a 21A 89B distribuiti in modo che, da ciascun punto dell'area protetta, il percorso massimo per raggiungere il più vicino non sia superiore a 30 m.
- g. Le singole aperture di smaltimento fumi e calore, che concorrono alla superficie utile minima complessiva (*non inferiore a 1/40 della superficie lorda dell'autorimessa*), devono essere ciascuna di superficie utile minima non inferiore a 0,1 m².

- **3) D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. Art. 36 (L)**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N.346/2022 --- OMISSIS ---GIUDICE
DOTT.CLAUDIO TEDESCHI
CURATORE DOTT.ANDREA DELLO SIESTO
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

Premessa

La sottoscritta Arch. Maria Elisabetta Persico nominata C.T.U. in data 6.10.2022 per i beni attivo del Fallimento ubicati in Roma, via Pasquati n.220 successivamente al deposito della Relazione Tecnica nella quale erano stati individuati i seguenti Lotti di Vendita ha ritenuto in accordo con il Curatore Dott. Andrea Dello Siesto di modificare i primi due lotti di vendita come più specificatamente nel seguito verrà illustrato:

Dati identificativi ATTUALI Ufficio Provinciale di Roma DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA Territorio Servizi Catastali

PARTI COMUNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 262 Part. 850 Sub. 1
Partita Bene comune non
Censibile (**CORPO SCALE**)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano
T-1 - 2-3 - 4-S1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 2
Partita Bene comune non
Censibile (**RAMPA**)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220 Piano
S1 - S2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 3
Partita Bene comune non
censibile
VIA GIULIO PASQUATI
n. 220 Piano 4

LOTTI IMMOBILIARI

LOTTO 1 SUPERATO **€109.000,00**

Oggetto della presente modifica

Foglio 262 Part. 850 Sub 501 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 1 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 510 quota parte ½ Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S

LOTTO 2 SUPERATO **€109.000,00**

Oggetto della presente modifica

Foglio 262 Part. 850 Sub. 502 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 2 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 510 quota parte ½ Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S

LOTTO 3

€ 58.505,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 504 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 4 Piano 1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 4

€173.620,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 505 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 6 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 5

€122.928,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 506 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 7 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 6

€89.000,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 507 Categoria A/4_b)
Consistenza 2 vani Rendita Euro 268,56
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Scala G Interno 8 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 7

€ 83.000,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 508 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 9 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 1 Modificato Part. 850 Sub 501

Foglio 262 Part. 850 Sub 501 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 1 Piano T

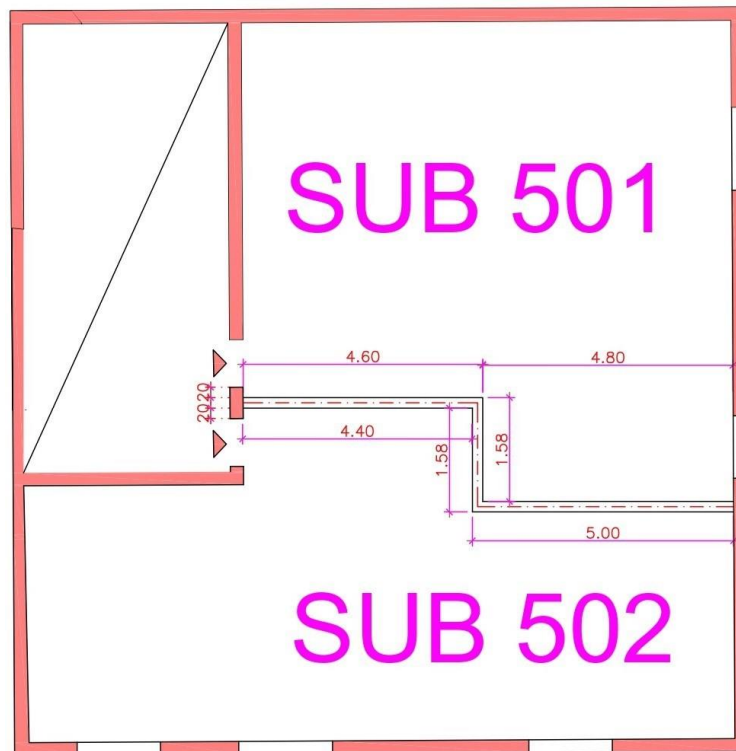
- Il Lotto Sub 501 è costituito di fatto da una unità indivisa con il Sub 502 entrambe a rustico, con tramezzature interne lasciate incompiute e con ingombri di qualsiasi genere abbandonati all'interno.

- La destinazione urbanistica è uso commerciale, corrispondente alla categoria catastale C/1.
- Il lotto è libero da persone.
- I mq commerciali della Superficie coperta sono circa 77 mq.
- Parti comuni non censibili.

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il Lotto sarà così costituito.

Immobile a destinazione commerciale circa 77 mq x 1.235,00 = € 95.000,00 in C.T.

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € 95.000,00



LOTTE PIANO TERRA

- Sulla base delle ultime politiche abitative del Comune di Roma nel recupero per quanto possibile di immobili ad uso abitazione sia per i normodotati ma anche per i disabili dovuto anche allo aumentato invecchiamento della popolazione e sullo stato di abbandono delle gallerie commerciali dei Piani di Zona rimaste per lo più inutilizzate secondo le informazioni raccolte potrebbe essere presa in considerazione la richiesta di trasformazione dei Piani Terra da commerciali ad abitazione.

LOTTO 2 Modificato Part. 850 Sub 502 + Sub 510

- Il Lotto Sub 502 è costituito di fatto da una unità indivisa con il Sub 501 entrambe a rustico, con tramezzature interne lasciate incompiute e con ingombri di qualsiasi genere abbandonati all'interno.

- La destinazione urbanistica è uso commerciale, corrispondente alla categoria catastale C/1.
- Il lotto è libero da persone.
- I mq della Superficie commerciale coperta sono circa 70 mq.
- I mq della Superficie a magazzino al 1° sottosuolo sono 160 mq.
- Parti comuni non censibili.

Considerando la scala di valori assunta in merito al comparto in esame il Lotto sarà così costituito.

- Immobile a destinazione commerciale circa 70 mq x 1.235,00/Mq = € 86.450,00 +
- Annesso magazzino sottostante circa 160 mq x € 591,00/Mq = € 94.440,00 =
- Parti comuni non censibili

TOTALE VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE € 180.890,00

NUOVO ELENCO LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1 **€ 95.000,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub 501 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 1 Piano T

LOTTO 2 **€180.890,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 502 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 2 Piano T

Foglio 262 Part. 850 Sub. 510 F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S

LOTTO 3 **€ 58.505,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 504 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 4 Piano 1

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 4 **€173.620,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 505 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 6 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 5 **€122.928,00**

Foglio 262 Part. 850 Sub. 506 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 7 Piano 2

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 6

€89.000,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 507 Categoria A/4_b)
Consistenza 2 vani Rendita Euro 268,56
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Scala G Interno 8 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

LOTTO 7

€ 83.000,00

Foglio 262 Part. 850 Sub. 508 Categoria F/3
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Interno 9 Piano 3

Foglio 262 Part. 850 Sub. 511 quota Parte 1/5 Categoria F/3_a)
VIA GIULIO PASQUATI n. 220
Piano S2

Si rimanda a tutte le informazioni di tipo amministrativo ed urbanistico della precedente Relazione.

Roma.29.2.2023

Arch. Maria Elisabetta Persico