


TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * * *

Fallimento n. 451-2016 – 

* * * *

G.D. Dr. Giuseppe Di Salvo

Curatore Fallimentare: Dr. Marzio Pennechini Montino

* * * *

* * * *

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA

* * * *

C.T.U. Dr. Ing. Rodolfo Fugger

Via Giovanni Bettolo, 22
00195 - Roma
Tel. 06 64564442

Via Colleferro, 5
00189 – Roma
Tel. 06 30360185

Fax 06 233207688
Cell. 347 7139067


Email: rodolfo.fugger@gmail.com
Email certificata: rodolfo.fugger@pec.ording.roma.it

INDICE

1)	Svolgimento delle attività peritali	3
2)	Riferimenti catastali	6
3)	Proprietà dell'immobile.....	7
4)	Situazione urbanistica (Rocca di Papa).....	9
4.1)	Verifica di conformità dello stato attuale (Rocca di Papa) rispetto al titolo edilizio ..	13
4.2)	Possibile regolarizzazione degli immobili in Rocca di Papa	14
5)	Descrizione e consistenza dei beni immobili (Rocca di Papa)	16
5.1)	Consistenza e configurazione.....	17
5.2)	Caratteristiche di finitura.....	21
5.3)	Stato manutentivo	22
5.4)	Lavori indicati nel contratto di locazione con [REDACTED]	25
6)	Criterio di misurazione della consistenza.....	28
7)	Consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima.....	31
7.1)	Consistenza delle 14 abitazioni (superficie commerciale omogenizzata) secondo lo stato attuale	31
7.2)	Consistenza delle 14 abitazioni (superficie commerciale omogenizzata) secondo la concessione 1/B.....	32
7.3)	Box sub 29 e 30	32
8)	La stima del valore di mercato delle unità immobiliari.....	32
8.1)	Valore di mercato nell'ipotesi di consistenza corrispondente allo stato attuale (appartamenti affittati ed in diritto di superficie)	36
8.2)	Valore di mercato nell'ipotesi di consistenza corrispondente alla concessione 1/B (appartamenti affittati ed in diritto di superficie)	37
9)	Il valore locativo degli immobili	38
10)	Il valore di mercato dei box in Riccione	39

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * * *

Fallimento n. 451-2016 - 

* * * *

G.D. Dr. Giuseppe Di Salvo

Curatore Fallimentare: Dr. Marzio Pennechini Montino

* * * * *

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA

* * * * *

Il sottoscritto Dr. Ing. Rodolfo Fugger è stato nominato perito estimatore nella procedura fallimentare in epigrafe dal Giudice Delegato Dr. Giuseppe Di Salvo in data 27.07.2016, a seguito dell'istanza presentata in data 20/07/2016 dal Curatore Fallimentare Dr. Marzio Pennechini Montino, che si allega alla presente; il provvedimento di nomina è stato comunicato al sottoscritto all'inizio del mese di agosto del 2016. Al sottoscritto è stato chiesto di procedere alla stima del valore di mercato degli immobili di proprietà della società fallita, siti in Rocca di Papa (Roma), ed in Riccione, come da elenco riportato nel seguito.

1) Svolgimento delle attività peritali

All'inizio del mese di settembre 2016 è stato svolto un incontro con il Curatore fallimentare per accertare la documentazione disponibile e lo stato degli immobili da assoggettare a perizia.

A seguito di una prima ricognizione degli atti disponibili, è risultato che la società fallita ha affittato in blocco gli immobili siti in Rocca di Papa (di gran lunga la parte preponderante dei beni immobili da assoggettare a stima)

ad una società, la [REDACTED], con facoltà di sub-locazione, e con l'impegno ad eseguire lavori di completamento e manutenzione per un importo pari a € 200.000,00 come da elenco e valorizzazione riportata in una missiva del 14.01.2014 della [REDACTED] (ed anche allegata al contratto di locazione).

Nel contratto in oggetto, stipulato il 10/04/2014, si riferisce in premessa che i lavori di ultimazione dei suddetti villini e delle aree agli stessi annesse non erano stati completati dalla [REDACTED] e che i villini stessi necessitavano di articolati interventi di completamento, di ristrutturazione e/o finitura. La società conduttrice si era dichiarata disponibile ad effettuare i suindicati lavori come meglio indicati analiticamente nel capitolato tecnico allegato al contratto. A fronte di siffatto impegno le parti contraenti hanno convenuto che il canone locativo per il primo quadriennio sarebbe stato compensato interamente con tutte le somme anticipate per l'esecuzione dei lavori (€ 200.000,00).

Tale pattuizione è oggetto di specifica analisi nel prosieguo della presente relazione.

Il contratto di locazione ha durata 4 anni dal 10/04/2014 con tacito rinnovo a meno di disdetta con lettera raccomandata 6 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione veniva fissato in € 50.000,00 per anno per tutti i 14 villini. Alla data di redazione della presente perizia, la [REDACTED] non ha versato alcunchè alla [REDACTED] in forza della "compensazione" per i lavori suddetti, di durata quadriennale.

Inoltre, la [REDACTED] a sua volta, in forza della possibilità di sub-locazione, ha affittato ciascun appartamento facente parte del complesso a privati, sottoscrivendo vari contratti di affitto nel corso degli ultimi 1 - 2 anni. Si rendeva quindi necessario informare gli affittuari delle unità immobiliari, circa la necessità di svolgere gli accessi e sopralluoghi propedeutici alla

redazione della perizia.

In data 14.10.2016 il sottoscritto, unitamente al Curatore Fallimentare, ha incontrato una delegazione degli affittuari delle unità immobiliari per concordare un programma di visite e sopralluoghi. Tuttavia, solo in data 25.11.16 gli affittuari hanno consentito di svolgere una prima serie di sopralluoghi all'interno delle unità immobiliari, potendo in tale occasione visitare n. 9+9 delle n. 14+14 unità immobiliari presenti (costituite da n. 14 appartamenti e relativi box di pertinenza, alle quali si aggiungono due locali non utilizzati al piano interrato), eseguire rilevamenti metrici ed accertare lo stato di fatto e di conservazione degli stessi.

In occasione dell'accesso il sottoscritto ha potuto accertare che le unità immobiliari sono tutte concesse in locazione dalla [REDAZIONE] a privati, come da elenco seguente (per quanto attiene le unità immobiliari visitate):

- via Giuseppe Impastato 13 (sub 7-21) affittato a [REDAZIONE]
- via Giuseppe Impastato 15 (sub 6-20) affittato a [REDAZIONE]
- via Giuseppe Impastato 19 (sub 4-18) affittato a [REDAZIONE]
- via Giuseppe Impastato 25 (sub 1-15) affittato a [REDAZIONE]
- Piazza Salvo D'Acquisto 13 (sub 14-28) affittato a [REDAZIONE]
- Piazza Salvo D'Acquisto 7 (sub 8-22) affittato a [REDAZIONE]
- Piazza Salvo D'Acquisto 8 (sub 9-23) affittato a [REDAZIONE]
- Piazza Salvo D'Acquisto 9 (sub 10-24) affittato a [REDAZIONE]
- Piazza Salvo D'Acquisto 11 (sub 12-26) affittato a [REDAZIONE]

Una volta effettuati i primi sopralluoghi ed i riscontri con la documentazione tecnica disponibile, il sottoscritto ha chiesto al Comune di Rocca di Papa i documenti autorizzativi sulla costruzione in oggetto. In data 30.11.16 il Comune di Rocca di Papa ha fornito i primi documenti richiesti, di cui si riferisce in seguito.

Esaminati i documenti di cui sopra, il sottoscritto ha chiesto al Comune di Rocca di Papa, a mezzo PEC, di conferire con il responsabile dell'Ufficio Tecnico allo scopo di precisare e chiarire alcuni aspetti sulla legittimità delle costruzioni eseguite, e sulla risoluzione delle problematiche esistenti.

Nonostante le numerose richieste inviate a mezzo PEC, il comune di Rocca di Papa non ha mai dato disponibilità ad un incontro con il Dirigente dell'area Urbanistica Edilizia, e quindi il sottoscritto C.T.U. si è recato autonomamente presso l'ufficio tecnico ad eseguire i possibili ulteriori riscontri.

Ciò premesso, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica di perizia e stima.

2) Riferimenti catastali

Nell'istanza del Curatore per la nomina del Perito Estimatore, e negli altri documenti messi a disposizione, viene richiesto di procedere alla stima dei seguenti immobili:

- 1) Rocca di Papa (ROMA), unità immobiliari con ingresso da via Giuseppe Impastato, Piazza Salvo D'Acquisto e via Giovanni Falcone, identificati in catasto dal foglio 8, particella 1119, e subalterni da 1 a 14 (categoria A7 – abitazioni in villini - n. 14 unità immobiliari), subalterni da 15 a 28 (categoria C6 – box - n. 14 unità immobiliari), subalterni da 29 a 30 (categoria C2 – cantine - n. 2 unità immobiliari);
- 2) Riccione (Rimini), piazzale E. Curiel, piano S3 al Catasto fabbricati foglio 11, particella 661, sub da 235 a 238 tutti categoria C6 (box – n. 4 unità immobiliari).

Dall'esame degli atti catastali si evince che le unità immobiliari al punto 1) appartengono tutte ad una medesima costruzione di “villini a schiera” divisi in due corpi di fabbrica tra loro paralleli e contrapposti, così come le unità

immobiliari in Riccione appartengono alla stessa costruzione.

3) Proprietà dell'immobile

La Curatela ha messo a disposizione un documento di accertamento ipocatastale avente ad oggetto gli immobili sottoposti a stima, dai quali si rileva che per gli immobili siti nel Comune di Rocca di Papa e nel comune di Riccione, così come sopra individuati catastalmente, la [REDACTED] risulta titolare della proprietà superficiale degli appartamenti (non quindi la piena proprietà). Dal documento risulta inoltre quanto segue:

1) Per gli immobili in Rocca di Papa:

- a) Complesso edificato dalla [REDACTED] su terreno pervenuto con la formalità TR.38076 del 18.12.2003 atto Not. Mosca Antonio in Velletri del 27.11.2003 rep. 66604, con il quale la [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] il terreno di are 19.18 in Comune di ROCCA DI PAPA, Via delle Barozze al CT fg.8 p.la 1118 are 18.72, p.la 1119 are 00.46.

2) Per i box in Rimini:

- Trascrizione n. 4294 del 18.04.2006 Not. Cederna Franco in Sondrio del 23.3.06 rep.103268/17109 la [REDACTED] acquista l'intera proprietà superficiale dalla [REDACTED] (durata della proprietà superficiale di 50 anni dal 7.2.97 oltre il quale l'immobile ritorna di proprietà del Comune di Riccione):
- Nello stesso atto si riferiscono altre importanti condizioni, che si seguito si riportano: *“le parti hanno dichiarato e dato atto che la [REDACTED] ha acquistato i beni in contratto nello stato di fatto e diritto in cui si trovano; che il Comune allo scopo di giungere al collaudo dell'opera ha costituito una commissione ai sensi art. 31b legge 109/94 con il compito di dirimere le controversie insorte con la concessionaria [REDACTED] e di*

assumere una pronuncia vincolante tra le parti; che in data 13.12.05 la commissione ha emesso la propria pronuncia stabilendo le condizioni alle quali sarebbe possibile ricondurre l'opera a collaudabilità, pronuncia che l'acquirente ha dichiarato di bene conoscere e accettare che in particolare detta pronuncia ha ritenuto la [REDACTED] debba al comune la somma di € 189.285,00 ed ha previsto che tale corresponsione possa essere effettuata attraverso CESSIONE DI NR. 8 POSTI AUTO DEL VALORE CORRISPONDENTE;

- che detta pronuncia ha altresì ritenuto che la concessionaria realizzi opere necessarie alla eliminazione di infiltrazioni del solaio di copertura del parcheggio;*
- che la [REDACTED] ha fatto visionare da tecnici il parcheggio condominiale e conseguentemente dichiara di acquistare quanto in contratto nello stato di fatto in cui si trova;*
- che la [REDACTED] preso atto della trattativa intercorsa tra la stazione appaltante [REDACTED] e la concessionaria [REDACTED] si è obbligata tanto nei confronti della [REDACTED] quanto della società [REDACTED] a proseguire e completare a propria cura e spese tutti i lavori indicati nella pronuncia della commissione in data 13.12.2005 e comunque tutti gli altri lavori necessari per ottenere il collaudo dell'intero parcheggio di Piazzale Curiel; - A TRASFERIRE ALLA SOCIETA' [REDACTED] o persona da nominare a semplice richiesta scritta di quest'ultima e senza alcun corrispettivo per la cessione, gli 8 POSTI AUTO INDICATI NELLA CITATA 'PRONUNCIA' DELLA 'COMMISSIONE' DEL 13.12.05 E DISTINTI IN CATASTO AL FG.11 P.LLA 661 SUBALTERNI 235-236-237-238, 239-240-241-242 AFFINCHE' LA SOCIETA' RICCIONE PARCHEGGI POSSA A SUA VOLTA TRASFERIRLI AL [REDACTED] salvo che la medesima società [REDACTED] chieda che il trasferimento venga effettuato direttamente a favore del [REDACTED]*

██████████ in esecuzione della pronuncia della 'Commissione'.

- Nel documento/visura messo a disposizione dalla Curatela si riporta poi, in relazione a quanto riportato nell'atto di trasferimento di proprietà di cui sopra, il seguente commento: *"Stante le indicazioni rilevate nella nota, anche i posti auto ancora in proprietà superficaria alla ██████████, dovrebbero essere trasferiti alla ██████████ o al ██████████ i subalterni 239-240-241-242 che pure acquistati con il suddetto atto dalla ██████████ in proprietà superficaria, risultano già venduti con atto trascritto in data 9.6.06 al numero 6395 di formalità (omessa), ma a tale ██████████"*

Si conclude pertanto che tutti gli immobili da assoggettare a stima sono di sola proprietà superficaria della società fallita, e che gli immobili siti in Riccione sono anche soggetti alla descritta condizione di trasferimento ad altra società, senza aver diritto ad alcun corrispettivo.

4) Situazione urbanistica (Rocca di Papa)

Dagli atti acquisiti presso il ██████████ risulta una situazione molto complessa in termini di legittimità urbanistica della costruzione oggetto di stima. Si rileva la seguente cronistoria delle vicende autorizzative per gli immobili contenuti nella costruzione in Rocca di Papa:

- l'amministrazione comunale di Rocca di Papa, con atto di C.C. n. 96 del 17.06.1996 ha approvato il Programma Costruttivo Integrato relativo ad un insediamento residenziale in Via Barozze località Calcare;
- l'assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, con provvedimento n. 1895/97 dell'11/11/1998, ha reso parere favorevole;
- con delibera di Giunta Municipale del Comune di Rocca di Papa n. 979 del 10.11.1997 sono state delegate al soggetto proponente le attività di esproprio e di occupazione di urgenza delle aree occorrenti;

- si è quindi proceduto all'occupazione d'urgenza delle aree e ad avviare il procedimento di esproprio definitivo mentre, con atto prot. 4106 del 09/03/1999, è stato emesso il decreto definitivo di esproprio;
- in data 25/03/1999 con riferimento alla richiesta di cui al prot. 1361/97 veniva rilasciata alla [REDACTED] la concessione di edificare le opere di urbanizzazione, fissando come data di fine lavori il 25/03/2002;
- in data 29.12.1999, repertorio 37077 raccolta 23117 registrato a Roma il 14.01.2000, è stato sottoscritto atto di concessione di aree in diritto di superficie, ed anche la relativa convenzione tra il Comune di Rocca di Papa e la [REDACTED];
- con la convenzione di cui sopra del 29.12.1999 veniva disposto che la costruzione degli edifici su aree concesse doveva avere inizio entro 24 mesi ed essere ultimata entro 60 mesi dalla stipula della convenzione, che quindi sarebbe scaduta alla data del 29/12/2004.
- il Tribunale di Roma sezione fallimentare con sentenza n° 726 del 10/06/2002 ha dichiarato il fallimento della società [REDACTED]
[REDACTED]
- in data 21.6.2004 il Comune concordava con la [REDACTED] di abitazione [REDACTED], con la [REDACTED]
[REDACTED], con la [REDACTED], e con il curatore fallimentare della [REDACTED] di predisporre ed emettere gli atti necessari alla voltura in favore dei soggetti attuatori, che sarebbero subentrati a [REDACTED] nella qualità di soggetti proponenti del programma costruttivo della concessione delle opere di urbanizzazione e delle relative convenzioni;
- in data 21/12/2004, la dott.ssa [REDACTED] in qualità di curatore fallimentare della [REDACTED] comunicava

all'amministrazione comunale il nulla osta al subingresso dei soggetti attuatori nella posizione della fallita [REDACTED]. Nelle premesse della stessa nota si dava atto di quanto concordato tra il Sindaco del Comune di Rocca di Papa e le società subentranti alla soc. [REDACTED], nell'assumere in proprio e solidalmente tra loro, gli impegni delle Convenzioni che la stessa [REDACTED] quale soggetto proponente, aveva assunto nei confronti del Comune;

- Alla data 29/12/2004 erano decorsi i 60 mesi previsti nella convenzione del 29.12.1999 e ancora non erano state terminate le opere di urbanizzazione primaria né, tantomeno, le costruzioni relative al piano costruttivo.
- Pertanto con la delibera di consiglio Comunale n. 42 del 30/06/2005 sono stati rinnovati i termini di fine lavori fino al 30/06/2006;
- il Consiglio Comunale con delibera n. 42 del 30/06/2005, autorizzava il subingresso dei soggetti attuatori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nella posizione della fallita [REDACTED], e fissava come già detto un nuovo termine per la fine dei lavori cui cui all'art. 17 della Convenzione del 29.12.1999 rep. n. 37076, relativa alla cessione di aree in diritto di superficie, ed all'art. 16 della Convenzione sempre del 29.12.1999, alla data del 30/06/2006.

A fronte delle suddette convenzioni del 1999 sono state rilasciate dal Comune di Rocca di Papa le seguenti autorizzazioni edilizie:

1. Società Cooperativa [REDACTED], concessione edilizia n° 81 del 11/10/2000 prot. 19015 e successiva proroga del 09/12/2003 prot. 22771, il termine per la fine lavori è scaduto in data 11/10/2004, quest'ultimo rinnovato con la delibera di

consiglio Comunale n. 42 del 30/06/2005 fino al 30/06/2006;

2. Società Cooperativa [REDACTED], concessione edilizia n. 1/A del 17/10/2001, prot. 19097, il termine per la fine lavori è scaduto in data 02/01/2003, quest'ultimo rinnovato con la delibera di consiglio Comunale n. 42 del 30/06/2005 fino al 30/06/2006;
3. [REDACTED], concessione edilizia n° 82 del 12/10/2000 prot. 19016 e successiva variante del 05/02/2004 prot. 2894, il termine per la fine lavori è scaduto in data 11/10/2003, quest'ultimo; rinnovato con la delibera di consiglio Comunale n. 42 del 30/06/2005 fino al 30/06/2006; D.I.A. di fine lavori del 07/04/08;
4. [REDACTED], **concessione edilizia n. 1/B del 17/10/2001**, prot. 19097 (riguardante l'edificazione dei villini a schiera acquisiti dal Fallimento [REDACTED] ed oggetto di odierna stima). Il termine per la fine lavori è scaduto in data 02/01/2003; **la variante presentata in data 20/12/01 ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/1985, della concessione edilizia 1\B non è mai stata approvata dal Comune di Rocca di Papa.**

La società cooperativa Toro 91 s.r.l. in data 20/12/2001, prot. 13470, ha infatti richiesto la Variante alla Concessione Edilizia 1/B del 17/10/2001 per il comparto B composto da n. 14 unità abitative come da elaborati redatti dall'arch. Benedetto Palombini. Come già detto, il Comune di Rocca di Papa ha dichiarato (vedi lettera del 17/04/08 allegata alla presente relazione) che tale variante non è tuttavia mai stata approvata dal Comune di Rocca di Papa.

La società cooperativa [REDACTED] in data 10/11/2005, prot. 24277, e successivamente con prot. 29479, avendo acquistato il complesso nell'anno 2003, ha richiesto la voltura della concessione rilasciata alla [REDACTED] tuttavia la concessione non è mai stata volturata, in quanto la concessione

edilizia rilasciata alla soc. Toro 91 s.r.l. alla data della richiesta, era scaduta.

4.1) Verifica di conformità dello stato attuale (Rocca di Papa) rispetto al titolo edilizio

L'attuale configurazione dei villini a schiera acquisiti dal Fallimento [REDACTED] non risulta conforme ai progetti allegati alla concessione edilizia 1/B del 17/10/2001, prot. 19097, rilasciata alla Società Cooperativa TORO 91, mentre, come meglio descritto in seguito, risulta praticamente corrispondente con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di variante ex art. 13 della legge 47/1985 del 20/12/01, ma non rilasciata.

Infatti, l'attuale configurazione e consistenza delle unità immobiliari corrisponde a quella rappresentata nelle planimetrie catastali e nei disegni allegati alla domanda di variante in corso d'opera del 20/12/2001 (sebbene detta variante non sia mai stata autorizzata). Sono quindi presenti delle evidenti difformità rispetto alla concessione edilizia 1/B del 17/10/2001, che si possono sintetizzare come segue:

- In tutte le 14 unità immobiliari sono presenti locali mansarda, non indicati negli elaborati della concessione del 17/10/01;
- nei 4 appartamenti di testata sono presenti locali seminterrati di dimensioni notevolmente superiori rispetto a quanto indicato nella concessione 1/B del 17/10/01;
- sia al piano seminterrato, sia al piano mansarda sono presenti locali servizi igienici ed impianti che, di fatto, ne modificano (solo di fatto) la destinazione d'uso da cantine/soffitte, a locali abitativi, pur non sussistendo i requisiti di abitabilità (luce, aria, altezze);
- si rilevano lievi differenze nella configurazione dei due piani terra e primo, senza che vi sia tuttavia un sostanziale aumento della superficie utile abitativa;
- è presente una sola rampa (comune) di accesso ai box, con ingresso da

via Giovanni Falcone, in sostituzione delle n. 14 rampe singole ed autonome per l'accesso ai box di ciascuna unità immobiliare indicate nei disegni della concessione 1/B del 17/10/01.

Le convenzioni sopra richiamate e la concessione edilizia relativa alla costruzione in oggetto sono entrambe scadute e pertanto per la regolarizzazione della costruzione e delle abitazioni nel complesso della [REDACTED] sarà necessaria la presentazione di una specifica documentazione, che tuttavia deve tenere conto anche degli impegni assunti con il Comune per la realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie come previsto nelle convenzioni.

4.2) Possibile regolarizzazione degli immobili in Rocca di Papa

In prima istanza, ai fini della possibile regolarizzazione delle non conformità riscontrate, si può riferire quanto segue:

- non appare, alla data odierna, percorribile la strada definita dall'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 riguardante la riapertura dei termini per la presentazione di domande di condono edilizio (*“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*), poiché le opere eseguite in difformità al titolo edilizio, sebbene realizzate verosimilmente prima della scadenza del termine ultimo del 31/03/2003 definito dall'ultima legge sul condono (D.L. 269/2003 del 2 ottobre 2003), rappresenterebbero degli abusi di tipologia 1 e/o 2;
- il comune di Rocca di Papa ha riferito verbalmente al sottoscritto che non accetta (alla data odierna, ma l'indirizzo potrebbe esse cambiato in futuro) domande di condono edilizio ai sensi dell'ultima legge sul

condono edilizio n. 269/2003 per abusi di tipologia 1-2-3, e quindi, se la domanda fosse presentata ai sensi dell'articolo 40 della Legge 47/85, potrebbe essere rigettata.

- Si potrebbe quindi ipotizzare un percorso di regolarizzazione ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività – titolo edilizio - e accertamento di conformità. Art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985*), visto anche il contenuto della Legge Regione Lazio n. 15/2008 articolo 15 (*Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*).
- Tuttavia, essendo tutto il territorio del Comune di Rocca di Papa sottoposto a vincolo paesaggistico, si rende in primo luogo necessaria la presentazione di un'istanza alla Regione Lazio per la verifica della compatibilità paesaggistica, per ampliamento della superficie non residenziale al piano seminterrato e per modifiche alla configurazione esterna (aggiunta del "piano mansarda", maggiore altezza e apertura di finestre al piano sottotetto);
- in caso di accoglimento dell'istanza, la Regione Lazio eroga una sanzione di importo variabile tra € 2.000,000 e € 20.000,00 (comma 3 articolo 15 Legge Regione Lazio 15/2008) e trasmette il tutto al Ministero dell'Ambiente, che a sua volta ratifica gli atti e li trasmette al Comune di competenza (il Comune di Rocca di Papa).
- Quest'ultimo esamina la domanda ed applica un'ulteriore sanzione ai sensi del regolamento comunale vigente (allegato A alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 20/02/2002, articoli 1, 4, 5 e 8) , che prevede l'applicazione di sanzioni in funzione dell'aumento del valore venale degli immobili, in forza delle opere abusive realizzate (in questo caso, la realizzazione di ampliamenti dei piani seminterrati di n. 4 unità

immobiliari, e la realizzazione di un piano sotto-tetto/mansarda per le 14 unità immobiliari).

- In prima approssimazione, gli ampliamenti realizzati riguardano superfici con destinazione non residenziale (cantine al piano seminterrato e “locali di sgombero” al piano sotto tetto), aventi complessivamente per tutti i 14 appartamenti un'estensione pari a:

$$53 \text{ mq} \times 4 \text{ app.} + 33 \text{ mq} \times 14 \text{ app.} = 212 \text{ mq} + 462 \text{ mq} = 674 \text{ mq}$$

- La “superficie convenzionale” relativa a tali ampliamenti può essere calcolata in base alla Legge 27/7/1978 n. 392, che fissa pari al 25% l'incidenza delle superfici di cantine ed altri accessori simili sulla superficie convenzionale complessiva di un'unità immobiliare;
- Quindi la superficie convenzionale dell'ampliamento in oggetto risulta pari a: $674 \times 25\% = 168,50 \text{ mq}$.
- Applicando il regolamento comunale, articolo 8, del Comune di Rocca di Papa sulle sanzioni da applicare per le violazioni di cui all'articolo 15 della Legge Regionale 15/2008, si deduce che la sanzione sarebbe pari a € 20.000,00, salvo diversi conteggi che il Comune di Rocca di Papa dovesse adottare a fronte dell'applicazione della procedura in esame.

Quanto sopra riferito costituisce uno dei possibili percorsi per la regolarizzazione delle non conformità riscontrate, sul quale tuttavia, vista anche la situazione relativa alle opere di urbanizzazione e collaudo delle stesse ai sensi della convenzione stipulata con il Comune (circostanza che peraltro interessa anche gli altri tre soggetti firmatari della Convenzione con il Comune di Rocca di Papa, che subentrarono alla Cooperativa Interforze 2), non si possono fornire garanzie di buon esito, anche sotto il profilo del tempo necessario per il raggiungimento della fine del procedimento.

5) Descrizione e consistenza dei beni immobili (Rocca di Papa)

In occasione dei sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto accertare lo stato di fatto delle unità immobiliari, sia in termini di consistenza, sia in termini di caratteristiche costruttive e manutentive.

Come già riferito in precedenza, l'attuale configurazione e consistenza delle unità immobiliari corrisponde a quella rappresentata nelle planimetrie catastali e nei disegni allegati alla domanda di variante in corso d'opera del 20/12/2001 (sebbene detta variante non sia mai stata autorizzata), potendosi quindi riscontrare delle evidenti difformità rispetto alla concessione edilizia 1/B del 17/10/2001, già descritte nel precedente paragrafo 4.1

Come già riferito in precedenza, si rende quindi necessaria la regolarizzazione della conformità urbanistica ed edilizia della costruzione, sia nel suo insieme, sia per quanto riguarda le singole unità immobiliari.

E' tuttavia evidente che la possibile "regolarizzazione" delle non conformità riscontrate non potrà avere come scopo quello di attribuire ai locali seminterrati e sotto tetto/mansarda una destinazione d'uso abitativa, proprio perché in detti locali mancano i requisiti di abitabilità, ed anche perché tale ipotetica trasformazione risulterebbe contraria agli standard urbanistici del luogo. Quindi, il percorso ipotizzato per la regolarizzazione può avere come obiettivo la sola regolarizzazione delle maggiori superficie con destinazione cantina al piano seminterrato dei n. 4 appartamenti di testata, e la regolarizzazione delle superfici di sotto tetto/mansarda di tutte le n. 14 unità immobiliari abitative della costruzione, che non risultano proprio indicate nella concessione 1/B del 17/10/2001, oltre alle ulteriori minori differenze (di marginale rilevanza) di cui si è già riferito.

5.1) Consistenza e configurazione

Tutte le 14 unità immobiliari sono costituite da un livello seminterrato, un piano rialzato, un primo piano, ed un piano mansarda, oltre ad una corte esterna accessibile dal piano rialzato, sia sul fronte che sul retro delle

abitazioni.

Si premette che si tratta di una costruzione realizzata in cemento armato a travi e pilastri, con tetto a falde a doppia inclinazione, tamponature esterne in muratura intonacata.

Pur trattandosi comunque di villini a schiera, si distinguono in via principale due tipologie di abitazioni:

- le n. 4 unità immobiliari poste sulle due testate dei due corpi di fabbrica “a schiera”;
- le rimanenti n. 10 unità immobiliari poste al centro dei due corpi di fabbrica “a schiera”.
- Si ricorda che sulla testata dell’area di manovra al piano seminterrato, al lato opposto rispetto all’accesso da via Giovanni Falcone, sono presenti altri due locali (sub 29 e 30), ad uso cantina, attualmente inutilizzati, e non ispezionati, che catastalmente risultano di uguale configurazione e (modesta) dimensione.

Le n. 4 abitazioni poste sulle due testate della costruzione possiedono un piano seminterrato, ed una corte esterna di dimensioni molto più ampie rispetto a quelle di pertinenza delle n. 10 unità immobiliari intermedie, oltre a possedere un piccolo balcone aggiuntivo al piano mansarda. Quindi la consistenza attuale (diversa da quella della concessione edilizia 1/B del 17/10/01) si individua come segue, in termini di superfici lorde:

Unità immobiliari di testata (sub 1-7-8-14):

- piano seminterrato (h = 2,70 m): sono presenti n. 3 locali ad uso cantina corredati da un servizio igienico, angolo camino, oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Si precisa che il locale seminterrato posto sul lato della strada (e quindi opposto al lato del box) è dotato di attacchi idrici ed impiantistici per l’allaccio di un angolo cucina e che attualmente detti locali vengono utilizzati per

scopi abitativi, anche grazie alla presenza del servizio igienico. Allo stesso livello è presente anche un vano box auto con accesso diretto dall'area di manovra avente ingresso da via Giovanni Falcone. Le superfici lorde dei locali sono pari a:

- locali seminterrati: 102 mq
 - box: 18,20 mq
- piano rialzato + corte/giardino (h = 2,75 m): sono presenti n. 1 locale soggiorno, un servizio igienico, ed una cucina a giorno, oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Sui tre lati dell'unità immobiliare si svolge la corte di pertinenza dell'unità immobiliare, in parte pavimentata ed in parte a giardino, attraverso la quale si raggiunge il cancello di ingresso per l'accesso all'abitazione dalla strada pubblica. Le superfici lorde dei locali sono pari a:
- locali abitativi: 51,20 mq
 - terrazzo/giardino: 150 mq
- piano primo (h = 2,75 m): sono presenti n. 2 stanze da letto, n. 2 servizi igienici, due balconi (ciascuno dei quali sui lati opposti del villino), oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Le superfici lorde dei locali sono pari a:
- locali abitativi: 50,50 mq
 - balconi: 12,20 mq
- Piano mansarda (h max al colmo = 2,65 m; h min 1,75 m lato strada e 1,10 lato corte interna): è presente un unico ambiente ed un servizio igienico, ed un balcone laterale con accesso dalle scale interne, oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Attualmente detti locali vengono utilizzati per scopi abitativi, anche grazie alla presenza del servizio igienico. Le superfici lorde dei locali sono pari a:
- locale mansarda: 32,75 mq (per la sola superficie con h > 1,50 m)

- balcone: 4,50 mq

Unità immobiliari intermedie (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13):

– piano seminterrato (h = 2,70 m): è presente un unico grande locale ad uso cantina corredato da un servizio igienico, angolo camino, oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Si precisa che anche in queste unità immobiliari, al piano interrato, sul lato della strada (e quindi opposto al lato del box) sono presenti gli attacchi idrici ed impiantistici per l'allaccio di un angolo cucina e che attualmente detti locali vengono utilizzati per scopi abitativi, anche grazie alla presenza del servizio igienico. Allo stesso livello è presente anche un vano box auto con accesso diretto dall'area di manovra avente ingresso da via Giovanni Falcone. Le superfici lorde dei locali sono pari a:

- locali seminterrati: 49,30 mq
- box: 18,20 mq

– piano rialzato + corte/giardino (h = 2,75 m): sono presenti n. 1 locale soggiorno, un servizio igienico, ed una cucina a giorno, oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Sui due lati opposti dell'unità immobiliare si svolgono le due porzioni di corte di pertinenza dell'unità immobiliare, in parte pavimentata ed in parte a giardino; attraverso la corte lato strada si raggiunge il cancello di ingresso per l'accesso all'abitazione dalla strada pubblica. Le superfici lorde dei locali sono pari a:

- locali abitativi: 51,20 mq
- terrazzo/giardino: 54,20 mq

– piano primo (h = 2,75 m): in n. 4 delle unità immobiliari "centrali" (sub 2-6-9-13) sono presenti n. 2 stanze da letto, n. 2 servizi igienici, due balconi (ciascuno dei quali sui lati opposti del villino), oltre alla

scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Nei rimanenti n. 6 subalterni 3-4-5-10-11-12, anziché essere presenti n. 2 stanze da letto e n. 2 servizi igienici, sono presenti n. 3 stanze da letto e n. 1 servizio igienico. In ogni caso, le superfici lorde dei locali non cambiano e sono pari a:

- locali abitativi: 50,50 mq
- balconi: 12,20 mq

– Piano mansarda (h max al colmo = 2,65 m; h min 1,75 m lato strada e 1,10 lato corte interna): è presente un unico ambiente ed un servizio igienico, oltre alla scala di collegamento che unisce i 4 livelli del villino. Attualmente detti locali vengono utilizzati per scopi abitativi, anche grazie alla presenza del servizio igienico. Le superfici lorde dei locali sono pari a:

- locale mansarda: 32,75 mq (per la sola superficie con $h > 1,50$ m)

5.2) Caratteristiche di finitura

Le caratteristiche di finitura sono uguali per tutte le unità immobiliari, e variano di poco anche ai vari livelli della costruzione. Le caratteristiche comuni a tutte le abitazioni riguardano gli impianti ed i serramenti esterni ed interni e sono descritte come segue:

- impianto elettrico sfilabile con quadro elettrico con interruttori magnetotermici e salva-vita;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a GPL (serbatoio comune a più isolati) anche per acqua calda ad uso sanitario, e radiatori in alluminio, installati anche al piano seminterrato e nella mansarda;
- impianto idrico-sanitario a servizio dei bagni e delle cucine;
- infissi esterni in legno con vetro-camera;
- porte interne in legno con apertura ad anta;

- scala in muratura tra il seminterrato ed il 1° piano ed in ferro e legno tra il 1° piano e la mansarda.

Per quanto riguarda le finiture degli ambienti ai quattro diversi livelli delle abitazioni, è stato rilevato quanto segue:

- al piano seminterrato, pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, zoccolino in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati; servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- al piano rialzato, pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, zoccolino in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati; servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- al piano primo, pavimenti in parquet nelle stanze da letto, zoccolino in legno, pareti e soffitti tinteggiati; servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- al piano mansarda, pavimenti in parquet, zoccolino in legno, pareti e soffitti tinteggiati; servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Essendo le unità immobiliari concesse tutte in affitto, non sono stati eseguiti particolari lavori di modifica e trasformazione da parte degli affittuari, fatta eccezione per quanto descritto ai paragrafi seguenti.

5.3) Stato manutentivo

In occasione del sopralluogo svolto il 25/11/16 il sottoscritto ha potuto accertare la maggior parte delle condizioni di manutenzione e conservazione delle n. 14 unità immobiliari (comprehensive di box) oggetto di stima, così come descritto ai punti seguenti.

In via preliminare, si deve segnalare la presenza di difetti e vizi di costruzione comuni a tutte le unità immobiliari, e chiaramente riconducibili ad una non ottimale realizzazione della costruzione, oltre che al lungo tempo trascorso (più di dieci anni) tra l'ultimazione reale dei lavori e l'effettivo

ingresso degli affittuari all'interno delle unità immobiliari.

Le problematiche ricorrenti che si riscontrano nella quasi totalità degli appartamenti sono le seguenti:

- insufficiente funzionamento dell'impianto di riscaldamento, in particolare per quanto riguarda il riscaldamento degli ambienti al piano seminterrato e mansarda, dove in caso di giornate fredde, se vengono aperti tutti i radiatori dell'abitazione, non si riesce a raggiungere mai la temperatura di esercizio;
- presenza di infiltrazioni di acqua ed umidità al soffitto del piano seminterrato, sul lato adiacente alla strada (opposto al lato adiacente all'area di manovra dei box), e nell'intorno degli infissi montati sulle prese di luce ed aria dello stesso piano seminterrato;
- mancanza di alcune placche degli interruttori e delle prese dell'impianto elettrico;
- formazione di condensa sui soffitti e pareti del piano mansarda, e ultima rampa di scale, e sulle pareti/soffitti del servizio igienico al piano seminterrato;
- mancanza di parapetti e ringhiere sui tratti delle rampe delle scale interne, non protetti su entrambi i lati dalle murature perimetrali;
- umidità di risalita al piede di alcune murature del piano seminterrato;

Inoltre, le quattro unità immobiliari poste in prossimità dell'accesso ai box da via Giovanni Falcone (sub 1-15, 2-16, 8-22, 9-23) sono frequentemente soggette ad allagamenti del piano seminterrato, poiché nei giorni di forte pioggia, il collettore fognario che raccoglie le acque di tutta la costruzione, non riesce a smaltire la portata verso la fognatura esterna. Sicché il condotto va in pressione e l'acqua rifluisce dalle griglie e dai pozzetti dell'area di manovra, e finisce per allagare gli ambienti ad esso più vicini (corrispondenti ai suddetti appartamenti). Alcuni appartamenti hanno

realizzato delle sponde in muratura all'ingresso dei locali box, per evitare che in occasione di detti fenomeni di riflusso dei reflui, le acque finiscano per allagare il piano seminterrato.

Oltre alle situazioni generalizzate sopra descritte, all'interno di ciascun appartamento visitato sono state riscontrate le seguenti situazioni particolari:

– via Giuseppe Impastato 13 (sub 7-21) affittato a [REDACTED]

L'affittuario ha montato di sua iniziativa una caldaia a pellet, ed ha installato anche un impianto idrico. Ha riferito poi di essere direttamente intervenuto sul canale di raccolta delle acque meteoriche adiacente al terrazzo esterno, al fine di porre rimedio (parziale) a fenomeni infiltrativi che interessavano il piano seminterrato. Ha riferito inoltre di aver revisionato gli intonaci esterni delle pareti a confine del terrazzo, in quanto lesionate. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.

– via Giuseppe Impastato 15 (sub 6-20) affittato a [REDACTED]. Al

momento del sopralluogo, la locazione era iniziata da poche settimane; il conduttore ha dovuto provvedere autonomamente alla riparazione della caldaia, ed ha installato personalmente una porta blindata tra il box ed il piano seminterrato. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.

– via Giuseppe Impastato 19 (sub 4-18) affittato a [REDACTED]

Mancano due porte interne (al 1° piano ed al piano mansarda). Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.

– via Giuseppe Impastato 25 (sub 1-15) affittato a [REDACTED]

[REDACTED] Ha dovuto personalmente provvedere ad acquistare ed installare una nuova caldaia (marca Ariston). Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.

– Piazza Salvo D'Acquisto 7 (sub 8-22) affittato a [REDACTED]. Si sono

verificate infiltrazioni di acqua dall'infisso della finestra del piano mansarda, che hanno danneggiato e rigonfiato il parquet del locale; le

ringhiere esterne a perimetro del giardino non sono fissate bene. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.

- Piazza Salvo D'Acquisto 8 (sub 9-23) affittato a Alfano Fabio. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.
- Piazza Salvo D'Acquisto 9 (sub 10-24) affittato a Parenti Federica. Si è verificata una perdita dallo scarico del bagno del piano mansarda, che ha danneggiato il soffitto del servizio igienico del 1° piano. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.
- Piazza Salvo D'Acquisto 11 (sub 12-26) affittato a Mallo Paolo Biagio. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.
- Piazza Salvo D'Acquisto 13 (sub 14-28) affittato a Lusti Edoardo. Ha dovuto personalmente provvedere ad acquistare ed installare una nuova caldaia. Sono presenti i difetti comuni a tutte le abitazioni.

Per il resto, è evidente che la presenza di tutti gli affittuari contribuisce a rendere sostanzialmente efficiente e funzionante la costruzione, che altrimenti, in caso di abbandono, sarebbe inevitabilmente sottoposta a degrado, vista anche la non elevata qualità della costruzione.

5.4) Lavori indicati nel contratto di locazione con [REDACTED]

Come già riferito al capitolo 1, il contratto di locazione del 10/04/2014 riporta l'impegno della [REDACTED] ad eseguire lavori di completamento e manutenzione delle 14 unità immobiliari per un importo pari a € 200.000,00 come da elenco e valorizzazione riportata in una missiva del 14.01.2014 della [REDACTED] alla [REDACTED] (ed anche allegata al contratto di locazione).

In tale missiva si elencano, si descrivono e si valorizzano i suddetti lavori come segue:

Coibentazione pareti con cartongesso accoppiato	€ 37,00	360	€ 13.320,00
Pittura pareti previa stuccatura e rasatura	€ 23,00	360	€ 8.280,00

Impermeabilizzazione lastrico solare	€ 10.000,00	4	€ 40.000,00
Ripristino parquet soffitta per infiltrazione	€ 50,00	280	€ 14.000,00
Ripristino intonaco ammalorato terrazzi interni	€ 25,00	168	€ 4.200,00
Ripristino frontalini balconi	€ 10.000,00	1	€ 10.000,00
Ripristino copertine in travertino	€ 3.000,00	1	€ 3.000,00
Fornitura e posa in opera (ringhiere) in ferro terrazze interne			
	€ 57,00	90	€ 5.130,00
Sostituzione motore cancello rampa box	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
Sostituzione n. 7 citofoni lato A	€ 47,00	7	€ 329,00
Sostituzione cilindri di tutte le persiane in ferro (1°-2°-mansarda)			
	€ 21,00	98	€ 2.058,00
Smaltimento grosso pulizia	€ 2.000,00	14	€ 28.000,00
Fornitura e montaggio caldaie	€ 1.600,00	14	€ 22.400,00
Sostituzione cilindri chiavi cantiere	€ 250,00	14	€ 3.500,00
Manutenzione e ripristino pannelli solari	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00
Fornitura e posa in opera grondaie mancanti	€ 3.000,00	1	€ 3.000,00
Rifacimento facciate	€ 45.000,00	1	€ 45.000,00
Totale computo metrico			€ 219.717,00

In relazione all'elenco di lavori di cui sopra, il sottoscritto C.T. riferisce di non conoscere quale fosse lo stato delle 14 unità immobiliari alla data del gennaio 2014 (data della lettera contenente la suddetta descrizione dei lavori).

Dalla descrizione dei lavori si deduce che a tale data i lavori di costruzione delle 14 unità immobiliari dovessero ancora essere ultimati (tramezzature interne, coibentazioni, montaggio caldaie, montaggio ringhiere, tinteggiature interne, grondaie), e che inoltre fossero necessari estesi interventi di ripristino (impermeabilizzazioni lastrici, rifacimento facciate, pannelli solari, frontalini balconi, intonaci ammalorati), oltre ad ulteriori modesti interventi di manutenzione e/o ripristino.

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Rocca di Papa il rapporto fotografico del 15/05/2008 relativo all'edificio contenente le n. 14 unità immobiliari oggetto di stima (allegato alla presente), dal quale risulta in modo evidente a tale data che erano già eseguite gran parte delle opere indicate nella lettera del gennaio del 2014 come opere da completare e realizzare.

Si osserva infatti che sono presenti tutte le tramezzature interne, le coibentazioni, le ringhiere esterne, le tinteggiature interne, le grondaie. Dalle stesse fotografie si osserva anche che le facciate erano completate e non necessitavano di alcun intervento di rifacimento, nonostante fossero trascorsi circa 6 anni dall'esecuzione dei lavori di costruzione. Peraltro, sommando i costi indicati nell'elenco per rifacimento facciate, rifacimento frontalini e rifacimento intonaci terrazzi, si giunge ad una spesa totale di quasi € 60.000,00, che viste le condizioni delle facciate e dei prospetti esterni nel 2008, appare come una somma esorbitante ed ingiustificata.

Nelle fotografie del maggio del 2008 non si osserva neanche la presenza di materiali di risulta e rifiuti, in quantità tale da giustificare una spesa di "sgrosso e pulizia" per un totale di € 28.000,00.

Per quanto riguarda la prevista fornitura e montaggio di caldaie, il sottoscritto ha raccolto alcune dichiarazioni degli affittuari dei vari appartamenti (così come riportato al precedente paragrafo) secondo cui in alcuni casi avrebbero provveduto gli stessi affittuari ad acquistare e installare (o sostituire) le caldaie a servizio delle singole unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli altri interventi di ripristino indicati nell'elenco (in particolare il rifacimento del lastrico solare, e le coibentazioni), si osserva che, ove gli stessi siano stati effettivamente eseguiti, si sono rivelati in gran parte non efficaci, stante la diffusa presenza di infiltrazioni di acqua sui soffitti dei locali al piano seminterrato, e la diffusa presenza di fenomeni di formazione di condensa sulle murature del piano seminterrato e mansarda.

6) Criterio di misurazione della consistenza

Ai fini della stima, si ritiene opportuno riferirsi ad un criterio oggettivo di conteggio della consistenza delle unità immobiliari (superficie commerciale ragguagliata), per evitare di incorrere in criteri soggettivi che possano modificare, in aumento o in diminuzione l'estensione superficiale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

A tale proposito, è opportuno riferirsi, ai fini dell'individuazione della consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima, al criterio definito dalle Istruzioni per il calcolo delle superfici pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nella sezione dedicata all'Osservatorio dei Valori Immobiliari, in quanto trattasi di criterio utilizzato per la redazione del relativo Listino dell'OMI (Osservatorio sui valori degli Immobili dell'Agenzia del Territorio).

In estrema sintesi, per le unità immobiliari inserite in un edificio/condominio, le suddette istruzioni riferiscono che la superficie commerciale deve essere calcolata come segue:

- a) Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).
- b) I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- c) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98);
- d) La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo,

salvo particolari soluzioni architettoniche;

- e) Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Devono essere considerate anche le pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare che vengono suddivise e misurate come segue:

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
 - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per quanto riguarda le suddette "pertinenze", le Istruzioni forniscono le seguenti indicazioni per giungere alla "superficie omogeneizzata":

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta; la superficie omogeneizzata è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari; la superficie omogeneizzata è pari a:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- il 30%, fino a m² 25;
 - il 10%, per la quota eccedente m² 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- il 15% della superficie fino a m² 25;
 - il 5% per la quota eccedente m² 25.
- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare; la superficie omogeneizzata è pari a:
- il 50% qualora direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nell'ambito della presente stima, l'individuazione della consistenza delle singole unità immobiliari (ai fini della stima) è stata effettuata in base ai suddetti criteri OMI, e poi in base ai seguenti due riferimenti:

1. secondo le destinazioni d'uso e consistenze autorizzate con l'unica concessione edilizia rilasciata (la concessione 1/B del 17/10/2001), dove non sono presenti locali mansarda, e sono presenti locali seminterrati di dimensioni notevolmente inferiori alle 4 testate dell'edificio (oltre ad una lievemente diversa configurazione dei due piani terra e primo), anche perché ciascuna unità immobiliare doveva essere dotata di una sua rampa autonoma di accesso al piano seminterrato.
2. secondo la configurazione attuale, che è poi anche coincidente con le planimetrie catastali, e con i disegni della variante in corso d'opera presentata il 20/12/01 (che tuttavia non è mai stata autorizzata). In tale variante, così come nelle planimetrie catastali, le destinazioni d'uso del piano seminterrato e della mansarda rimangono rispettivamente cantina e soffitta, ma comunque vengono aumentati i vani di pertinenza di ciascuna abitazione, anche perché viene realizzata un'unica rampa di

accesso ai box, con accesso da via Giovanni Falcone, in luogo delle n. 14 rampe previste nel progetto iniziale, ciascuna delle quali aventi accesso dalla strada pubblica.

La redazione della stima secondo la seconda ipotesi di calcolo della consistenza delle abitazioni è stata svolta in base al possibile percorso di regolarizzazione degli immobili, così come illustrato al precedente paragrafo 4.2, che porterebbe a far emergere l'esistenza di maggiori superfici ad uso cantina al piano seminterrato per n. 4 appartamenti di testata, e la presenza dei locali sotto tetto/mansarda per tutte le n. 14 unità immobiliari in oggetto.

7) Consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima

In base alle misurazioni eseguite ed ai criteri sopra illustrati per la determinazione della superficie "omogeneizzata" secondo i criteri OMI, si può giungere per ciascuna unità immobiliare alla determinazione della superficie commerciale da utilizzare nel calcolo del valore di mercato, nelle due ipotesi di stima (consistenza corrispondente allo stato attuale, consistenza pari a quella prevista nell'unica concessione rilasciata il 17/10/01 al n. 1/B).

7.1) Consistenza delle 14 abitazioni (superficie commerciale omogeneizzata) secondo lo stato attuale

Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)

box	seminterrato	rialzato	primo	mansarda
18,20	51,13	51,20	50,50	16,38
		terrazzi	balconi	balconi
		11,14	3,66	1,35

Superficie lorda omogeneizzata abitazione totale 185,35 mq

Superficie lorda omogeneizzata totale box 18,20 mq

n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)

box	seminterrato	rialzato	primo	mansarda
-----	--------------	----------	-------	----------

18,20	24,65	51,20	50,50	16,38
		terrazzi	balconi	
		5,42	3,66	

Superficie lorda omogeneizzata abitazione totale 151,81 mq

Superficie lorda omogeneizzata totale box 18,20 mq

7.2) Consistenza delle 14 abitazioni (superficie commerciale omogeneizzata) secondo la concessione 1/B

Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)

box	seminterrato	rialzato	primo	mansarda
18,80	20,60	46,63	52,68	0,00
		terrazzi	balconi	
		10,94	2,21	

Superficie lorda omogeneizzata abitazione totale 133,06 mq

Superficie lorda omogeneizzata totale box 18,80 mq

n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)

box	seminterrato	rialzato	primo	mansarda
18,80	20,60	46,63	52,68	0,00
		terrazzi	balconi	
		5,42	2,21	

Superficie lorda omogeneizzata abitazione totale 127,54 mq

Superficie lorda omogeneizzata totale box 18,80 mq

7.3) Box sub 29 e 30

Box/cantina: 17,00 mq

8) La stima del valore di mercato delle unità immobiliari

La stima del valore di mercato è stata svolta con riferimento all'attuale stato dei luoghi e di conservazione delle unità immobiliari, ed anche prendendo come riferimento la consistenza (superficie commerciale

omogeneizzata) secondo lo stato attuale dei luoghi, e la consistenza indicata nell'unica concessione edilizia rilasciata il 17/10/01 (concessione 1/B).

Il criterio che attualmente appare il più attendibile ed oggettivo come fonte di riferimento per i valori del mercato immobiliare è, a parere del sottoscritto C.T., l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), facente parte dell'Agenzia delle Entrate, che riesce a monitorare i dati di compravendita degli immobili su tutto il territorio nazionale, oltre ad offrire una forte capillarità nella suddivisione delle varie zone omogenee; tale pubblicazione, peraltro, presenta una maggiore aderenza ai veri e propri valori di compravendita degli immobili, rispetto ad altre pubblicazioni e listini. A tale proposito, si deve tenere conto della fortissima contrazione del mercato e dei valori degli immobili, a partire già dal 2008, a seguito della crisi internazionale sul mercato dei derivati, che ha provocato l'abbassamento dei valori degli immobili in ragione variabile tra il 30% ed il 50% su tutto il territorio, con ripercussioni anche sull'economia delle grandi e piccole città.

A tale scopo il sottoscritto ha consultato (ed allegato alla presente relazione) i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per gli immobili con destinazione ad uso abitazione e box (per la città di Rocca di Papa), e con destinazione d'uso box (per la città di Riccione). In tali tabelle di rappresentazione dei valori correnti di mercato si riferiscono i seguenti valori di mercato per immobili in normale stato d'uso, in piena proprietà e liberi:

- ville e villini in Rocca di Papa zona OMI E8 (zona di espansione)
minimo €/m² 1.700,00 e massimo €/m² 2.500,00
- Box in Rocca di Papa zona OMI (zona OMI E8):
minimo €/m² 950,00 e massimo €/m² 1.400,00

Da ulteriori verifiche svolte direttamente dal sottoscritto su annunci su quotidiani e su Internet, detti valori sono risultati sostanzialmente

corrispondenti all'attuale mercato di questo tipo di unità immobiliari, con l'ulteriore precisazione che la forte crisi del mercato immobiliare ha fatto attestare il "dato reale" di valore della compravendita degli immobili al valore minimo, piuttosto che al valore massimo del listino OMI, fatta eccezione per le destinazioni residenziali in buone condizioni e di grande prestigio, dove il calo è stato meno pronunciato.

La stima può essere impostata, per i motivi prima spiegati (qualità della costruzione, mancanza di finiture, fenomeni infiltrativi, ecc.), come valore di base, per le abitazioni di Rocca di Papa, intorno al valore minimo rispetto a quelli riportati dall'OMI, così come per i box, visto che nella zona non si rilevano particolari difficoltà a parcheggiare l'auto.

Nel caso in esame, applicando i criteri di cui al precedente capitolo, si giunge al calcolo del valore di mercato per le unità immobiliari in oggetto (in Rocca di Papa), nei due casi prima riportati, e nell'ipotesi di immobili liberi, ed in piena proprietà (a differenza del caso in esame, dove invece le unità immobiliari sono in diritto di superficie per 99 anni e sono tutte gravate dal contratto di locazione con la ██████████, che a sua volta ha locato a n. 14 diversi privati tutte le unità immobiliari):

1) Valore di mercato nell'ipotesi di consistenza corrispondente allo stato attuale (appartamenti piena proprietà e liberi):

- Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)

abitazione 185,35 mq x € 1.700,00 =	€ 315.088,20
box 18,20 mq x € 950,00 =	€ 17.290,00
Totale valore abitazione =	€ 332.378,20
€ 332.378,20 x 4 abitazioni =	€ 1.329.512,80
- n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)

abitazione 151,81 mq x € 1.700,00 =	€ 258.068,50
box 18,20 mq x € 950,00 =	€ 17.290,00

Totale valore abitazione =	€ 275.358,50
€ 275.358,50 x 10 abitazioni =	€ 2.753.585,00

2) Valore di mercato nell'ipotesi di consistenza corrispondente alla concessione 1/B (appartamenti piena proprietà e liberi):

- **Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)**

abitazione 133,06 mq x € 1.700,00 =	€ 226.206,76
box 18,20 mq x € 950,00 =	€ 17.290,00
Totale valore abitazione =	€ 244.066,76
€ 244.066,76 x 4 abitazioni =	€ 976.267,04
- **n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)**

abitazione 127,54 mq x € 1.700,00 =	€ 216.814,60
box 18,20 mq x € 950,00 =	€ 17.290,00
Totale valore abitazione =	€ 234.674,60
€ 234.674,60 x 10 abitazioni =	€ 2.346.746,00

3) Box sub 29 e 30

Box/cantina: 17,00 mq x € 950,00 =	€ 16.150,00
€ 16.150,00 x 2 box =	€ 32.300,00

Tuttavia, gli immobili in questione non sono conformi al titolo edilizio, non sono liberi, in quanto locati alla ██████████ in blocco, e non sono in piena proprietà, in quanto realizzati su terreno in diritto di superficie per 99 anni.

Per tenere conto della sussistenza del contratto di locazione, la cui scadenza è prevista il 10/04/2018 previa invio di lettera raccomandata 6 mesi prima della scadenza, si deve considerare una riduzione del valore di mercato pari al 15% (come usualmente si procede nel caso di esistenza di contratti di locazione di scadenza non superiore a due anni).

Per tenere conto del “diritto di superficie”, si deve considerare un coefficiente riduttivo derivante dal rapporto tra il tempo trascorso dalla

decorrenza del “diritto di superficie” (29/12/99) fino ad oggi (e quindi circa 17 anni), e la durata del “diritto” stesso, pari a 99 anni.

Il coefficiente riduttivo è quindi pari a: $17/99 = 17\%$.

8.1) Valore di mercato nell'ipotesi di consistenza corrispondente allo stato attuale (appartamenti affittati ed in diritto di superficie)

- Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)
abitazione 185,35 mq x € 1.700,00 x 0,85 x 0,83 = € 222.294,73
box 18,20 mq x € 950,00 x 0,85 x 0,83 = € 12.198,10
Totale valore abitazione = € 234.492,82
€ 234.492,82 x 4 abitazioni = € 937.971,28
- n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)
abitazione 151,81 mq x € 1.700,00 x 0,85 x 0,83 = € 182.067,33
box 18,20 mq x € 950,00 x 0,85 x 0,83 = € 12.198,10
Totale valore abitazione = € 194.265,42
€ 194.265,42 x 10 abitazioni = € 1.942.654,22
- Box sub 29 e 30 (liberi ma in diritto di superficie)
Box/cantina: 17,00 mq x € 950,00 x 0,83 = € 13.404,50
€ 13.404,50 x 2 box = € 26.809,00

Nel complesso, fatte le dovute somme, nell'ipotesi in esame, gli immobili di Rocca di Papa avrebbero un valore totale pari a:

$$€ 937.971,28 + € 1.942.654,22 + € 26.809,00 = € 2.907.434,50$$

Tuttavia, in questa ipotesi si deve tenere conto delle spese per la possibile regolarizzazione delle superfici del piano mansarda, e delle maggiori superfici del piano seminterrato, e quindi delle sanzioni, diritti, e compensi professionali che tale procedura comporterebbe.

In base a quanto riferito al precedente paragrafo 4.2, si può stimare una spesa pari a circa € 50.000,00 (in prima approssimazione) per giungere alla regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari, escluse le spese relative al

completamento/collaudato/ consegna delle opere di urbanizzazione, la cui situazione non è accertabile alla data odierna.

Nell'ipotesi in oggetto, si può quindi stimare un valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto pari a (in cifra tonda) € 2.850.000,00.

8.2) Valore di mercato nell'ipotesi di consistenza corrispondente alla concessione 1/B (appartamenti affittati ed in diritto di superficie)

- Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)
abitazione 133,06 mq x € 1.700,00 x 0,85 x 0,83 = € 159.588,87
box 18,20 mq x € 950,00 x 0,85 x 0,83 = € 12.600,23
Totale valore abitazione = **€ 172.189,10**
€ 172.189,10 x 4 abitazioni = € 688.756,40
- n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)
abitazione 127,54 mq x € 1.700,00 x 0,85 x 0,83 = € 152.962,70
box 18,20 mq x € 950,00 x 0,85 x 0,83 = € 12.600,23
Totale valore abitazione = **€ 165.562,93**
€ 165.562,93 x 10 abitazioni = € 1.655.629,30
- Box sub 29 e 30 (liberi ma in diritto di superficie)
Box/cantina: 17,00 mq x € 950,00 x 0,83 = € 13.404,50
€ 13.404,50 x 2 box = € 26.809,00

Nel complesso, fatte le dovute somme, nell'ipotesi in esame, gli immobili di Rocca di Papa avrebbero un valore totale pari a:

$$€ 688.756,40 + € 1.655.629,30 + € 26.809,00 = € 2.371.194,70$$

In questa ipotesi sono escluse le superfici del piano mansarda, e le maggiori superfici del piano seminterrato, senza quindi che si renda necessaria la regolarizzazione della situazione urbanistica. Si dovrebbe tuttavia "ripristinare" i luoghi come da concessione 1/B, attraverso l'esclusione dalle unità immobiliari in esame delle superfici delle mansarde/sotto tetto, e delle

maggiori superfici ai piani seminterrati, ad esempio mediante la costruzione di murature di divisione tra dette superficie ed il resto delle unità immobiliari.

9) Il valore locativo degli immobili

Il Curatore ha chiesto di verificare il valore locativo di mercato delle n. 14 unità immobiliari oggetto di contratto di affitto tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sottoscritto nell'aprile del 2014, al fine di svolgere una verifica di congruità del prezzo.

In base alle consistenze sopra indicate, ed in base ai valori correnti di mercato delle locazioni riportati sempre nelle tabelle OMI, si può giungere alla determinazione del valore di mercato locativo complessivo delle unità immobiliari in oggetto, nelle due ipotesi di calcolo (situazione attuale, e situazione definita dalla Concessione 1/B).

La stima del valore di mercato è stata svolta con riferimento all'attuale stato dei luoghi e di conservazione delle unità immobiliari, ed anche nella seconda ipotesi in cui si considera come riferimento la consistenza indicata nell'unica concessione edilizia rilasciata il 17/10/01 (concessione 1/B).

Nel caso della stima del valore locativo di mercato, non ha influenza il fatto che gli immobili siano realizzati "in diritto di superficie", e non siano di proprietà, poiché la durata dei contratti di locazione è di gran lunga inferiore alla residua durata del "diritto di superficie".

- ville e villini in Rocca di Papa zona OMI E8 (zona di espansione)
minimo €/m²/mese 6,30 e massimo €/m²/mese 9,30

- Box in Rocca di Papa zona OMI (zona OMI E8):
minimo €/m²/mese 3,50 e massimo €/m²/mese 5,00

1) Valore locativo di mercato nell'ipotesi di stato attuale:

- Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)
abitazione 185,35 mq x €/m²/mese 6,30

box 18,20 mq x €/m²/mese 3,50

€/mese 1.231,38 x 4 appartamenti x 12 mesi € 59.106,23

- n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)

abitazione 151,81 mq x €/m²/mese 6,30

box 18,20 mq x €/m²/mese 3,50

€/mese 1.231,38 x 10 appartamenti x 12 mesi € 122.408,58

- Totale reddito annuale di mercato da locazione 14 unità: € 181.514,81

2) Valore locativo di mercato nell'ipotesi di concessione 1/B:

- Appartamenti di testata (n. 4 sub 1-7-8-14 e relativi box)

abitazione 133,06 mq x €/m²/mese 6,30

box 18,20 mq x €/m²/mese 3,50

€/mese 904,10 x 4 appartamenti x 12 mesi € 43.396,59

- n. 10 appartamenti intermedi (sub 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13 e box)

abitazione 127,54 mq x €/m²/mese 6,30

box 18,20 mq x €/m²/mese 3,50

€/mese 869,29 x 10 appartamenti x 12 mesi € 104.314,73

- Totale reddito annuale di mercato da locazione 14 unità: € 147.711,32

Si osserva che in entrambe le ipotesi di stima (consistenza allo stato attuale o minor consistenza come da concessione edilizia 1/B), il valore locativo stimato delle 14 unità immobiliari è di gran lunga superiore al canone annuo di € 50.000,00 riportato nel contratto sottoscritto tra [REDACTED] e [REDACTED]

10) Il valore di mercato dei box in Riccione

Prescindendo da qualsiasi considerazione di carattere giuridico e dalle valutazioni derivanti dalla lettura di quanto riportato nell'atto di acquisto dei n. 4 box in oggetto che ancora risultano della [REDACTED] in diritto di superficie (per quanto attiene l'impegno della [REDACTED] a cedere detti

box al Comune di Riccione), il sottoscritto C.T. ha predisposto una stima del valore di mercato degli stessi box, in base agli atti catastali e ad un'indagine di mercato sul valore corrente di questo tipo di immobili.

La stima è stata svolta sempre in base ai valori OMI dell'Agenzia del Territorio, per la zona in oggetto (Riccione, piazzale E. Curiel):

- Box in Riccione (zona OMI B1):
minimo €/m² 1.600,00 e massimo €/m² 2.200,00
per immobili in normale stato d'uso.

Vista la posizione molto centrale dei box in oggetto, si ritiene congruo attestarsi al valore massimo del listino.

I documenti catastali riferiscono di box tutti uguali tra loro, aventi superficie pari a 13 mq.

Di conseguenza, il valore della piena proprietà sarebbe pari a:

$$- \text{box } 13 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 2.200,00 = \text{€ } 28.600,00 \times 4 \text{ box} = \text{€ } 114.400,00$$

A questo valore si deve applicare il coefficiente riduttivo per tenere conto del diritto di superficie di durata 50 anni, e degli anni trascorsi dall'inizio del diritto stesso, pari a circa 20 anni. Il coefficiente riduttivo risulta quindi pari a: $20 / 50 = 40\%$.

Di conseguenza, il valore del solo diritto di superficie dei n. 4 box in oggetto risulta pari a:

$$- \text{box } 13 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 2.200,00 \times 0,6 = \text{€ } 17.160,00 \times 4 \text{ box} = \text{€ } 68.640,00$$

* * * *

Si dichiara conclusa la presente relazione tecnica di stima composta da n. 40 pagine ed allegati.

Roma 10/02/2017

Dr. Ing. Rodolfo Fugger

Allegati:

- 1) Nomina dell'Ing. Rodolfo Fugger quale perito estimatore;
- 2) Rilievo fotografico dei luoghi (n. 50 fotografie);
- 3) Visure catastali delle unità immobiliari;
- 4) Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 5) Elaborati planimetrici;
- 6) Concessione edilizia 1/B 17/10/01 e relativi elaborati grafici;
- 7) Richiesta di variante in corso d'opera 21/12/01 e disegni allegati;
- 8) Richiesta 11/10/05 di [REDACTED] voltura concessione 1/B;
- 9) lettera del 17/04/08 del Comune di Rocca di Papa;
- 10) Rapporto fotografico del comune di Rocca di Papa del 15/05/08;
- 11) Schede OMI su valore commerciale degli immobili.