

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROPRIETA' : CASTLE IMMOBILIARE S.R.L. IN L.C.A.
IMMOBILE SITO IN ROMA VIA CASSIA 2101 E 2103
DATI CATASTALI : FOGLIO 42 PARTICELLA 404 SUB 505

La sottoscritta, architetto Diana Sarro, con studio in Roma, Via Antonio Serra 124, iscritta all'Albo degli architetti di Roma al n. 10771, avendo ricevuto l'incarico dal Commissario Liquidatore di CASTLE IMMOBILIARE S.R.L. IN L.C.A., Avv. Pietro Troianiello, di effettuare una perizia tecnico estimativa per la determinazione del valore di vendita relativa agli immobili siti in Roma, viaCassia civv. 2101 e 2103 specifica quanto di seguito riportato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Premessa: per l'incarico ricevuto la scrivente si è basata principalmente sulla documentazione fornita dalla proprietà ; ha provveduto ad effettuare il sopralluogo dall'esterno in quanto attualmente l'immobile risulta in parte bruciato, degradato e non agibile e pertanto non ha consentito l'accesso all'interno . Durante il sopralluogo è stata effettuata documentazione fotografica al fine di documentare lo stato attuale dei luoghi. Per tale motivo, come planimetria dello stato di fatto, si è presa come riferimento quella fornita dalla committenza, redatta dall'Arch. Bagnara ad Aprile 2019. Inoltre la scrivente ha provveduto, nello stesso arco temporale, ad effettuare le verifiche di tipo urbanistico e vincolistico nonché ad acquisire i documenti necessari ad espletare l'incarico assegnato (Visure storiche per immobile dei sub 501, 502, 503 , 504 (soppresse), Visure storica per immobile del 26/01/2024: sub 505 in atti, verifica tramite la piattaforma Sister dell'inserimento nella stessa delle Planimetrie catastali dell'86 , tavole di PRG vigente , Tavole vincoli e PTPR (Piano Paesistico Regionale) oltre altra documentazione di cui all'elenco allegato in calce alla perizia).

Tutto ciò premesso, si redige la presente perizia:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Il contesto – dati generali e ubicazione:

Complesso immobiliare sito in comune di Roma, loc. “Doganella”, Municipio XV (ex. XX° Municipio), zona periferica fuori dal GRA lungo la SS2 Cassia.

Secondo l'OMI (Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate), la località è situata in

fascia suburbana, zona “Parco di Veio, Prato della Corte (Via Formellese)”. Gli immobili, con accesso diretto dalla SS2 Cassia, sono in prossimità della Cassia Bis e della Ferrovia metropolitana FM3, nonché della località “Le Rughe” e della zona residenziale dell’Olgiate. La zona è scarsamente urbanizzata, con piccoli nuclei a bassa intensità abitativa e con edifici in prevalenza di tipologia residenziale soprattutto monofamiliare sparsi su territorio anche in maniera confusa. I servizi sono scarsamente presenti, così come i collegamenti con mezzi pubblici a parte la FM3. Nella fascia stradale posta a sinistra della via Cassia uscendo da Roma, in prossimità dell’edificio oggetto della presente troviamo numerose costruzioni, anche destinate a terziario, alcune in stato di abbandono. Il lotto oggetto della perizia ha una conformazione regolare, forma un declivio naturale di forma rettangolare scendendo dalla SS2 Cassia verso il fosso Piordo della Mola, che funge anche da confine di proprietà. L’accesso all’immobile avviene dai civici nn. 2101 e 2103 della via Cassia, comune di Roma.

B) Caratteristiche costruttive prevalenti:

L’edificio attuale deriva dall’ampliamento di un edificio residenziale realizzato tra il 1972 e il 1977 come da certificato di agibilità del 27/04/1977. Il fabbricato originario era una villa disposta su n. 4 piani, dei quali uno seminterrato destinato a un’autorimessa, una centrale termica, un locale autoclave, un locale sgombero, un locale deposito attrezzi giardino; due piani fuori terra destinati ad abitazione e un piano fuori terra destinato a due soffitte. La costruzione dell’immobile è stata autorizzata con progetto approvato dal Comune di Roma n. 26468/68 e variante n. 25385/72 e relative Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Roma n° 391 del 08/03/1971, e successiva licenza di variante n°1230 del 04/12/1975.

L’edificio originario fu realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in laterizio con finiture esterne in cortina. Le coperture erano a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio.

Successivamente, come dichiarato nella domanda di condono Prot 87/135132 del 21/05/1987, nell’anno 1983 il nucleo iniziale (corpo “A”) fu notevolmente ampliato partendo dal piano seminterrato del fabbricato originario tramite la costruzione di altri due corpi di fabbrica principali sempre realizzati con struttura mista in cemento armato e acciaio: uno con copertura piana (corpo “B”) e piano unico fuori terra, che originariamente aveva in copertura numerosi lucernai e un secondo con copertura a falde inclinate disposto su 2 piani fuori terra (corpo “C”). I corpi di fabbrica adiacenti e interconnessi creano un unico corpo di fabbrica.

L’edificio attuale, è in completo stato di abbandono, è stato di fatto spogliato di tutti gli infissi interni ed esterni, di tutti gli impianti, di tutti gli arredi fissi e mobili, dei rivestimenti di molti

pavimenti e sanitari. Molte pareti divisorie interne sono state abbattute e porzioni rilevanti dei solai dei corpi B e C sono state danneggiate da un incendio che ha interessato in maniera più lieve anche il corpo A. Infatti il solaio di copertura del corpo B e quello intermedio e di copertura del corpo C sono pericolanti e non agibili.

Il corpo A presenta una cortina in cotto di colore chiaro su due livelli fuori terra e un intonaco civile sull'ultimo anch'esso di colore chiaro in parte entrambe da ripristinare. Tutti gli oggetti in cemento armato sono danneggiati, presentano ferri scoperti e pertanto completamente da ripristinare. Inoltre sono state posizionate alcune pannellature provvisorie in policarbonato al posto degli infissi esterni originari ora rimossi.

Di fatto per l'intero immobile ci troviamo di fronte ad una costruzione allo stato di "rustico" in pessime condizioni, con molti materiali di risulta da smaltire.

C) Descrizione, confini:

Complesso immobiliare sito in comune di Roma, località Doganella, Via Cassia 2101-2103 (Km 21) e precisamente: fabbricato da cielo a terra ad uso uffici, formato da tre corpi di fabbrica principali uniti tra loro da una tettoia d'ingresso dipartente dalla Via Cassia, oltre a due piccoli edifici distaccati, con corte annessa esclusiva della superficie totale, tra coperto e scoperto di mq 9088 come da visura catastale C Terreni del Fg. 42 Part. 404. L'intera area confina con Via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con le Particelle nn. 1068 e 289.

L'area presenta un fronte anteriore di circa 45 ml sulla Via Cassia e si sviluppa con leggera pendenza in discesa verso la campagna retrostante con la forma di un rettangolo. Dal punto di vista urbanistico, all'epoca della licenza edilizia, il terreno si trovava in zona agricola H. All'area si accede direttamente dalla Via Cassia mediante passo carrabile e piazzola prospiciente i due cancelli d'ingresso con i n.ri civici 2101 e 2103. Lungo i confini e lateralmente al fabbricato corrono due rampe carrabili, oggi completamente ricoperte da vegetazione (Vedi doc. fotografica), che raggiungono sul retro del fabbricato tre ampi spazi a tre livelli che venivano usati come parcheggi.

D) Dati catastali:

Il complesso immobiliare è attualmente censito nel NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, Categoria F/2 rendita pari a euro 0,00, via Cassia n. 2101-2103, Piano S1-T,1-2. Dati derivati da variazione del 22/05/2019 Pratica n° RM0239861 in atti dal 24/05/2019 da UNITA' DEFINITA A COLLABENTE (n° 72907.1/2019).

E) Consistenza attuale dell'immobile

La superficie commerciale del fabbricato è stata dedotta dall'elaborato grafico dello stato di fatto fornito dalla committenza e dal sopralluogo effettuato in data 24/01/2024. La stessa è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, al netto di chiostrine, cavedi e vani ascensori, computando solo una volta la proiezione dei vani scala, così come previsto dal DPR 138/98. A seguito di misurazioni eseguite sul posto nel 2019 dall'Arch. Gian Luca Bagnara, riportate nell'elaborato grafico a me fornito dalla committenza, e in preso in considerazione che da quella data l'immobile non ha subito alcuna variazione, queste risultano essere le consistenze attuali :

CONSISTENZA COMMERCIALE E SUPERFICIE RAGGUAGLIATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE				
PIANO	DESTINAZIONE	CONSISTENZA IN MQ LORDI	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO S1	uffici	1.111,00	0,90	999,90
PIANO TERRA	uffici	565,00	1,00	565,00
PIANO TERRA	ripostiglio	97	0,50	48,50
PIANO PRIMO	uffici	139,00	1,00	139,00
PIANO SECONDO	uffici	59,00	1,00	59,00
PIANI T.+PRIMO	Balconi e terrazzi	44,19	0,33	11,04
AREA ESTERNA	corte esclusiva	7.907,00	0,02	158,14
FAB ACCESSORI	guardiola, porticato	70,00	0,33	23,10
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA				2003,68

Le stesse sono meglio specificate di seguito:

Corpo A:

- Piano seminterrato:

Superfici lorde: 524 mq;

-Piano terra:

Superfici lorde: 398,80 mq + balcone di 10,95

-Piano primo:

Superfici lorde: 139 mq + balconi di 22,08

-Piano secondo:

Superfici lorde: 59 mq circa;

Corpo B:

-Piano seminterrato:

Superfici lorde: 270 mq;



Corpo C:

-Piano seminterrato:

Superfici lorde: 317 mq;

-Piano terra:

Superfici lorde: 167,00 mq + 97,00 ripostigli sottotetto + 11,16 terrazza

Si fa presente che le consistenze riportate nella tabella di calcolo risultano diverse rispetto a quelle che descriverò in seguito relative alla richiesta di concessione in sanatoria in quanto si utilizzano parametri in partediversi. Da verifiche effettuate si desume che le superfici riportate nelle domande di Condono sono state calcolate nette e non lorde come invece si calcolano per la determinazione del valore. Per quanto riguarda la misurazione della corte esclusiva, è desunta dalla superficie catastale del lotto come da visura al catasto Terreni di mq 9088 a cui è stata sottratta la superficie edificata dell'intero piano seminterrato e del porticato guardiola. Non sono stati calcolati i manufatti ("D" ed "E") che andranno demoliti poiché non sanabili.

Al 24/01/2024, giorno di sopralluogo non è stato possibile rilevare il manufatto "D" adiacente al corpo C in quanto l'area risulta coperta da una vegetazione alta ed invasiva (vedi doc. fotografica). La corte di pertinenza di un complesso a destinazione uffici è in parte asfaltata come area di parcheggio in parte lasciata a verde.

Consistenze autorizzate da progetto di licenza del 1975

Non sono in possesso del Progetto di costruzione approvato dal Comune, quello a me fornito, allegato alla domanda di condono, come dichiarato dall'Ing. Franco Faberi nel 1986, ripreso dall'Architetto Argenti e dall'Arch. Bagnara non riporta il timbro di approvazione del Comune. Non avendo altro riferimento ho preso come base il progetto depositato all'Ufficio Condono, anche se lo stesso andrebbe verificato facendo la richiesta del Progetto direttamente presso l'archivio del Dipartimento Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale. Sovrapponendo il progetto richiamato con il rilievo dello stato dei luoghi vengono estrapolate le seguenti consistenze dell'immobile alla data di costruzione dell'edificio.

Corpo A:

piano seminterrato (superfici non residenziali):

Superfici lorde: 250,00 mq circa; Superfici utili: 222,00 mq circa;

piano terra:

Superfici lorde: 152,00 mq circa; Superfici utili: 114,80 mq circa; calcolando l'altezza $h = 3,70$ m riportata nel progetto, comprensiva di solaio, risulta un Volume pari a $152 \times 3,70 \text{ m} = 562,4$ mc circa;

piano primo:

Superfici lorde: 139,00 mq circa; Superfici utili: 105 mq circa; l'altezza $h = 3,20$ m riportata nel progetto, comprensiva di solaio e del volume sopra il vuoto (doppia altezza) abbiamo un Volume pari a $(139 + 31) \text{mq} \times 3,20 \text{ m} = 544$ mc circa;

piano secondo mansarda (superfici non residenziali):

Superfici lorde: 59 mq circa; Superfici utili: 44,47 mq circa;

piano terra: guardiana e porticato (superfici non residenziali):

Superfici snr 70,00 mq circa;

Totale Superfici residenziali e volumi autorizzate da progetto di licenza del 1975:

Superfici lorde del piano terra e primo: $152 + 139 = 291$ mq circa, Volume: $(562,4 + 544,0) = 1056,40$ mc

Superfici utili: $125,65 + 125,27 = 251$ mq circa;

Tali superfici e volumi sono state determinate dalle misure dedotte dal progetto sopra richiamato.

Sulla licenza di agibilità n.105 rilasciata dal sindaco di Roma in data 27/04/1977 viene riportato un volume di mc 1293.

F) Dichiarazioni di conformità impiantistica

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

PROVENIENZA

L'immobile risulta di proprietà della Castle Immobiliare s.r.l. in l.c.a. mediante atto di acquisto del 30 marzo 1983 Repertorio 19728 e Raccolta 4070 .



CONFORMITÀ CATASTALE (Storia Catastale):

Nell'Atto della Compravendita, il fabbricato risultava accatastato in data 28/10/1975 con schede registrate ai numeri 056192 (A7-abitazione in villino , P.1 e 2°) , 056193(A7-abitazione in villino, P.Terra) , 056194(C2 magazzini al PS1) ed insisteva su un area riportata nel Catasto Terreni al Foglio n. 42 con Particelle frazionate nn. 218/d e 8/d. Le schede del 1975 (lavorate dal catasto nel 2006) hanno generato le seguenti unità immobiliari Fg. 42 Part. 404 ,Sub 501(A7-abitazione in villino P.Terra) , sub 502 (A7-abitazione in villino , P.1 e 2°) e sub 503 (C2 magazzini al PS1) . I n. 3 subalterni sono stati soppressi, con variazione prot.61014 del 11/04/1986 n. RM05322183 in atti dal 30/06/2006, Fusione, ampliamento e variazione di destinazione d'uso da abitazione a uffici (n. 61014.1/1986) generando un solo subalterno identificato nel NCEU al Fg 42, particella404, sub. 504, cat. D/8 (Categoria speciale che comprende anche uffici di ampia metratura) rendita catastale euro 32.352,00 . Il terreno veniva identificato al catasto terreni (CT) al Foglio 42, particelle nn. 290, 294 e 404. La variazione catastale prot.61014 del 11/04/1986 rappresenta l'immobile alla data del condono pertanto l'ufficio condono la richiederà in via ufficiale,certificata dal catasto, per il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria. La planimetria del complesso immobiliare del 1986 è stata smarrita dall'ufficio del catasto (come da dichiarazione dell'Ufficio Catasto prot. 21592 del 16/7/2018). La sottoscritta ha verificato tramite SISTER che la stessa non è presente in atti come planimetria associata al sub 504.

Nel 2019 è stato presentato al catasto terreni un nuovo Tipo Mappale e un nuovo DOCFA. Con il Tipo Mappale del 14/05/2019 prot. RM0220849 sono state soppresse le particelle 290 e 294 in quanto fuse con la particella 404 creando un Ente Urbano di Sup. 9088 mq (come da visura al catasto terreni). Il Docfa, variazione del 22/05/2019 prot. RM0239861(n.72907.1/2019), ha portato l'immobile da unità definita a unità collabente: il sub 504 è stato soppresso , si è creato il sub 505 identificato nel NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, categoria F/2, Via Cassia n. 2101, 2103, Piano S1-T, 1-2, senza rendita. Detta categoria non contempla il deposito della planimetria catastale ma solo il deposito dell'elaborato planimetrico , con relativa perizia e documentazione fotografica



attestante lo stato di fatiscenza dell'immobile , di inagibilità e quindi privo di rendita.

Il tipo mappale del 2019 è stato depositato con la seguente motivazione: *“trattasi di tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento del fabbricato già' identificato con la particella n° 404 oltre a tre piccoli corpi di fabbrica accessori, alla proiezione di una tettoia e alla sagoma di una intercapedine interrata. I corpi di fabbrica accessori e parte del fabbricato principale insistono su particelle di terreno adiacenti appartenenti alla stessa ditta che di fatto formano la corte di pertinenza del fabbricato, che verrà graffiata all'edificio per formare un'unica particella distinta con il n° 404 già' presente al catasto fabbricati. Si esegue anche il riposizionamento totale del fabbricato in quanto la posizione in mappa della vecchia sagoma non risulta corretta...”*.

In relazione al complesso immobiliare in oggetto e allo stato in cui si trova è possibile dichiarare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e, ad ogni effetto utile, dell'elaborato planimetrico, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E REGIONALE :

Il PRG vigente risulta approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/2008. Il certificato di destinazione urbanistica in mio possesso è stato rilasciato dal comune di Roma in data 13/10/2021 con prot. 174561 (in allegato): le destinazioni d'uso riportate nello stesso non sono cambiate come da me verificato mediante la visura delle tavole Urbanistiche e Paesaggistiche attualmente vigenti che si allegano alla presente perizia .

Secondo il PRG vigente l'immobile distinto nel Catasto del Comune al foglio 42 particella 404 ricade in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e regole:

Sistema ambientale, Agro romano: Aree agricole (art. 68, 74 N.T.A.);

2. Rete ecologica:

Compreso nella Componente primaria (A), interessato da reticolo idrografico principale e parzialmente da boschi.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g);
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136 lett.a), b), c) e 142 comma 1 lett. m) del D.LGT n.42 del 22/01/2004.
- Ai sensi del comma 5 l'immobile risulta interessato da fascia di rispetto: 50 mt. (misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata).

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

5. Vincolo Idrogeologico

Inoltre, sempre secondo il CDU prima citato si evince che:

“.. si comunica che con D.P.C.M. del 03.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 è stato approvato il Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5), e successivo aggiornamento del Piano di Bacino del Fiume Tevere - V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce – P.S.5., approvato D.P.C.M. del 19.06.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2009 e del Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1) – Approvato con DPCM del 3.09.1998 e pertanto l'accertamento delle aree ricadenti da tale strumento sovraordinato, per eventuale prescrizione è di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale”.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultati ed elaborati dalla sottoscritta (è stata estrapolata l' area di interesse e create delle tavole allegate alla presente perizia) risulta quanto segue:

1. Stralcio di P.R.G. Piano Regolatore Generale di Roma 2008 - Foglio 04 – Sistemi e Regole – Sistema Ambientale;
2. Stralcio di P.R.G. Piano Regolatore Generale di Roma 2008 - Foglio 04– Rete Ecologica;
3. Stralcio di P.R.G. Piano Regolatore Generale di Roma 2008 - Foglio 04 – Carta per la Qualità;
4. Piano Territoriale paesaggistico Regionale – P.T.P.R. – DCR 05/2021 – Tavola A 20-365 – Sistemi e Ambiti del Paesaggio;

5. Piano Territoriale paesaggistico Regionale – P.T.P.R. – DCR 05/2021 – Tavola B 20-365 – Beni Paesaggistici.

L'immobile risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 28/04/2022 , rettificato con DGR 670 del 02/08/2022 pubblicata sul BURL n. 66 del 09/08/2022.

PTRT Tav. A:

Paesaggio agrario di rilevante valore ;paesaggio naturale;

Reti infrastrutture e servizi;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

PTRT Tav. B:

Art. 8 del NTA del P.T.P.R. Lett. c), d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. a) e art. 136 Dlgs 42/2004);

Art. 39 del NTA del P.T.P.R. Lett. g) Protezione delle aree boscate (Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 Dlgs 42/2004);

Art. 42 del NTA del P.T.P.R. lett. m) Protezione delle aree di interesse archeologico (Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 Dlgs 42/2004);

Art. 47 del NTA del P.T.P.R. Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto (Individuazione del patrimonio identitario regionale ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. c) Dlgs 42/2004);

Precedente PTP: Piano territoriale paesistico 15/7 “Veio–Cesano”, approvato con L.R. 24/98.

Vincolo archeologico/paesistico rilevato:

L'articolo 42 del NTA del PTPR (Protezione zone di interesse archeologico al comma 1 recita” “ ai sensi dell' art 142 comma 1 lettera m del Codice (Dlgs 42/04)le zone di interesse archeologico Art 42 comma 5 lettera a e b abbiamo la Fascia di rispetto archeologica 100 m dal tracciato antico della Via Cassia; al comma 6 lettera a e b:

- a) *“sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell'articolo 3*

del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia (tra cui rientra il cambio d'uso) che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato;”

b) “per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;”

Verifica della presenza del Vincolo idrogeologico:

Dalla disamina delle cartografie forestali della tavola B è emerso che parte del lotto è inserito nelle aree boscate, segno che è soggetto a vincolo idrogeologico .

Ai sensi dell'art. 45 della LR 53/98, fino all'adozione del provvedimento per la nuova delimitazione del vincolo idrogeologico, nei Comuni nei quali non sono state delimitate le zone sottoposte a vincolo idrogeologico (es. Roma) si intendono vincolate a norma R.D.L. 3267/1923 solamente le zone boscate ed i territori montani. Tramite lettura integrata del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR - Tavola B – Boschi, con la Carta Forestale su base tipologica, con la cartografia delle “Formazioni naturali e seminaturali” o “formazioni_naturali_e_seminaturali”.

In base a quanto disciplinato dalla normativa regionale, la ricorrenza di tali condizioni, e quindi dell'effettiva sussistenza del vincolo idrogeologico nell'area di intervento, deve essere esplicitamente asseverata da tecnico incaricato dal soggetto richiedente negli elaborati progettuali previsti a corredo dell'istanza di rilascio nulla osta vincolo idrogeologico.

Spetta al Comune la verifica preventiva di quanto dichiarato, prima dell'inoltro agli Enti sovraordinati per i seguiti di competenza, nei casi rispettivamente di tipologie di pertinenza regionale o provinciale/metropolitana.

La certificazione, rilasciata dal Comune, circa l'inesistenza del bosco, in caso di errata o incerta perimetrazione, va trasmessa alle strutture regionali competenti in materia forestale (Area Governo del Territorio e Foreste della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste) e di pianificazione paesaggistica e, per conoscenza, alla struttura competente per il Vincolo Idrogeologico.

In base alla Legge Galasso n. 431 del 1985 ci troviamo in Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua cartografati (Fosso Piordo) .

Con D.P.C.M. del 03.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 è stato approvato il Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (pS5), e successivo aggiornamento del Piano di Bacino del Fiume Tevere - V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce – P.S.5., approvato D.P.C.M. del 19.06.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1) – Approvato con DPCM del 3.09.1998 e pertanto l'accertamento delle aree ricadenti da tale strumento sovraordinato, per eventuali prescrizioni, è di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale”.

I vincoli sopra riportati prevedono che qualsiasi intervento venga effettuato nell'area sia soggetto alla richiesta di Nulla Osta Idrogeologico.

PRG di Roma Capitale: NTA artt. 68 e 74:

Art. 68. Articolazione delle componenti

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:

a) Aree naturali protette;

b) Reticolo idrografico;

c) Agro romano;

d) Parchi agricoli.

2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del “Sistema insediativo” e del “Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti” ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72.

3. Concorrono alla definizione della disciplina del “Sistema ambientale e agricolo” gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6. “Sistema paesaggistico”: i progetti

d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".

Art. 74. Norme generali

1. *L'Agro romano* comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

2. La disciplina dell'*Agro romano* ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

3. Nell'*Agro romano* sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del *Progetto di sistemazione* dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'*Agro romano* sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'*Agro romano* è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

a) usi del suolo e impianti; 12

- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.



Riassumendo:

- 1) In base alle Norme di PRG l'immobile si trova in area agricola, interessato da reticolo Idrografico Principale, nella Carta per la Qualità: nulla da segnalare.
- 2) L'area si trova all'interno del Piano Stralcio Funzionale n 5 del Piano del Bacino fiume Tevere e pertanto è soggetto a vincolo idrogeologico: qualsiasi tipo d'intervento, compresa la definizione della pratica di condono edilizio, necessita di richiesta di parere all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.
- 3) Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136 lett.a), b), c) e 142 comma 1 lett. m) del Dlgs n.42 del 22/1/2004.
- 4) In base all'art 42 del NTA del PTPR l'immobile è soggetto a Fascia di rispetto archeologica di 100 m rispetto al tracciato antico di Via Cassia.
- 5) Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) art. 47 comma 4 l'immobile è soggetto a fascia di rispetto di inedificabilità per una profondità di 150m per parte (Presenza del Fosso Piordo della Mola): il PTPR ha recepito le prescrizioni di cui alla Legge Galasso 431/85. In base al comma 4 le aree agricole corrispondenti alle zone E, di cui al DM 1444/68, possono mantenere una fascia di inedificabilità di 50 m a partire dall'argine. Nel caso specifico, dal momento che con il condono si è chiesto l'ampliamento ed il cambio d'uso ad uffici, non si rientrerà più nei 50 m di fascia di rispetto di inedificabilità, ma passando l'area da agricola a servizi si rientrerà nella fascia di rispetto dei 150 m.
- 6) L'area rientra nelle vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 lettera del Dlgs 42/04 lettere c e d;
 - c) *"i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;*
 - d) *le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze"*.

Pertanto per qualsiasi tipo di intervento, compreso il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria è necessario richiedere i Pareri, con il rilascio del Nulla Osta, idrogeologico all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, il Parere Archeologico e quello

Paesaggistico alla Sovrintendenza Speciale Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile attuale è in gran parte privo di regolare licenza edilizia. Sul terreno all'origine era edificata una villa unifamiliare ai numeri civici 2101 e 2103 .

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con progetto approvato dal Comune di Roma n. 26468/68 e variante n. 25385/72 e relative Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Roma n° 391 del 08/03/1971, e successiva licenza di variante n°1230 del 04/12/1975.

Venne rilasciato il certificato di abitabilità il 27/04/1977 n. 105. Tale progetto e abitabilità prevedevano un piano interrato con autorimessa, centrale termica, locale autoclave, locale sgombero, locale deposito attrezzi giardino il tutto per 5 vani ad uso vario. Ai piani terra e primo, destinazione abitativa e al piano secondo (o sottotetto) soffitte, quindi superfici non abitabili ma pertinenziali alla residenza.

Il fabbricato sorgeva su di un lotto di terreno allora identificato nel CT al Foglio 42 con le particelle frazionate 218/d e 8/d. All'epoca del rilascio della licenza edilizia il PRG la destinava l'area in parte (circa $\frac{3}{4}$) a zona H1 e in parte (circa $\frac{1}{4}$) a zona H2 (Agro Romano) come specificato nell'Atto di Compravendita.

A seguito di abusi edilizi dichiarati ultimati entro la data del 01/10/1983 la proprietà ha provveduto, con l'entrata in vigore della L.47/85, a presentare domanda di condono edilizio. Le domande di condono vennero presentate dalla società Castle Immobiliare srl, (attualmente Castle Immobiliare s.r.l. in l.c.a.) , consegnate in Circooscrizione in data 27/09/86 e protocollate successivamente in XV Ripartizione con prot. n. 135132/001-002 del 27/05/1987.

Venne presentato un Modello 47/85 R con n. 2 modelli 47/85D .

Gli abusi dichiarati riguardano sia ampliamenti (Tip. abuso 1) sia il cambio di destinazione d'uso (Tip. abuso 4) . L'immobile originario con destinazione abitativa, risulta essere stato ampliato con la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica, uniti all'edificio originario tramite il piano seminterrato (vedi elaborato allegato).

Nell'area erano presenti (come da foto aeree) anche n.2 ulteriori piccoli corpi di fabbrica distaccati (D e E) non oggetto della domanda di sanatoria, ma realizzati verosimilmente contestualmente a quelli oggetto di condono . I corpi di fabbrica oggetto della domanda di condono edilizio (B e C, insieme al preesistente A) si sviluppano in parte su un piano solo (corpo di fabbrica "B"-posto al Piano Seminterrato , S1 Catastale, ma completamente fuori terra in quanto su terreno inclinato) e in parte su due piani (corpo di

fabbrica “C”– posto al Piano Seminterrato S1 e Piano Terra Catastale). Anche la villa originaria (corpo “A”) è stata ampliata. Per le parti edificate con licenza edilizia e destinazione residenziale, al piano terra e primo del corpo A si richiese il condono per cambio d’uso ad ufficio. Per l’intero fabbricato fu presentata la planimetria catastale con denuncia di variazione prot. 61014 del 11/04/1986 per cambio di destinazione d’uso da abitazione ad ufficio, ampliamento, e fusione . Con tale variazione, lavorata nel 2006, il fabbricato veniva identificato nel NCEU al Fg 42, particella 404, sub. 504, cat. D/8 mentre il terreno veniva individuato con le particelle distinte nel CT al Foglio 42, allegato 1225, particelle nn.290, 294 e 404. Tale variazione venne consegnata all’USCE (Ufficio Speciale Condono Edilizio) nel 2003 insieme a ulteriore documentazione in sanatoria.

La domanda di condono presentata con n. 2 modelli 47/95D ,prot. 87/135132/001-002 riguarda i seguenti abusi :

Abuso di tipologia 1, prot. 87/135132 sot. 1 (ampliamento):

- Superfici Abitabile : mq 1549,00;
- Superficie -Non Residenziale: mq 0,00 ;
- Superficie totale 1549 mq;
- Volume Totale mc 6000,00.

Abuso di tipologia 4 prot. 87/135132 sot.2 (cambio d’uso da residenziale ad uffici):

- Superfici Abitabile: mq 219,80;
- Superficie Non Residenziale: mq 0,00;
- Superficie totale 219,80 mq;
- Volume Totale 880,00 mc.

Si specifica che la tipologia 1 comprende anche l’intera superficie del piano seminterrato e della soffitta costruiti con licenza edilizia ma al di fuori della cubatura realizzabile come da normativa edilizia per i locali pertinenziali con determinate caratteristiche (interrati con max 1mt fuori terra e soffitte con altezza max 2,40 mt).

Si fa presente che la soffitta attualmente ha un’altezza media di 2,60 mt quindi più alta rispetto a quella di progetto . Risulta corretto l’inserimento della superficie e del volume della soffitta in tip. 1 di abuso .

Insieme alla presentazione della domanda di condono vennero consegnati i seguenti

documenti ,come riportato sui modelli 47/85D : Relazione, Tavole al 200 , tavole al 100, Progetto approvato, tavole catastali, fotografie, certificato CCIA e planimetrie terreno.

Si fa presente che la pratica di condono è di fatto ferma al 2003.

A quella data, **per il solo Sot. 1 (Ampliamento)** l'allora Ufficio Speciale del Condono Edilizio (USCE) scrisse una raccomandata indirizzata alla soc. Castle Immobiliare srl c/o Satta Filippo, loro prot. n.2003/17358 del 5/02/2003 avente come oggetto: richiesta di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del ..." e relativa al prot. 87/135132 sot. 1 del 21/05/1987. Tale raccomandata è stata notificata al Sig. Satta Filippo in data 11/02/2003 e specificava quanto segue:

Oblazione:

autodeterminazione: *"non risulta versata per intero l'oblazione da Lei autodeterminata di € 43.199,55 (Lire 83.646.000) risulta invece versata in n.2 rateoblazione abusivismo edilizio la somma di € 16.127,83 che al netto degli interessi è di €14.504,01... al fine di procedere al rilascio della concessione/autorizzazione in sanatoria, è pertanto indispensabile che vengano consegnate a questo ufficio le prove del versamento del saldo di € 28.695,54 (al netto degli interessi) che dovrà risultare eseguito entro il 25/07/1994 (oppure il triplo entro il 31/03/1996)."*

Conguaglio:

"l'oblazione è stata determinata da questi uffici, sulla base dei parametri di Legge, in € 89.897,42, detta oblazione era stata da lei autodeterminata, all'atto della domanda di condono in € 43.199,55. Rimane pertanto da versare come conguaglio a saldo, la differenza maggiorata dei relativi interessi, pari complessivamente a € 100.958,20" con l'avvertenza che gli interessi sono stati verificati per i versamenti effettuati entro il 31/03/1996.

Oneri concessori:

"il contributo per gli oneri concessori è stato determinato dai nostri uffici in € 39.494,55 poiché non risulta versata alcuna cifra.....rimane da versare a saldo la somma di € 39.494,55. Trascorsi 30 gg dalla notifica della presente senza che venga presentata eventuale perizia sul costo di costruzione, l'importo s'intende accettato....questo importo deve essere corrisposto entro 60 gg dalla data della notifica per non incorrere nelle maggiorazioni previste dall'art. 3 della L 47/85" (NB: da ricerche effettuate dallo scrivente con accesso agli atti, non è stata depositata alcuna perizia nei termini, ne dopo).

Diritti di segreteria:

I diritti di segreteria e concessione ammontano a € 496,93;

Richiesta di documenti:

Nella lettera venivano richiesti anche dei documenti consegnati nel 2003 dall'arch. Argenti Pittaluga come di seguito specificato.

Tale lettera, riferita solo al sot. 1, prevedeva altresì che la concessione poteva essere ritirata presso l'ufficio condono non prima di 30 giorni dalla consegna della documentazione mancante.

In data 9/04/2003 è stata presentata domanda di prescrizione dell'oblazione con n. prot. 50249 del 9/04/2003, ai sensi della L. 47/85 art. 35 comma 12.

In data 07/01/2004 l'USCE rispondeva che in merito alle eccezioni sollevate circa la prescrizione del conguaglio dell'oblazione non si intendevano accolte poiché riferite ad opere costruite su aree sottoposte a vicolo, come previsto dall'art. 35,co.13 l. 47/85.

La notifica del 2003, prima menzionata aveva anche lo scopo di richiesta di integrazione documentale (oltre che la richiesta di pagamento), che doveva essere consegnata entro 90 gg dalla data di notifica *"pena la improcedibilità della domanda"*. In data 20/10/2003 (quindi oltre i 90 giorni dalla data di notifica) furono depositati i seguenti documenti: modello di denuncia di variazione catastale, foto, idoneità statica, perizia giurata dove risultano: stato dei lavori, volume fuori terra dell'intera costruzione, riferimenti catastali, certificazione della superficie, alcune ricevute di pagamenti (solo in fotocopia).

Secondo l'estratto conto informale ottenuto dall'Architetto Bagnara presso l'UCE in data 18/04/2019, questo risulta essere lo stato dei pagamenti per il sot. 1 (vedere allegato):

Tabella Riepilogativa Calcoli - Pratica n. 87/135132 sot. 1

Operatore: spo2060

Data Elaborazione: 18-04-2019

Ora Elaborazione: 12:22

Tipologia Abuso: 1

Scheda: D

Art.40: NO

Progressivo: **583984902**
Destinazione: **Altre Attività**
Superficie Abuso: 1549.00
Zona P.R.G.: **H**
Prima Casa: NO

Prescrizione: **No**
Volume Presente: 6000.00
Superficie Servizi: 0.00 (0)

Urgentazione: **No**
Autodet.: 43199.55
Superficie Totale: 1549 (1549)

Let. Notifica n° : 2003/17358 del 05-02-2003

Notifica del 11-02-2003

Dati Riepilogativi

Oblazione: **86399.07€** Costo Costr: **10752.29€** Urbaniz: **27442.45€** Diritti: **1032.91€**
Oblazione **Oneri** **Diritti**
Versamento Netto: **14504.01€** Calcolato: **38194.74€** Calcolato: **1032.91€**
Versamento Lordo: **16127.83€** More (10%,20%,40%): **15277.90€**
Calcolato: **86399.07€**
Interessi: **161107.16€**
Da Versare: **231378.41€** Da Versare: **53472.64€** Da Versare: **1032.91€**
di cui **115689.21€** comunale e **115689.2 €** statale.

Danno

Lettera non stampata.
Da versare Totale: **0.00 €**
Di Cui Interessi: **0.00 €**

Diritti Vincoli : **NO**
Diritti d'urgenza non dovuti

Pagamenti					
Data	N. bollettino		Tipo	Importo	Interessi Oneri
24-09-1986	0/1 - 0 365 ROMA SUCC.52 87 000135132 001		1	14399.85	
24-09-1986	0/1 - 0 366 ROMA SUCC.52 87 000135132 001		1	1727.98	

L.47/85 e L. 724/94 Delibera Consiglio Comunale n. 214 del 15/11/1996

In realtà, nel 2003 furono presentati all'UCE copie di bollettini di pagamento relativi al prot. 87/135132 sot. 1 del 21/05/1987 come in elenco:

oblazione:

Lire 28.175.333 data 24/9/1986;

Lire 3.381.040 data 24/9/1986 (incluso il 12% per ritardato pagamento)

Lire 32.608.252 data 8 aprile 1987 (incluso il 10% annuo per ritardatopagamento),

Lire 33.134.192 data 8 aprile 1987 (incluso il 10% annuo per ritardatopagamento) per un totale di Lire 97.298.817 equivalenti a € 50.250,65.

Nella tabella precedente risultano contabilizzati solo un bollettino di € 14.399,85 equivalenti a Lire 27.881.997 circa e un versamento di € 1727,98 equivalenti a Lire 3.343.939 circa, entrambi del 24/9/1986 e totalizzanti in € 16.127,83 circa. Questo importo è considerato "lordo" in tabella di calcolo poiché comprensivo di interessi ma corrisponde in realtà ad un

netto di € 14.504,01.

In realtà se si tiene conto dei 2 bollettini protocollati nel 2003 e datati aprile 1987 dovremmo aggiungere ai versamenti effettuati (ma non contabilizzati dall'UCE) circa Lire 65.742.444 equivalenti a circa € 33.953,14 lordi (inclusivi di interessi del 10% annuo) ma a € 30.557,83 circa netti, ma di questi bollettini non esistono più gli originali e quindi non potranno essere considerati nel calcolo, che rimane quello della tabella datata 18/04/2019 salvo conguagli.

Nella lettera raccomandata del 2004 infatti, l'USCE contesta questi 2 versamenti poiché depositati non in originale e quindi non considerati validi.

La citata tabella riepilogativa del 18/04/2019 riporta i seguenti dati riepilogativi: Oblazione € 86.399,07, costo costruzione € 10.752,29, costo urbanizzazione € 27.442,45 e diritti € 1.032,91 e indicata da versare € 231.378,41 per oblazione (inclusi interessi), € 53.472,64 per costo di costruzione incluse more (non era stato versato nulla), € 1.032,91 per diritti (non era stato versato nulla) e € 0,00 per danno. Per cui alla data del 2019, per l'Abuso di Tipologia 1, restavano da versare per l'oblazione € 231.378,42 e di oneri concessori € 53.472,64 e diritti € 1032,91 per un totale di € 285.883,96 salvo conguagli ulteriori da parte dell'UCE e salvo interessi successivi alla data del 19/04/2019. Logicamente, essendo trascorsi altri 5 anni, a tali importi dovranno essere aggiunti ulteriori interessi.

Per quanto concerne il sot.2 l'abuso di tipologia 4 (cambio d'uso da abitazione ad uffici):

L'Architetto Bagnara ha ottenuto sempre in data 18/04/2019 presso UCE la tabella informale di calcolo. Nella specifica tabella, vengono riconosciuti solo n.2 bollettini di pagamento, per un totale di € 169,67. Le somme residue da versare dovute al 18/04/2019 erano p 1, restavano da versare per l'oblazione € 2.432,45 e di oneri concessori € 2775,31 e diritti € 586,10 per un totale di € 5.793,86. Per tale Sot. 2 non è mai arrivata la lettera di notifica.

Oltre a tali importi dal momento che l'immobile è sottoposto a vincolo, nel momento in cui verrà presentata la pratica di istruttoria del vincolo sicuramente potrebbe essere richiesto il anche il pagamento per il danno ambientale.

Tabella Riepilogativa Calcoli - Pratica n. 87/135132 sot. 2

Operatore: spo2060

Data Elaborazione: 18-04-2019

Ora Elaborazione: 12:25

Tipologia Abuso: 4

Scheda: D

Art.40: NO

Progressivo: 583984902
Destinazione: Altre Attività
Superficie Abuso: 219.80
Zona P.R.G.: H
Prima Casa: NO

Prescrizione: No
Volume Presente: 880.00
Superficie Servizi: 0.00 (0)

Urgentazione: No
Autodet.: 454.48
Superficie Totale: 219.8 (219.8)

Nessuna Lettera di notifica

Non Notificata

Dati Riepilogativi

Oblazione: 908.14€

Costo Costr: 762.86€

Urbaniz: 2012.45€

Diritti: 586.10€

Oblazione

Versamento Netto: 152.59€
Versamento Lordo: 169.67€
Calcolato: 908.14€
Interessi: 1693.98€

Da Versare: 2432.45€

di cui 1216.23€ comunale e 1216.23 € statale.

Oneri

Calcolato: 2775.31€
More (10%.20%.40%): 0.00€

Da Versare: 2775.31€

Diritti

Calcolato: 586.10€

Da Versare: 586.10€

Danno

Lettera non stampata.
Da versare Totale: 0.00 €
Di Cui Interessi: 0.00 €

Diritti Vincoli : NO

Diritti d'urgenza non dovuti

Data	N. bollettino	Aggiornamenti	Imperto	Interessi Oneri
24-09-1986	0/1 - 0 365 ROMA SUCC. 52/000135132/002		151.49	
24-09-1986	0/1 - 0 366 ROMA SUCC. 52/000135132/002		18.18	

L.47/85 e L. 724/94 Delibera Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/1996

Oltre a quanto sopra esposto (corpi A,B,C) , nel terreno sono presenti la guardiola e il porticato d'ingresso costruiti con licenza edilizia e altri 2 piccoli edifici corpo "D" e corpo "E" non autorizzati e quindi abusivi.

Il fabbricato allo stato attuale è in stato di abbandono e completamente fatiscente come è stato rilevato dal sopralluogo del 24/01/204 attraverso il rilievo fotografico. L'immobile, in particolare modo i corpi B e C, è stato oggetto di incendio e quindi in parte risulta pericolante.

Nel tempo sono state apportate numerose modifiche interne ed esterne anche rispetto al rilievo depositato al momento della pratica di condono. Queste modifiche riguardano più che altro la demolizione o trasformazione di molte pareti divisorie interne e l'asportazione della maggior parte degli infissi interni ed esterni.

In data 24/01/2024, giorno di sopralluogo, non è stato possibile rilevare fotograficamente il

corpo D in quanto l'area era infestata da vegetazione molto alta che lo copriva completamente (vedi documentazione fotografica). Per caratteristiche risulterebbero realizzati verosimilmente contestualmente a quelli oggetto di condono e comunque in data anteriore al 17/03/1985 come da foto aeree. Attualmente l'ufficio Condono non consente rettifiche che riguardino ulteriori ampliamenti rispetto a quelli dichiarati nella domanda di Condono. Eventualmente gli immobili D e E potrebbero rientrare nella Sanatoria solo appellandosi all'Art 40 della Legge 47/85(immobili acquistati all'asta).

Considerazioni sulla condonabilità dell'immobile:

Assai complessa ed articolata è la normativa regionale e nazionale in materia di vincoli.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, l'area risulta, attualmente, fortemente soggetta a vincoli di tipo paesistico, archeologico, idrogeologico data la presenza del fosso Piordo della Mola , tutelato dalla Legge n. 431/85 (Legge Galasso), con fascia di inedificabilità pari a m. 150 dallo stesso.. L'area è stata inoltre inserita nel Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1).

Inoltre esiste la fascia di rispetto di 100 m dal tracciato storico della Via Cassia, pertanto per la sanabilità degli ampliamenti bisogna chiedere ottenere il Nulla Osta archeologico. L'edificio così come ampliato, nella parte più vicina al fosso Piordo della Mola dista circa 60-70 m, ma si ricorda che la fascia di rispetto per la legge Galasso è di 150 m. e quindi rientra totalmente all'interno dei 150 mt di distanza dal fosso (tale distanza è stata calcolata in linea retta anche se il terreno è in pendenza , vedi tavola fascia di rispetto del lotto). E' vero che il vincolo è stato apposto successivamente ma il nulla osta non è automatico, e comunque la norma prevede che debba essere richiesto anche il parere relativo all'imposizione del vincolo successivo alla data dell'abuso. Andrà pertanto richiesto il parere paesaggistico, archeologico, idrogeologico e di Autorità di Bacino. Se anche solo uno di detti pareri dovesse essere negativo il condono , soprattutto per l'ampliamento, non potrà essere rilasciato.

E' pacifico infatti far osservare che, benché la legge n. 47/85, attraverso il disposto dell'art. 82, consenta l'ottenimento del permesso in sanatoria anche in area vincolata, questo è direttamente correlato all'ottenimento del nulla osta presso gli enti istitutori e detentori dei vincoli.

Oltre al problema dei vincoli, i cui N/O potrebbero non essere rilasciati, è da considerare la problematica relativa alla demolizione e ricostruzione dei solai pericolanti dei corpi B e C. I solai non recuperabili dovranno essere demoliti, ma per la ricostruzione degli stessi bisognerà

adeguare l'intera struttura alla nuova normativa antisismica, e tale adeguamento dovrà necessariamente interessare anche le fondazioni. Non dimentichiamo inoltre che nel 2019 è stata presentata in Catasto una pratica in cui si dichiarava che l'immobile era pericolante e inagibile con tanto di perizia tecnica asseverata e documentazione fotografica allegata. Attualmente in Catasto l'immobile risulta in categoria F/2 (unità collabente). Per poter ritirare i n. 2 Permessi di costruire in Sanatoria (n.1 per Ampliamento, n. 2 per cambio d'uso) bisognerebbe attivare la Procedura di cui all' art 35 della legge 47/85 che consente l'esecuzione dei lavori di adeguamento architettonico e strutturale dell'immobile finalizzati al successivo ritiro dei Permessi di costruire in sanatoria.

Sempre riguardo il buon fine della pratica di condono, ci sono altre considerazioni da fare:

L'atto di compravendita del 30/03/1983 rep. 19728 raccolta 4070 notaio Dott. Michele di Ciommo di Roma registrato in data 19/04/1983 al n. 17907 descrive così gli immobili compravenduti: *".....immobile sito in comune di Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21) e precisamente: fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione con area annessa della superficie tra coperto e scoperto di mq 10.000 circa compreso il fabbricato di un piano scantinato, due piani fuori terra ed un piano sottotetto confinante l'intera area con via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con proprietà Agolini o loro aventi causa meglio riportato nella planimetria che sottoscritta ai sensi della legge si allega al presente sub. A."* Nell'atto non è allegata alcuna planimetria ma dalla descrizione si capisce che si fa riferimento all'edificio edificato con regolare licenza del 1975, e quindi (a meno di omissioni nell'atto) al giorno dell'Atto 30/03/1983, i corpi B,C,D,E non esistevano. In realtà era prassi comune non citare eventuali edifici abusivi in quanto non esisteva ancora il condono edilizio all'epoca della compravendita.

Visto che il condono L.47/85 era valido per immobili realizzati entro la data del 01/10/1983 e che sulla domanda di condono è stato dichiarato che l'immobile è stato ultimato nel 1983, se le trasformazioni oggetto di condono sono state compiute dopo l'atto di compravendita del 30/03/1983 i lavori dovevano essere necessariamente stati realizzati e terminati tra il 30/03/1983 e il 01/10/1983. Nel fascicolo non sono più reperibili le fotografie depositate nel 1986 al momento della domanda di condono, ma solo quelle depositate nel 2003, come dichiarato dall'Arch. Bagnara. Non esistono negli archivi della soc.

fotografie del 01/10/83 (ma neppure in quelli dell'aeronautica militare) oppure immediatamente precedenti o immediatamente successive, sempre come dichiarato dall'Arch. Bagnara. Quella più vicina in quanto datazione è del 19/04/1984 (allegata in copia) con risoluzione non molto

alta (il sorvolo era ad alta quota) ma si riescono a scorgere le sagome dell'immobile anche se non sono nitide. Anche nella foto sempre di data 13/07/1985 (allegata in copia), fatta con un sorvolo a più bassa quota (quindi di migliore qualità) le sagome sono piuttosto chiare.

Tutto ciò considerato la pratica di condono presentata nel 1986 e successivamente integrata nel 2003 è formalmente corretta, ma non sono stati pagati tutti gli oneri richiesti, né presentati tutti i documenti richiesti. Alcuni dei bollettini di pagamento sono stati depositati solo in copia e l'UCE non li ha ritenuti probanti del pagamento e quindi non contabilizzati. La pratica sott. 2 in tipologia 4, almeno per quanto riguarda le superfici dichiarate all'origine (219,80 mq), non dovrebbe trovare alcun ostacolo per l'approvazione finale: il cambio di destinazione d'uso è quasi sempre concesso nella L.47/85.

Per quanto riguarda invece la pratica sott.1, per ampliamento, ancorché formalmente corretta e presentata nei termini di Legge, presenta alcune criticità: oggi internamente il fabbricato è in molte parti diverso dal rilievo presentato all'epoca del condono per via delle trasformazioni non autorizzate e di demolizioni varie eseguite nel tempo. Non credo che l'UCE possa rilasciare il Permesso di costruire in sanatoria con la nuova planimetria di rilievo e con i nuovi identificativi catastali derivati dal nuovo tipo mappale e successivo DOCFA che ha cambiato la categoria catastale da D/8 (categoria Speciale – Uffici di notevoli dimensioni) a F/2 (unità collabente). Inoltre in Catasto non c'è più una planimetria che rappresenti l'immobile, in quanto portato in F/2. Si dovrà necessariamente il progetto di adeguamento di cui all'art. 35 della 47/85 sopra richiamato e poi accatastrare nuovamente l'immobile.

Relativamente ai vincoli è da considerare quanto segue: dal 1999 il Consiglio di Stato ritiene necessario il parere anche per gli abusi effettuati prima del vincolo sopravvenuto ad essi. In sostanza, l'autorità preposta al vincolo, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47 del 1985 deve esprimere non una valutazione di conformità delle opere alle relative prescrizioni, trattandosi di un vincolo non esistente al momento della loro realizzazione, ma comunque un parere positivo di compatibilità dell'intervento edilizio abusivo ai nuovi vincoli sopraggiunti (Cons. di Stato VI n. 01941/2016). La Corte esplicita che è irrilevante la sopravvenienza del vincolo alla costruzione dell'immobile in quanto la domanda di condono va esaminata con la normativa vigente alla conclusione del procedimento, criterio peraltro già espresso dalla stesso CdS sez. IV n. 5326 del 24 novembre 2015. Il vincolo su un'area, istituito anche dopo l'intervento edilizio abusivo, non può restare senza effetti sul piano giuridico, con la conseguenza che deve ritenersi sussistente l'onere procedimentale di

acquisire il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo in merito al possibile rilascio del titolo edilizio in sanatoria, a prescindere dall'epoca d'introduzione del vincolo.

La giustificazione generale deriva dall'esigenza di vagliare la possibile compatibilità dell'attuale consistenza dei manufatti realizzati abusivamente nei confronti dello speciale regime di tutela degli obbiettivi di tutela e conservazione dei luoghi e immobili vincolati. La sopravvenienza di un vincolo quindi può diventare un ostacolo per raggiungere il permesso di costruire in sanatoria. Non è remota la probabilità che la domanda di condono possa essere non concessa per parere negativo della sola autorità preposta alla tutela anche di un solo vincolo. Bisogna ricordare però la lettera raccomandata indirizzata alla soc. Castle Immobiliare srl c/o Satta Filippo, prot. USCE n.2003/17358 del 5/02/2003 avente come oggetto: richiesta di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del ...” e relativa al prot. 87/135132 sot. 1 del 21/05/1987. Nella specificata lettera, l'Ufficio Speciale del Condono Edilizio era propenso a portare a termine con esito positivo la pratica di condono in tipologia 1 a condizione che venissero pagati gli oneri rimanenti e venisse depositata nei termini la documentazione mancante. A quella data però l'ufficio condono per errore non aveva verificato la presenza di vincoli, come invece riporta nella lettera successiva. A seguito della lettera del 2003, la soc. Castle Immobiliare srl depositò parte della documentazione e fece ricorso chiedendo la prescrizione del conguaglio della oblazione per non pagare le integrazioni richieste. La normativa relativa alla L.47/85 è chiara in merito come d'altronde riportato all'art. 35 della legge stessa: non è possibile la prescrizione nelle richieste di sanatoria in aree sottoposte a vincolo. Inoltre l'oblazione autodeterminata se non risulta interamente pagata non consente la richiesta della prescrizione della stessa. L'USCE rispondeva “il riesame della pratica ha comportato la verifica della scheda urbanistica e la constatazione della presenza di ulteriori vincoli che saranno oggetto di parere da parte dell'ufficio vincoli dello scrivente USCE, che provvederà poi ad emettere la nuova lettera di notifica in sostituzione della precedente prot. 17358 del 5/02/2003”. L'UCE invitava la Castle Immobiliare srl a contattare l'ufficio vincoli per conoscere le modalità e i tempi per consentire l'emissione della succitata lettera: da allora non è stato più fatto nulla.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non eseguibile, immobile fatiscente privo di infissi esterni e impianti

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al 24/01/2024 l'immobile risulta libero da persone.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Premesso che:

- ✓ Sulla Visura Storica dal 24/05/2019, l'immobile è passato da categoria D/8 a categoria F/2 (Variazione del 22/05/2019 prot. RM0239861 in atti dal 24/05/2019 da Unità definita a Collabente).
- ✓ È stata presentata in Catasto una Relazione Asseverata sullo stato e sulla consistenza del fabbricato Fg. 42, Part. 404, Sub 504 in data 16/05/2019 redatta dal Geometra Mario Sgrulloni al fine di descrivere lo stato del fabbricato. Il geometra descrive l'immobile come *“allo stato attuale si rileva che complessivamente il compendio immobiliare versa in condizioni di manutenzione e conservazione fatiscenti.lo stesso è privo di infissi interni ed esterni, parte delle tramezzature interne sono state demolite come pure alcune porzioni di tamponature esterne. Il fabbricato principale è stato anche interessato da un incendio...I servizi igienici ... privi di sanitari e rubinetterie”*.

La relazione si conclude definendo il fabbricato inagibile e inutilizzabile. Il livello di degrado non ne consente alcun utilizzo e pertanto non determina alcun reddito.

- ✓ È stata presentata, il giorno 16/05/2019, un'autocertificazione a firma del Commissario Liquidatore Troianiello Pietro della Castle Immobiliare Srl dove viene dichiarato che il fabbricato non è allacciato alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Alla luce di ciò, come già detto non credo sia più possibile il ritiro del Permesso di costruire in sanatoria relativo alla tipologia 1, ampliamento. Per poter portare avanti il condono, dal momento che non si può più certificare l'idoneità statica dell'immobile (quella depositata nel 2003 non è più valida), come in precedenza specificato, si dovrà ricorrere a quanto definito dall'art 35 della Legge 47 /85, pertanto dovrà essere presentato al Comune un Progetto di completo adeguamento redatto da professionista abilitato. Dal momento che l'area è sottoposta a diversi tipi di vincolo, sempre come dichiarato nell'articolo sopra richiamato, per l'esecuzione dei lavori di adeguamento, si dovranno richiedere i pareri anche a tutti gli altri enti vincolistici (sismico, paesaggistico, archeologico, idrogeologico e piano di assetto Autorità di Bacino).

Ciò comporterà oltre la predisposizione di un progetto, la successiva esecuzione dei lavori comprensiva di tutte le spese ed oneri annesse .

Considerazioni generali:

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, la sottoscritta ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato.

Sono stati utilizzati n. 2 metodi di stima : il primo mediante la determinazione del valore del compendio immobiliare all'attualità considerando la ristrutturazione e la condonabilità dello stesso; il secondo mediante la determinazione del valore di mercato del terreno edificabile considerando la demolizione dei fabbricati esistenti e la possibilità della ricostruzione del fabbricato originario . Il valore finale è stato determinato facendo la media dei valori sopra determinati

Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della presente perizia di stima, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, sono continuate le operazioni peritali in zona con indagini di mercato cercando immobili in vendita simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Sono stati estratti anche i valori riportati della stampa specializzata.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenda del territorio, I° semestre 2023 (attualmente vigente), ma sono inesistenti per la destinazione in questione: l'OMI non riporta valutazioni in questa zona per Uffici, il commerciale e il terziario in generale. Infatti la zona ha in prevalenza destinazioni residenziali, abitazioni civili , edifici con destinazione uffici sono molto rari e sono quindi di difficile comparazione e non fanno statistica. Nemmeno nelle zone direttamente confinanti (E77, E97, D1) sono presenti statistiche per destinazione ad uffici. La zona OMI di riferimento è la seguente:

Fascia/zona: Suburbana/PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE),
Codice zona: E181, Microzona catastale: 140, Tipologia prevalente: Abitazioni civili,
Destinazione: Residenziale.

Le destinazioni residenziali che si avvicinano alla tipologia dell'immobile periziato sono Ville e Villini, che in stato conservativo normale (non è il nostro caso però, l'edificio è fatiscente) per l'OMI vengono quotate da un minimo di €1750,00/mq ad un massimo di € 2.500,00/mq
Come riportato nella tabella "Banca dati delle quotazioni immobiliari".

Statistiche tabellate non sono comunque facilmente reperibili per questa destinazione, nemmeno su altri siti noti. Di pari passo l'offerta di tali destinazioni d'uso nel mercato, negli annunci delle agenzie immobiliari e nelle pubblicazioni online è molto carente. Come già evidenziato in precedenza, in zona è quasi impossibile trovare un'offerta di immobili con destinazione uffici, a prescindere della assimilabilità alle dimensioni e caratteristiche di quello oggetto della presente valutazione e questo denota che la zona non è adatta a tale destinazione, infatti l'area ricade nell'agro-romano del PRG.

Estratto da OMI – Agenzia delle Entrate, anno 2023- semestre I

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)

Codice di zona: E181

Microzona catastale n.: 140

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2400	L	8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2200	L	6,8	9,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2500	L	7,8	11,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ALL'ATTUALITÀ CONSIDERANDO LA RISTRUTTURAZIONE E LA CONDONABILITÀ DELLO STESSO.

1) Determinazione del valore unitario calcolato sull'immobile completamente ristrutturato:

In base alle considerazioni appena esposte, tenuto conto di tutti gli elementi che concorrono alla formulazione di un corretto giudizio di stima ed in particolare: ubicazione, destinazioni

d'uso, caratteristiche della zona di ubicazione, consistenze complessive, ricerche di mercato ponderate in base alle percentuali di ribasso tra prezzo offerto e prezzo realizzato, stato manutentivo dell'immobile, processo di ponderazione dei valori di mercato medi unitari in base alla fonti, tutto ciò considerato, lo scrivente ritiene possa essere assunto all'attualità, **per l'immobile periziato completamente ristrutturato e nel caso fosse regolarizzato, un parametro unitario pari a € 1.551/mq**, come riportato nell'estratto delle quotazioni Borsa immobiliare di Roma.

Estratto da Borsa Immobiliare di Roma

ZONA CASSIA PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE VIA FORMELLESE

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statisti

Stima Online Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

<p>Quotazioni Abitazioni & Ville</p>	<p>Quotazioni Uffici & Negozi</p>	<p>Quotazioni Box & Posti auto</p>	<p>Quotazioni Locali & Capannoni</p>
<p>Quotazioni di Vendita</p>		<p>Quotazioni di Affitto</p>	
<p> Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.</p>			
<p>Valore minimo Euro 1.551</p>	<p>Valore medio Euro 2.026</p>	<p>Valore massimo Euro 2.502</p>	<p>Valuta questo immobile</p>

2) Probabile valore di mercato dell'immobile completamente ristrutturato:

Viene inserita la tabella riassuntiva già inserita a pag. 4 nella quale vengono riportate le superfici lorde e le superfici ragguagliate per la determinazione del valore.

CONSISTENZA COMMERCIALE E SUPERFICIE RAGGUAGLIATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE				
PIANO	DESTINAZIONE	CONSISTENZA IN MQ LORDI	COEFF.DI RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUA
PIANO S1	uffici	1.111,00	0,90	999,90
PIANO TERRA	uffici	565,00	1,00	565,00
PIANO TERRA	ripostiglio	97	0,50	48,50
PIANO PRIMO	uffici	139,00	1,00	139,00
PIANO SECONDO	uffici	59,00	1,00	59,00
PIANI T.+PRIMO	Balconi e terrazzi	44,19	0,33	11,04
AREA ESTERNA	corte esclusiva	7.907,00	0,02	158,14
FAB ACCESSORI	guardiola, porticato	70,00	0,33	23,10
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA				2003,68

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in base alle consistenze ragguagliate, riportate nella tabella a pagina 4 che di seguito si riporta, applicando il valore unitario avremo, per l'immobile periziato completamente ristrutturato e regolarizzato un valore complessivo pari a:

Valore di Mercato $V_m = 2.003,68 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1551,00 = \text{€ } 3.107.707,68$

E' stato inserito il valore minimo riportato nelle tabelle, determinato dal fatto che l'immobile è di grandi dimensioni e che in zona non è richiesta dal mercato la destinazione ufficio.

3) Costo della ristrutturazione con opere di risanamento:

L'edificio è totalmente fatiscente, in completo stato di abbandono, è stato di fatto spogliato di tutti gli infissi interni ed esterni, di tutti gli impianti, di tutti gli arredi fissi e mobili, dei rivestimenti, dei pavimenti e di molti sanitari. Molte pareti divisorie interne sono state abbattute e porzioni rilevanti dei solai dei corpi B e C sono state danneggiate da un incendio. Infatti il solaio di copertura del corpo B e quello intermedio del corpo C (ma anche il tetto ha subito danni da incendio) sono pericolanti e non agibili.

Il solaio intermedio è oramai in fase di probabile crollo. Di fatto, a prescindere delle parti pericolanti, ci troviamo di fronte ad una costruzione allo stato di "rustico" a livello di finiture, con molti materiali di risulta da smaltire. Sono state posizionate nel corpo A alcune pannellature provvisorie in policarbonato al posto degli infissi esterni originari.

Un fabbricato allo stato di "rustico" generalmente ha un valore equivalente al 40% dei costi

di uno completato. Il prezzo di costruzione da zero, al mq, di unatipologia simile è di circa € 1500,00/mq inclusi tutti gli oneri (pratiche, permessocostruire, ecc). Considerando lo stato di avanzamento lavori poco più che a rustico per lo stato di fatto, avremo:

€ 1500,00/mq X 0,60 = € 900,00/mq, che aumenteremo a € 1.150,00/mq per via dei costi da affrontare per le strutture incendiate, che dovranno essere demolite e ricostruite rispettando la nuova normativa antisismica, intervenendo anche sulle fondazioni, considerando anche l'aumento dei costi dei materiali da costruzione. Avremo quindi:

$$\text{Cr} = 2.003,68 \text{ mq} \times \text{€}1150,00/\text{mq} = \text{€ } 2.304.232,00$$

4) Costi di demolizione dei 2 fabbricati non condonabili:

Per i fabbricati D e E che non sono stati inseriti nella domanda di condono è necessaria la demolizione. I costi della demolizione sono i seguenti:

Volume Vpp = 175 mc circa

$$\text{Calcoliamo } \text{€ } 70/\text{mc} \times 175 \text{ mc} = \text{€ } 12.250,00$$

5) Costi per la definizione delle domande di condono edilizio:

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, le pratiche di condono edilizio devono essere portate a conclusione. Ci sono dei pagamenti che non sono stati mai effettuati, ci saranno dei conguagli da corrispondere. L'edificio, come già ampiamente descritto in precedenza insiste su di una area interessata da numerosi vincoli, tra i quali il paesaggistico, archeologico e idrogeologico. E' plausibile che dopo la richiesta di parere che verrà inoltrata dall'UCE agli enti preposti e/o subdelegati ai vincoli, previa richiesta della proprietà e inoltro di tutta la documentazione richiesta da ogni Ente vincolistico, vengano espressi dei pareri in merito alla condonabilità o non condonabilità soprattutto degli ampliamenti (tipologia 1), pertanto è molto elevata la probabilità che il condono venga rigettato, si rammenta che le parti ampliate ricadano all'interno della fascia di rispetto di inedificabilità dei 100 m da Via Cassia e dei 150 m dal Fosso imposti con la Legge Galasso. Per concludere, la cosa certa è la somma di quanto resta da versare allo stato attuale delle cose per il rilascio delle n. 2 concessioni in sanatoria. Al 18 aprile del 2019 dalla schermata dei calcoli per i due sott. 1 e 2 risultavano le seguenti somme ; € 285.883,96 (tip.1) + € 5.793,86 (tip. 4) per un totale di € 291677,82. Calcolando su tale somma solo gli interessi legali annui si arriva ad € 314.000,00 circa senza considerare eventuali more integrative rideterminate d'ufficio condono.

Saranno inoltre da aggiungere le spese tecniche professionali necessarie per la predisposizione e presentazione di tutte le pratiche tecniche necessarie all'ottenimento del condono : richiesta di completamento delle opere in base all'art. 35 legge 47/85, richiesta del parere vincolo paesaggistico, richiesta del parere vincolo archeologico, richiesta del parere vincolo idrogeologico e di Autorità di Bacino, Accatastamento dell'immobile in categoria D8 , completamento di tutta la documentazione fino al ritiro della concessione se con parere vincolistici positivi: Importo stimato per attività tecniche € 60.000,000 compreso c.n.p.a.i.a.+ iva e spese per bolli e diritti.

6) *Determinazione del Valore di mercato del compendio immobiliare all'attualità considerando la ricostruzione e la condonabilità dell'immobile:*

Tenuto conto del valore complessivo determinato in precedenza e dei costi complessivi di ristrutturazione, demolizione parziale, oneri relativi al condono edilizio avremo il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare così calcolato:

€ 3.107.707,68- € 2.304.232,00 - € 12.250,00 - € 314.000,00 -60.000,00= € 417.225,68

A tale importo decurteremo il 20% assenza di garanzia per vizi del bene venduto, eventuali difformità non descritte in perizia per vizi occulti, ma anche per vincoli e oneri di natura giuridica non eliminabili sul bene venduto. Per cui avremo per l'immobile, se regolarizzato, il seguente valore:

Va(A) = € 417.225,68 -83445,13= € 333.780,55

B) VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE CONSIDERANDO LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI E LA POSSIBILITÀ DELLA RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ORIGINARIO

Dal momento che in base a tutto quanto sopra esposto la probabilità che il Permesso di Costruire in sanatoria non venga rilasciato è molto alta , che la demolizione delle sole opere abusivamente realizzate non è fattibile in quanto le stesse hanno compromesso l'intero fabbricato, anche quello costruito con regolare licenza (Il preesistente piano seminterrato è stato completamente sterrato e portato fuori terra modificando così l'orografia del terreno), la sottoscritta ha determinato il valore del bene effettuando la demolizione totale dell'immobile e la possibilità della presentazione di un nuovo Permesso di Costruire in cui venga richiesta la

ricostruzione dell'edificio originario, in ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con stessa sagoma. Il progetto da presentare sarà uguale nella sagoma e nelle consistenze a quello originario, assentito con i progetti del 1972, variante del 1975 e agibilità del 27/04/1977 n. 105.

Se prendiamo in considerazione i dati estrapolati dal progetto in cui si è parlato a pag. 6 della seguente perizia si avrà che potranno essere ricostruite le seguenti superfici e volumi :

Corpo A:

piano seminterrato (superfici non residenziali):

Superfici lorde: 250,00 mq circa; Superfici utili: 222,00 mq circa;

piano terra:

Superfici lorde: 152,00 mq circa; Superfici utili: 114,80 mq circa; calcolando l'altezza $h = 3,70$ m riportata nel progetto, comprensiva di solaio, risulta un Volume pari a $152 \times 3,70 \text{ m} = 562,4$ mc circa;

piano primo:

Superfici lorde: 139,00 mq circa; Superfici utili: 105 mq circa; l'altezza $h = 3,20$ m riportata nel progetto, comprensiva di solaio e del volume sopra il vuoto (doppia altezza) abbiamo un Volume pari a $(139 + 31) \text{ mq} \times 3,20 \text{ m} = 544$ mc circa;

piano secondo mansarda (superfici non residenziali):

Superfici lorde: 59 mq circa; Superfici utili: 44,47 mq circa;

piano terra: guardiania e porticato (superfici non residenziali):

Superfici snr 70,00 mq circa;

Totale Superfici residenziali e volumi autorizzate da progetto di licenza del 1975:

Superfici lorde del piano terra e primo: $152 + 139 = 291$ mq circa, Volume: $(562,4 + 544,0) = 1056,40$ mc

Superfici utili: $125,65 + 125,27 = 251$ mq circa;

Tali superfici e volumi sono state determinate dalle misure dedotte dal progetto sopra richiamato.

Sulla licenza di agibilità n.105 rilasciata dal sindaco di Roma in data 27/04/1977 viene riportato un volume di mc 1293.

Questo tipo di intervento potrebbe rientrare nelle NTA di PRG art. 10 “Categorie di intervento Ambientale” e nello specifico nel RIA –Rispistino Ambientale- e/o nell’ art. 10 comma 10 interventi di RC e RE (risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) ricadenti nella rete ecologica. L’art. 77 delle NTA di PRG disciplina gli interventi che possono essere realizzati su edifici preesistenti presenti nell’Agro Romano, tra questi vi è anche quello di Ristrutturazione edilizia in cui rientra la demolizione e ricostruzione con la stessa destinazione d’uso e stessa sagoma dell’edificio realizzato con regolare licenza edilizia.

Logicamente anche tale intervento necessita di rilascio di N/O idrogeologico, paesaggistico e archeologico, data la presenza dei vincoli ampiamente esposti.

Il valore del compendio immobiliare verrà determinato dal valore del terreno, in cui è possibile realizzare la cubatura assentita nei progetti, a cui verrà detratto l’importo della demolizione del fabbricato fatiscente.

Se si prende in considerazione :

- 1) La cubatura assentita determinata dal progetto come cubatura realizzabile abbiamo mc 1.056,40.

In base a ricerche di mercato effettuate, il prezzo di acquisto di un terreno edificabile in zona viene determinato in €/mc 300.000 circa.

Il valore di acquisto del terreno in funzione dei mc realizzabili risulta il seguente:

$$\text{mc } 1056,40 \times 300.000 = \text{€ } 316.920,00$$

- 2) La cubatura riportata sulla licenza di agibilità abbiamo una cubatura realizzabile di mc 1.293.

In base a ricerche di mercato effettuate, il prezzo di acquisto di un terreno edificabile in zona viene determinato in €/mc 300.000 circa.

Il valore di acquisto del terreno in funzione dei mc realizzabili risulta il seguente:

$$\text{mc } 1293 \times 300.000 = \text{€ } 387.900,00$$

Facendo una media dei valori del terreno in funzione delle n. 2 cubature sopra considerate (punto 1 e 2) si determina il seguente valore

$$Vm = \text{€ } 316.920,00 + \text{€ } 387.900,00 = \text{€ } 704.820,00 : 2 = \text{€ } 352.410,00$$

Considerando l’importo di demolizione di circa €/mq 70,00 si può determinare il costo della demolizione dell’edificio esistente

Edificio esistente mq 2003,68 x € 70,00 = € 140.257,60 = C demolizione

**VALORE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TERRENO EDIFICABILE CON
DEMILIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE**

$$Va(B) = € 352.410,00 - € 140.257,60 = € 212.152,40$$

**C) VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' DATO DALLA MEDIA DEI
VALORI DI MERCATO $Va(A)+Va(B)$:**

Il più probabile valore di mercato determinato dalla sottoscritta viene calcolato facendo una media tra il valore del compendio immobiliare all'attualità considerando la ristrutturazione e la condonabilità dello stesso e il valore di mercato del terreno edificabile considerando la demolizione dei fabbricati esistenti e la possibilità della ricostruzione del fabbricato originario.

$$Va = € 333780,55 + € 212.152,40 = € 545.932,95 : 2 = € 272.966,47$$

**PERTANTO IL VALORE DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITA' E' STATO
DETERMINATO IN € 272.966,47(duecentosettantaduemilanovecentosessantasei,47)**

Lotto posto in vendita:

Lotto 1 (unico), così descritto:

Piena proprietà del complesso immobiliare, in completo stato di abbandono, concorte annessa esclusiva della superficie totale, tra coperto e scoperto di mq 9088 circa, sito in comune di Roma, località Doganella, via Cassia 2101-2103 (Km 21). Detto complesso immobiliare per il quale è stato depositato in Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico in data 22 maggio 2019 Prot. RM0239861 inatti dal 24 maggio 2019, confina con via Cassia, fosso Piordo della Mola e per due lati con proprietà particelle 1068 e 289.

Dati catastali:

L'immobile è attualmente censito nel NCEU di Roma, Foglio 42, particella 404, sub 505, unità collabenti, Via Cassia n. 2101, 2103, p. S1-T, 1-2, senza rendita.prezzo base:

€ 272.966,47(duecentosettantaduemilanovecentosessantasei,47)

Allegati:

- 1) Atto di compravendita del 30/03/1983, Repertorio n. 19728 Raccolta n. 4070;
- 2) Agibilità del 27/04/1977;

Condono:

- 3) Domanda di sanatoria abusi Mod 47/85R e Modelli 47/85D sott 1 tipologia 1 e sott 2 tipologia 4 del 27/10/1986;
- 4) Relazione tecnica dell'abuso allegata alla domanda di Condono dell'immobile presentata dall'Ingegnere Franco Faberi;
- 5) Tavole scala 1:100 e 1:200 allegate alla domanda di Condono Prot. 87/135132/001 del 21/05/1987;
- 6) Copia pagamenti Abuso Edilizio (pagamenti effettuati nel 1986 e 1987);
- 7) Lettera dell'ufficio condono per richiesta pagamenti, documenti e ritiro concessione Prot. 87/135132/001 del 05/02/2003;
- 8) Idoneità statica dell'Arch. Argenti Pittalunga Paolo del 02/10/2003 timbro USCE del 20/10/2003;
- 9) Perizia giurata dell'Arch. Argenti Pittalunga Paolo del 10/10/2003 timbro USCE del 20/10/2003;
- 10) Documentazione Fotografica Arch. Argenti Pittalunga timbro USCE del 20/10/2003;
- 11) Lettera dell'ufficio Condono Prot. 87/135132/001 del 07/01/2004 con rigetto prescrizione oblazione e informativa di presenza di vincoli sull'area oggetto di Condono;

Catasto:

- 12) Frontespizio Catasto Prot. 061014 1.04.1986;
- 13) Catasto 20.10.2003;
- 14) Estratto di mappa Fg 42 All B part. 404,290 e 294 scala 1:200 (Ante 2019);
- 15) Estratto di mappa Fg 42 All B part. 404 scala 1:200 (Post 2019);
- 16) Richiesta Prot. RM02944777 del 21/06/2018 Rasterizzazione Planimetria 061014 del 11/04/1986;
- 17) Docfa con elaborato planimetrico del 14/04/2019 per inserimento unità collabente con Allegati Autocertificazione della Castle immobiliare (immobile degrado e assenza di

impianti) del 16/05/2019 e Relazione asseverata del geometra Mario Sgrulloni sullo stato e consistenza del fabbricato 16/05/2019;

18) Visure storica per immobile del 23/01/2024: sub 501, 502, 503 (soppresse);

19) Visure storica per immobile del 26/01/2024: sub 505 in atti;



20) Foto Aeree 19/04/1984 e 13/07/1985;

21) Verifica localizzazione terreno da parte dell'Ente Parco di Veio del 14/06/2019;

22) CDU del 13/10/2021;

23) Documentazione fotografica;

24) Elaborato grafico redatto dalla sottoscritta denominato "Rilievo dello stato di fatto immobile sito in Roma Via Cassia n. 2101-2103 con individuazione delle aree oggetto di Licenza edilizia del 72, di Domanda di Condonò e di immobili abusivamente realizzate";

25) Tavole del PRG: Sistemi e Regole, Rete Ecologica e Carta per la Qualità';

26) Tavole del PTPR : TAV A-B;

27) Tavola fascia di rispetto del lotto.

Roma, 20/02/2024

Il Consulente Tecnico

Arch.Diana Sarro

