

COMUNE DI ROMA

Municipio XIV° - (Roma Primavalle)

**RELAZIONE TECNICA PER
ACCERTAMENTO TECNICO-AMMINISTRATIVO**

Immobile con destinazione d'uso Magazzino sito in
Via Cardinal Garampi n°88 - 00167
Piano Seminterrato

FALLIMENTO N. 365/2017

Sentenza N. 367/2017 del 05/05/2017

Curatori:

AVV. FRANCESCO AMERIGO CIRRI SEPE QUARTA

Studio in Via Lima n.41- 00198 Roma (RM)

DOTT. MARCO IMPARATO

Studio in Viale Bruno Buozzi n.77- 00197 Roma (RM)



Il Tecnico
Dott. Ing. Fabrizio Torzetti

PREMESSA

La presente relazione viene redatta dallo scrivente tecnico, **Ing. Fabrizio Torzetti** regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25172, in ottemperanza all'incarico conferito dal FALLIMENTO N. 365/2017 (Sentenza N. 367/2017 del 05/05/2017) nella persona dei **curatori l'Avv. Francesco Amerigo Cirri Sepe Quarta** con studio in Via Lima n.41- 00198 Roma (RM) e del **Dott. Marco Imparato** con studio in Viale Bruno Buozzi n.77- 00197 Roma (RM), per dar risposta tecnica ai seguenti quesiti:

- **Verifica dello stato dei luoghi dell'intero immobile attraverso sopralluoghi e rilievo fotografico;**
- **Verifica della relativa legittimità catastale e urbanistica;**
- **Valutazione della consistenza dell'immobile attraverso rilievi metrici;**
- **Valutazione del costo di ripristino del locale ex-caldaia di proprietà condominiale.**

Ad evasione del mandato ricevuto, il sottoscritto in prima persona e con la collaborazione dell'Arch. Ersilia J. Di Cesare hanno raccolto copia della documentazione tecnica esistente sia negli Archivi del Dipartimento IX del Comune di Roma che nell'Agenzia del Territorio, effettuato visure presso altri enti e realizzato due sopralluoghi ricognitivi nell'immobile.

Le suddette attività sono state propedeutiche al fine di:

- Analizzare lo stato dei luoghi dei beni compreso lo stato di conservazione;
- Verificare la documentazione esistente che legittima le preesistenze;
- Analizzare l'inquadramento urbanistico presente nel Piano Regolatore del Comune di Roma ed eventuali vincoli presenti;
- Effettuare un rilievo fotografico ed un rilievo metrico dei luoghi;
- Analizzare i dati raccolti e redigere della documentazione illustrativa.

Sono stati compiuti altresì, dei colloqui con l'Amministratore Condominiale pro-tempore, il **Sig. Alessandro Piteca** per ottenere dei chiarimenti su preesistenti accordi e/o atti stipulati tra la proprietà dell'immobile ed il Condominio al quale essa appartiene.

Fanno parte integrante e sostanziale della presente relazione la seguente documentazione allegata:

- licenza di abitabilità dell'immobile;
- visure catastali storiche e planimetriche;
- n° 7 elaborati grafici in formato A3.

1. a) Stato legittimato delle preesistenze

- È stato effettuato un accesso presso gli archivi del Comune di Roma- IX° Dipartimento per verificare l'esistenza del "Certificato di Agibilità". Il documento è stato rilasciato per l'intero immobile, vedi "**Alleg. n.1 -Certificazione di abitabilità**" con prot. N° 871/1967 e corrispondente al progetto edilizio n. 27154/1962 e alla licenza di costruzione n. 369/c del 30/07/1963.

In merito all'atto di provenienza degli immobili, con accesso avvenuto il 15 aprile 2020, essi risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali (H501)

al **foglio 354, particella 127, subalterni 1,2,3**, di proprietà al 100% della "██████████", con sede in Via Moscati 31 - 00168 - Roma (RM), c.f.: ██████████

Detti sub risultano contraddistinti con la categoria catastale C/2- Magazzini e locali di deposito. I citati subalterni sono stati acquistati da una coppia di privati cittadini che godevano della proprietà (50%-50%), con un unico atto di compravendita (atto n. 4642.1/2006) e ad oggi hanno mantenuto l'indipendenza di censimento, quindi non è mai stato realizzato un "accorpamento delle unità immobiliari" a livello catastale ed urbanistico nei citati beni.

Ai precedenti subalterni, è stato "**di fatto**" annessa l'**unità immobiliare** distinta al citato ufficio di Servizi Catastali con il **foglio 354, particella 127, subalterno 502**, di proprietà al 100% del **Condominio di Via Cardinal Garampi n. 98**, c.f.: 80125040586, e resa disponibile alla ██████████ con contratto di affitto nel mese di febbraio 2007, previ lavori eseguiti di dismissione della centrale termica e realizzazione di opere edili di isolamento con le aree condominiali poste al piano terra.

Tutta la documentazione catastale prelevata è stata allegata alla presente relazione in un fascicolo denominato "**Alleg. n. 2 -Fascicolo Catasto**" ed è costituito da n.17 pagine ed include:

- l'estratto di mappa;
- visure catastali storiche dei locali;
- planimetrie catastali dei locali.

1. b) Inquadramento urbanistico

Gli immobili in oggetto, facenti parte di un fabbricato, sono localizzati nel quartiere Primavalle, nel XIV° Municipio di Roma, nelle vicinanze del Parco denominato "Pineta Sacchetti" e dell'Ospedale Agostino Gemelli.

Il fabbricato è del tipo isolato in zona altamente urbanizzata, realizzato in cemento armato con finiture ad intonaco e cortina in laterizio, compreso dei dettagli di rivestimento in pietra naturale posti al piano terra sul fronte stradale.

L'edificio complessivamente si sviluppa in 5 piani di abitazioni con accesso da via Cardinal Garampi n.98, oltre il piano terra dove sono presenti attività commerciali, prospicienti la strada ed il piano seminterrato che alloggia i locali con destinazione d'uso magazzino ai quali si accede attraverso una rampa carrabile e camminamento pedonale, limitati da un cancello metallico, posto sulla stessa via Cardinal Garampi, al civico n.88.

L'attuale Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Roma inserisce il fabbricato in esame nel sistema insediativo **CITTA' DA RISTRUTTURARE**, nei **Tessuti prevalentemente residenziali**, come indicato nella rispettiva legenda di zonizzazione del territorio comunale.

I Tessuti della Città da Ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come indicato nelle rispettive Norme Tecniche Attuative, nel citato tessuto sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi edili delle seguenti categorie: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria,

Restauro Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Edificazione, come definiti dall'art. 9 delle norme tecniche di attuazione.

In riferimento alla destinazione d'uso specifico inerenti i magazzini, gli interventi fattibili possono essere solo le prime quattro scelte (MO, MS, RC; RE) e in ogni caso, gli interventi edili applicabili devono comportare unicamente **opere interne, senza l'alterazione della sagoma o delle facciate del fabbricato.**

Da altre visure realizzate presso altri enti preposti, si evidenzia la mancata sussistenza di vincoli di tutela incidenti sull'immobile condominiale che comportino la richiesta di "pareri preventivi o consultivi" per il deposito di istanze autorizzative per la realizzazione di opere edili.

L'illustrazione del luogo d'insediamento dell'immobile e la valutazione urbanistica è stata restituita negli "**Alleg. n. 3 - Elaborati Grafici**", nella **Tavola A01 rev. 00- Inquadramento Territoriale e Urbanistico dell'immobile.**

1. c) Documentazione fotografica

Le immagini dello stato attuale degli ambienti che conformano il magazzino sono state riportate nelle **Tavole A02, A03 e A04 – Rilievo Fotografico dello Stato di Fatto, "Alleg. n. 3 - Elaborati Grafici"**. Ogni immagine corrisponde allo specifico punto di vista, indicato nella planimetria di riferimento.

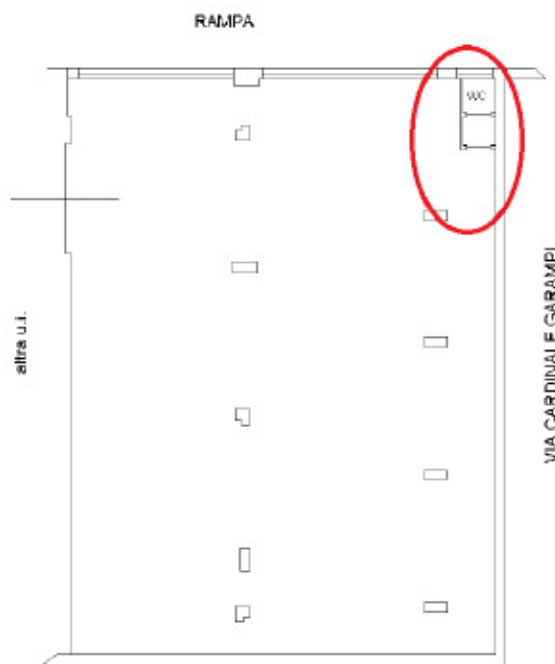
1 d) Analisi dello stato attuale dei luoghi e difformità sullo stato legittimato

La condizione attuale degli ambienti risulta discreta se si intende lo stato delle finiture (pavimenti, tinteggiature interne, conservazione degli infissi e serramenti, ecc.) anche se sono presenti diffusi fenomeni di efflorescenze sulle pavimentazioni e dell'umidità di risalita su alcune pareti perimetrali. Vi sono altresì evidenti segni di usura, ma escludendo la condizione igienica che risulta evidentemente compromessa, i beni risultano fruibili tranne per la presenza di arredi ingombranti.

Analizzando le planimetrie dello stato legittimato e confrontandole con lo stato dei luoghi risultano delle difformità che elencheremo di seguito:

- SUBALTERNO 1

Il servizio igienico è stato ampliato e non è presente il collegamento con la rampa esterna attraverso una scala metallica ed una porta di servizio.

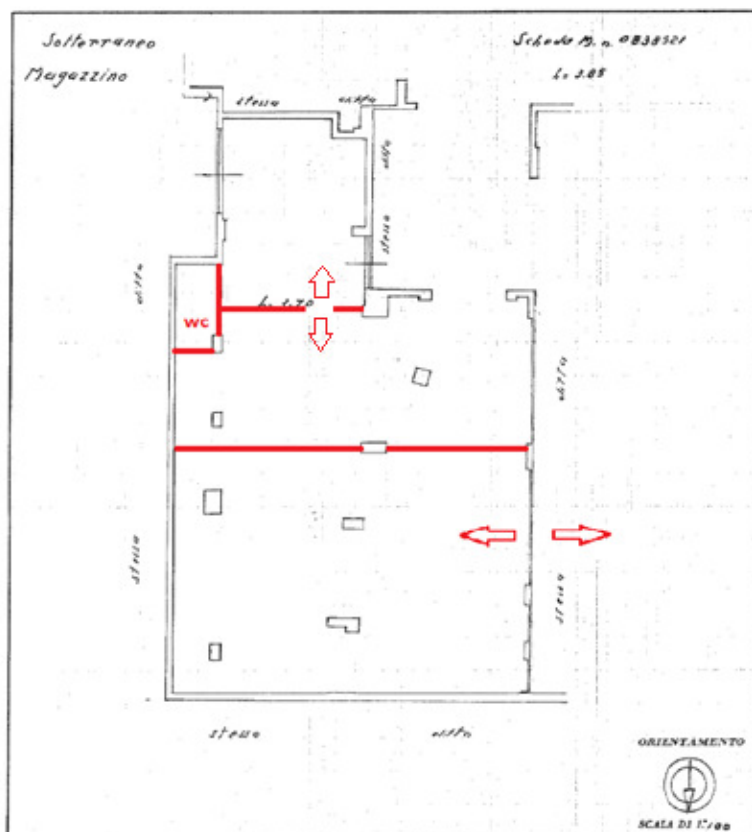


PIANO SEMINTERRATO

h=3,70

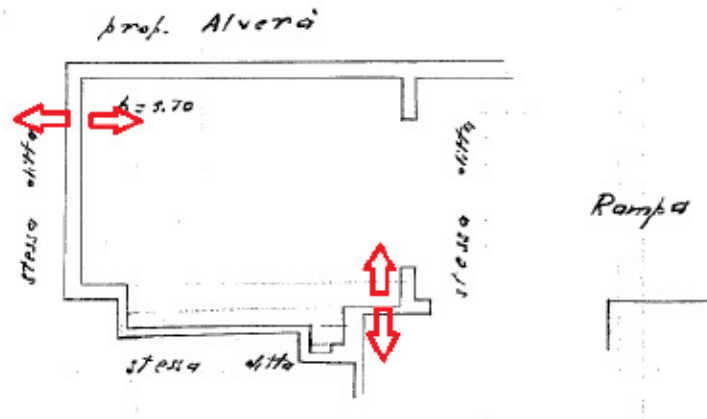
SUBALTERNO 2

L'ambiente principale è stato diviso in tre ambienti. Il primo con accesso esclusivo dall'interno del sub1. Gli altri due ambienti hanno mantenuto l'accesso dall'androne, ma è stato eseguito un passaggio di collegamento tra essi. Nell'ambiente centrale è stato realizzato un servizio igienico.



- **SUBALTERNO 3:**

All'accesso esistente attraverso una grande vetrata dalla rampa sono stati aggiunti due vani porta per creare collegamenti con le altre unità immobiliari adiacenti. Il primo collegamento riconduce all'androne facente parte del sub 2 ed un secondo congiunge l'ambiente con il sub 502 (ex-locale caldaia) di proprietà condominiale.



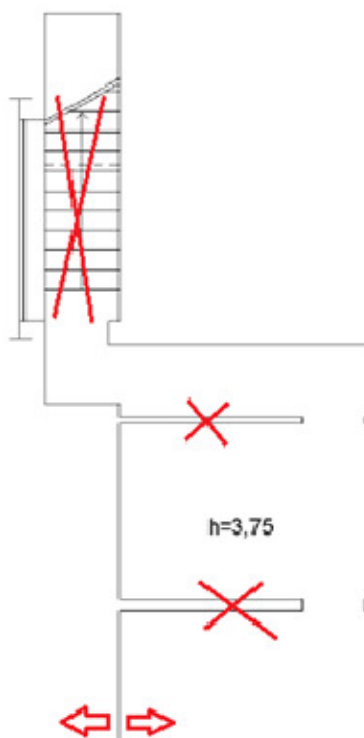
SUBALTERNO 502 (di proprietà condominiale)

È stata realizzata la demolizione della scala e completamento del solaio di copertura dell'ambiente seminterrato. Sono state altresì demolite delle tramezzature interne ed è stato effettuato un collegamento con il sub 3.

Piano Terra



Piano S1



Non risulta che siano state richieste “concessioni in sanatoria” per nessuna unità immobiliare così come non è mai stata effettuata una fusione tra le unità immobiliari per costituire un unico immobile.

2. Regolarizzazione dello stato attuale

Tutte le opere realizzate che hanno introdotto delle variazioni allo stato legittimato nelle singole unità immobiliari, sono state eseguite in assenza di titolo urbanistico che lo consentisse.

In ogni caso, trattandosi di opere interne che non hanno comportato modifiche strutturali, di sagoma e dell'involucro dell'immobile, queste opere sono regolarizzabili, nel caso vi sia la volontà di mantenere lo stato attuale.

Diversamente l'unica altra possibilità percorribile è quella del “ripristino dello status quo ante”, come da planimetrie delle singole unità immobiliari.

Nel caso la scelta ricadesse nella regolarizzazione, questa dovrà avvenire attraverso la presentazione di una istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività “in Sanatoria” ai sensi del DPR 380/2001 e D.Lgs. 222/2016, da tecnico abilitato e dalla proprietà dei beni.

Anche l'accorpamento delle unità immobiliari con medesima destinazione d'uso è consentito con lo stesso strumento urbanistico. Presentando l'istanza presso il municipio di riferimento, che include una dovuta sanzione pecuniaria (€ 516,00) oltre gli oneri di segreteria/reversale, potrebbe rendersi legittimo lo stato attuale.

Il rilievo dello stato attuale delle unità immobiliari è riportato nella **Tavola A05 – Rilievo Grafico dello Stato di Fatto, “Alleg. n. 3 - Elaborati Grafici”**.

Dall'istanza da presentare in sanatoria delle opere ed eventuale accorpamento, verrà escluso il sub 502, in quanto di proprietà del Condominio di Via Cardinale Garampi n. 98, locato alla [REDACTED] nel 2007.

Il citato proprietario stabilì in apposita riunione condominiale, con verbale prot. n°103/07 del 26/02/2007, che in caso di ritorno della disponibilità dei propri locali locati, l'affittuario si sarebbe impegnato a chiudere l'accesso diretto da questi ambienti a quelli condominiali.

A tal fine è stato redatto un documento dedicato, denominato **“Alleg. n.4 -Computo metrico estimativo ex-locale Caldaia”** che alleghiamo, e che riporta il totale delle opere previste in **€ 5.395,40 al netto dell'IVA.**

3. Valutazione della consistenza

Le valutazioni di stima degli immobili vengono eseguite tenendo conto fondamentalmente di due parametri, la superficie commerciale e la superficie utile del bene.

Per superficie utile si intende lo spazio effettivamente utilizzabile, ovvero la “superficie calpestabile”, ed è data dalla somma dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima.

Per superficie commerciale si intende la superficie vendibile ed è basata sulla somma delle "superfici ponderate", di attribuzione quindi, dell'incidenza di un costo sulle superfici che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Anche se per la successiva stima economica dei beni si terrà conto unicamente della superficie commerciale alla quale viene applicato un costo al metro quadro, e di fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale, si è ritenuto opportuno inserire altresì la superficie utile degli ambienti, per illustrare il rapporto di fruibilità dei beni rispetto al loro valore commerciale.

Il computo delle superfici coperte commerciali è stato attuato con i criteri seguenti di ponderabilità:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il rilievo delle citate superfici è riportato nel "**Alleg. n. 3 - Elaborati Grafici**", nelle seguenti disegni:

- **Tavola A06 – Rilievo della Superficie Utile dei Locali ad Uso Magazzino;**
- **Tavola A07 – Rilievo della Superficie Commerciale dei Locali ad Uso Magazzino.**

Riportiamo in sintesi i dati contenuti negli elaborati citati:

	<i>Subalterno 1</i>	<i>Subalterno 2</i>	<i>Subalterno 3</i>	<i>TOTALE</i>
<i>Superficie Utile</i>	222,36 mq	174,45 mq	31,49 mq	428,30 mq
<i>Superficie Commerciale</i>	236,59 mq	185,83 mq	34,83 mq	457,25 mq

La seguente relazione consta di otto (8) pagine compresa la presente, e dei seguenti allegati:

- Alleg. n.1 -Certificazione di abitabilità;
- Alleg. n.2 - Fascicolo con la documentazione catastale;
- Alleg. n.3- Elaborati Grafici;
- Alleg. n.4- Computo metrico estimativo dei lavori di ripristino allo stato legittimato nel subalterno n. 502 di proprietà condominiale, elaborato su Prezziario DEI- Tipografia del Genio Civile.

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte, il sottoscritto Ing. Fabrizio Torzetti rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Roma li 24/09/2020

Il Tecnico

