STUDIO RAGANATO
Dott. Ing. Nunzio Raganato

Via Liberiana, 17 - 00185 ROMA
Tel. 06/4740041 - Fax 06/47883616
Cell. 335.52.95.843
E-mail: studio.raganato@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fall. n. 61202/97 di CESARINI GIANCARLO

GIUDICE DELEGATO: Dott. Aldo Ruggiero

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Claudio Santini

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Nunzio Raganato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 17372 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n. 17225, è stato incaricato di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio, tramite l'acquisizione dei necessari documenti, per rispondere ai seguenti quesiti:

- eseguire una ricognizione ed esatta individuazione di tutti gli immobili in comproprietà pro-indiviso del defunto sig. Cesarini Giancarlo;
- verificare quali abusi edilizi, allo stato, non sono stati sanati;
- aggiornare la stima di tutti gli immobili in comproprietà pro-indiviso tra i fratelli Cesarini di cui il Fallimento del sig. Cesarini Giancarlo è proprietario per 1/4;
- stimare i crediti della procedura nei confronti della sig.ra Carassai Anna per indennità di occupazione riscosse relative agli chalet in comproprietà pro-indiviso. Determinare, inoltre, l'indennità di occupazione per l'immobile occupato dalla stessa sig.ra Carassai Anna dal decesso del sig. Cesarini Giancarlo ad oggi;
- stimare i crediti nei confronti dei sigg. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della Terza Luna s.r.l..

INDICE

1) PREMESSA 3
2) GENERALITÀ SUGLI IMMOBILI 4
3) EDIFICIO "A" - (Bar, Ristorante, Lab. odontotecnico, Ambulatorio odontoiatrico) 9
3.1) PIANO INTERRATO (A1 - Ristorante) 10
3.2) PIANO TERRA 12
3.2.1) PIANO TERRA (A2 – Forno; A3 – Tettoia chiusa) 12
3.2.2 - PIANO TERRA (A4 – Bar / Tabacchi) 14
3.2.3) PIANO TERRA (A5 - Laboratorio Odontotecnico) 16
3.2.4) PIANO TERRA (A6 – Ambulatorio Odontoiatrico) 18
3.2.5) PIANO TERRA (A7 – Ambulatorio odontoiatrico) 20
3.3) PIANO PRIMO (A8 – Appartamento con terrazzo e sottotetto di pertinenza) 22
3.4) RIEPILOGO E STIMA COMPLESSIVA EDIFICIO A 24
4) EDIFICIO "B" - (Appartamento al piano terra, Appartamento al 1° piano) 25
4.1) PIANO TERRA (B1 – Appartamento con corte esclusiva) 25
4.2) PIANO PRIMO (B2 – Appartamento a 1° piano con soffitta) 27
4.3) RIEPILOGO E STIMA COMPLESSIVA EDIFICIO B 29
5) EDIFICIO "C" - (n° 2 appartamenti finiti, n° 2 appartamenti da completare) 29
5.1) C1 – Appartamento finito 30
5.2) C2 – Appartamento finito con Garage 32
5.3) C4 – Garage 34
5.4) C5 – Appartamento da completare 35
5.5) C6 – Appartamento da completare 37
5.6) RIEPILOGO E STIMA COMPLESSIVA EDIFICIO C 38
6) EDIFICIO "D" - (Fabbricato in rovina) 38
7) EDIFICIO "E" - (Magazzino) 40
8) EDIFICIO "F" - (Abitazione da completare) 41
9) EDIFICIO "G" - (G1 – Deposito interrato; G2 – Monolocali in legno) 42
9.1) PIANO INTERRATO (G1 – Deposito interrato) 43
9.2) PIANO TERRA (G2 – Monolocali in legno) 44
10) TERRENI 46
11) RIEPILOGO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI 48
12) STIMA DEI CREDITI DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE 51
13 - CONCLUSIONI 54
ALLEGATI 56

STUDIO RAGANATO – Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616

1) PREMESSA

In ottemperanza all'incarico sono state svolte le necessarie ricerche documentali ed indagini per rispondere ai seguenti quesiti:

1) *Eseguire una ricognizione ed esatta individuazione di tutti gli immobili in comproprietà pro-indiviso del defunto sig. Cesarini Giancarlo;*
2) *verificare quali abusi edilizi, allo stato, non sono stati sanati;*
3) *aggiornare la stima di tutti gli immobili in comproprietà pro-indiviso tra i fratelli Cesarini di cui il Fallimento del sig. Cesarini Giancarlo è proprietario per 1/4;*
4) *stimare i crediti della procedura nei confronti della sig.ra Carassai Anna per indennità di occupazione riscosse relative agli chalet in comproprietà pro-indiviso. Determinare, inoltre, l'indennità di occupazione per l'immobile occupato dalla stessa sig.ra Carassai Anna dal decesso del sig. Cesarini Giancarlo ad oggi;*
5) *stimare i crediti nei confronti dei sigg. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della Terza Luna s.r.l..*

L'oggetto delle operazioni peritali è un compendio immobiliare sito a Roma in via di Casal Lumbroso n. 120 costituito da terreni e fabbricati, parte ad uso residenziale e parte ad uso commerciale. Per la loro individuazione nell'estratto mappale, ai fini della successiva descrizione e valutazione, faremo riferimento al layout identificativo allegato alla presente relazione (**Vedi Allegato n. 1 – Layout identificativo degli immobili**) e alla documentazione fotografica (**vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

Il complesso immobiliare fu acquistato dai fratelli Cesarini (Franco, Alfredo, Mario e Giancarlo) con atto di compravendita Rep. n. 26.431 del 26 febbraio 1974 del Dott. Giovanni Tosti Croce Notaio in Roma dal Barone Lumbroso Giacomo (**vedi Allegato n. 3 – Atto di compravendita**). Esso risulta ad oggi indiviso e pertanto ciascuno dei quattro fratelli Cesarini, o loro eredi legittimi, è comproprietario per la quota di 1/4 dell'intero. Dopo l'acquisto, però, i fratelli Cesarini, concordemente hanno proceduto a un'assegnazione di fatto dei beni e regolato la gestione delle attività commerciali (osteria e bar) con scritture private registrate. La conduzione dei beni assegnati è avvenuta in maniera autonoma dagli assegnatari, provvedendo alle spese e traendone i benefici ciascuno sulla propria parte.

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

Per rispondere ai quesiti posti dal G.D., il sottoscritto CTU, oltre alla documentazione messa a disposizione dal Curatore Dott. Claudio Santini, ha svolto sopralluoghi presso gli immobili e acquisito i Certificati Ipocatastali Ventennali dalla Conservatoria e dal Catasto di Roma, il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili in oggetto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, copia delle domande di condono presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma. Per ulteriori accertamenti sulla situazione edilizia degli immobili in oggetto il CTU ha effettuato anche l'accesso agli atti presso gli uffici del Municipio XVI di Roma.

Inoltre, il sottoscritto CTU, nel corso delle ricerche ipotecarie, avendo riscontrato che la formalità r.p. 6101 del 20/02/1998 di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento non riportava nella "sezione B - Immobili" la indicazione di due particelle di terreni (Fgl. 410 part. 483 e part. 2882) di proprietà del fallito per la quota di 1/4, ha provveduto alla Rettifica e alla trascrizione della stessa in Conservatoria Roma 1 (formalità r.p. 49504 del 27/06/2012).

Copia di tutti i documenti è allegata alla presente relazione di consulenza.

2) GENERALITÀ SUGLI IMMOBILI

L'ingresso al complesso immobiliare avviene da un cancello posto su Via di Casal Lumbroso al n. 120 che immette in un piazzale considerato zona comune per la sosta in prossimità delle attività commerciali antistanti (bar/tabacchi, ristorante, ambulatorio odontoiatrico, laboratorio odontotecnico) o per il transito per il raggiungimento delle unità abitative.

Gli immobili siti in Via di Casal Lumbroso n. 120 a Roma furono acquistati dai fratelli Cesarini Mario, Cesarini Alfredo, Cesarini Franco e Cesarini Giancarlo con atto di compravendita Rep. n. 26.431 del 26 febbraio 1974 del Dott. Giovanni Tosti Croce Notaio in Roma (**vedi Allegato n. 3 – Atto di compravendita**).

Con tale atto i signori Cesarini hanno acquistato in parti eguali ed indivise la porzione immobiliare in oggetto rappresentata da un appezzamento di terreno agricolo con annessi fabbricati rurali, della superficie complessiva di ha 1.39.35 (un ettaro, trentanove are e trentacinque centiare), confinante con: restante proprietà del venditore per due lati, proprietà Ferrovie dello Stato, proprietà Mencarelli e via di Casal Lumbroso da cui ha l'accesso. Sono allegati al suddetto atto di compravendita il tipo di

frazionamento ed una planimetria dimostrativa controfirmate dai comparenti e dal Notaio.

Successivamente, con atto di riconterminazione catastale dei confini del Notaio Nicola Atlante di Roma, trascritto alla Conservatoria di Roma 1 al R.P. n. 12369 del 01/04/1996, il Demanio dello Stato Ramo Ferrovie ha ceduto ai signori Cesarini la part. 2882 del foglio 410 di mq 175.

Tutti i beni sono rimasti indivisi in comproprietà e, pertanto, ciascuno dei fratelli o eredi legittimi, e per il sig. Cesarini Giancarlo il Fallimento in epigrafe, è proprietario della quota di 1/4 indiviso dell'intero compendio immobiliare.

I fabbricati sono stati oggetto nel tempo di interventi di manutenzione e di trasformazione, anche con cambio di destinazione d'uso, alcuni a destinazione residenziale ed altri commerciale, conservando però lo stile e l'aspetto originario.

Situazione edilizia generale

Gli immobili sono attualmente privi di concessione edilizia. Pur essendo state presentate le relative domande di condono e pagate parte delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori, l'iter per il rilascio delle concessioni in sanatoria non è ancora concluso. Restano da versare le residue somme dovute e da integrare la documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento delle richieste delle concessioni edilizie in sanatoria.

Nel prosieguo della relazione verrà indicata la situazione edilizia di ciascun immobile con lo stato delle domande per la sanatoria, allegando copia delle istanze presentate all'Ufficio Condono.

La stima del probabile valore degli immobili terrà conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e degli oneri amministrativi e professionali che dovranno essere sostenuti per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria.

Accesso agli atti presso il Municipio XVI di Roma

Per approfondire la situazione edilizia degli immobili in oggetto il CTU ha anche effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Municipio XVI di Roma - Reparto Edilizia ed Urbanistica, previa formale richiesta per la visura dei documenti, acquisendo copia delle comunicazioni della Polizia Municipale di constatate violazioni urbanistico edilizie riguardanti gli immobili in Via Casal Lumbroso n.120 a carico di Cesarini Giancarlo e a carico degli altri comproprietari.

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

Dalla documentazione risultano gli accertamenti svolti alla Polizia Municipale del Municipio XVI di Roma a seguito di un esposto scritto con fotografie presentato dal sig. Cameracanna Marcello contro Cesarini Franco riguardante una serie di presunti abusi realizzati all'interno del complesso immobiliare con accesso da via Casal Lumbroso, 120.

Le indagini della Polizia Municipale hanno accertato la realizzazione abusiva di alcune opere (una veranda al 1° piano edificio B, una tettoia tamponata con vetri e pannelli plastici (davanti al bar), due tettoie in legno di mq 60 e di mq 80 a ridosso di due appartamenti (C1 e C2), un manufatto in legno di m 27 x 7 circa con H da m 3,00 a m 4,00 (gli chalet), altre situazioni risultate poi regolarizzate.

Per queste opere è stata inoltrata comunicazione all'autorità giudiziaria che ha emesso i provvedimenti amministrativi. Copia dei documenti è allegata alla presente relazione di consulenza. (**Vedi Allegato n. 4 – Documentazione acquisita con accesso agli atti al Municipio XVI**)

Situazione ipotecaria degli immobili

Come accennato in precedenza, il CTU, avendo riscontrato che la formalità r.p. 6101 del 20/02/1998 di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento non riportava nella "sezione B - Immobili" la indicazione di due particelle di terreni (Fgl. 410 part. 483 e part. 2882) di proprietà del fallito per la quota di 1/4, ha provveduto alla Rettifica e alla trascrizione della stessa in Conservatoria Roma 1 (formalità r.p. 49504 del 27/06/2012) (**Vedi Allegato n. 5 – Trascrizione R.P. 49504 del 27/06/2012 di Rettifica della formalità R.P. 6101/98 di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento)**.

Dalle Certificazioni ventennali rilasciate dalla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 **(Vedi Allegato n. 6 - Certificazioni ipotecarie ventennali)** risultano su tutti gli immobili le seguenti formalità:

TIPO IMMOBILE	Fgl. 410 partic.	TIPO NOTA	R.P.	DATA	CAUSALE	A FAVORE	CONTRO
TERRENI CON FABBRICATI	29 – 27 – 1928 – 1929 – 483	TR	15459	12.03.1974	VENDITA	CESARINI MARIO, ALFREDO, FRANCO E GIANCARLO (comproprietari)	LUMBROSO GIACOMO

TERRENI CON FABBRICATI	23 – 27 – 1928 – 1929	TR	6101	20.02.1998	SENTENZA DICH. FALLIMENTO	MASSA CREDITORI FALL. CESARINI GIANCARLO	CESARINI GIANCARLO (proprietario per 1/4 indiviso dei beni)
TERRENI CON FABBRICATI	29 – 27 – 1928 – 1929	TR	32884	05.05.2006	RETTIFICA SENTENZA DICH. FALLIMENTO (errata indicazione part. 23 invece di 29)	MASSA CREDITORI FALL. CESARINI GIANCARLO	CESARINI GIANCARLO (proprietario per 1/4 indiviso dei beni)
TERRENI E FABBRICATI	**Particelle: vedi Nota n.1**	TR	74119	29.08.2006	SUCCESSIONE	MORETTI MARCELLA (coniuge 2/16), CESARINI VALERIA (nipote 1/16), CESARINI DANIELE (nipote 1/16)	CESARINI ALFREDO (proprietario per 1/4 indiviso dei beni)
TERRENI E FABBRICATI	**Particelle: vedi Nota n.2**	TR	64062	27.08.2007	SUCCESSIONE	CESARINI VALERIA (1/16), CESARINI DANIELE (1/16)	MORETTI MARCELLA (proprietaria per 2/16 indivisi dei beni)
TERRENI CON FABBRICATI	483 - 2882	TR	49504	27.06.2012	RETTIFICA SENTENZA DICH. FALLIMENTO (omessa indicazione delle part. 483 e 2882 nella formalità r.p. 6101/1998)	MASSA CREDITORI FALL. CESARINI GIANCARLO	CESARINI GIANCARLO (proprietario per 1/4 indiviso dei beni)

Nota 1

Particelle dei Fabbricati: Fgl. 410, p. 27 subb.1, 2, 7 – p. 1163 subb.502 (graffata p. 1163 sub. 501), 503, 504, 505 - p. 1164 subb.1 (graffato sub. 6), 4, 5, 6 (graffata p. 2789), 7, 8 - p. 1165 - p. 3056 sub.501 - p. 3049 sub.501 - p. 3052 - p. 3057 sub.501, 502, 503.

Particelle dei Terreni: Fgl. 410, p. 3058 – 3045 – 3048 – 3055 – 3050 – 3051 – 3053 – 3054 – 1928 – 1929 – 2882.

Nota 2

Particelle dei Fabbricati: Fgl. 410, p. 27 subb.1, 2, 7 – p. 1163 subb.502 (graffata p. 1163 sub. 501), 503, 504, 505 - p. 1164 subb.1 (graffato sub. 6), 4, 5, 6 (graffata p. 2789), 7, 8 - p. 1165 - p. 3056 sub.501 - p. 3049 sub.501 - p. 3052 - p. 3057 sub.501, 502, 503.

Particelle dei Terreni: Fgl. 410, p. 3058 – 3045 – 3048 – 3055 (sulla nota di trascrizione è indicata erroneamente 3065) – 3050 – 3051 – 3053 – 3054 – 1928 – 1929 – 2882.

Pertanto, dai certificati si evince che, oltre alla Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta su tutti i beni di proprietà del soggetto fallito sig. Cesarini Giancarlo, non risultano presenti altre formalità pregiudizievoli.

Situazione catastale degli immobili

Per ciascuna unità immobiliare (fabbricati e terreni) sono stati richiesti i certificati catastali ventennali e gli estratti mappali (**Vedi Allegato n. 7 – Certificati catastali ventennali e estratti mappali**).

Inoltre sono state richieste le planimetrie catastali di ciascuna unità immobiliare. Esse, insieme alla visura catastale, verranno allegate unitamente alla domanda di condono di ciascun immobile.

Metodo di stima delle unità immobiliari

Per la valutazione economica degli immobili si farà riferimento al metodo cosiddetto comparativo, che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti (quotazioni di mercato nella zona) con quelle dell'immobile in oggetto e proporzionare il valore alla superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale moltiplichiamo ciascuna tipologia di spazi per i seguenti coefficienti:

Tipologia	Coefficiente
1. Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	1,00
2. Muri di confine	0,50
3. Balconi e terrazzi scoperti	0,25
4. Porticati, balconi e terrazzi coperti	0,35
5. Soffitte, cantine e simili	0,25 – 0,50
6. Cortile	0,10

Sommando i vari contributi, otteniamo i metri quadri commerciali totali dell'unità immobiliare.

Valore unitario medio di mercato dell'immobile

Secondo i dati ricavati consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ultimo aggiornamento del 2° semestre 2011, per la zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima le quotazioni unitarie delle abitazioni civili in normale stato di manutenzione variano tra €/mq 2.200,00 ed €/mq 3.300,00

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

(**Vedi Allegato n. 8 – Quotazioni dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio**).

Tuttavia occorre registrare le recenti difficoltà del mercato immobiliare, in considerazione della persistente crisi economica in atto, che si evidenzia in una tendenza al ribasso delle quotazioni immobiliari, riscontrata anche consultando le pubblicazioni specializzate del settore immobiliare e alcuni operatori delle agenzie immobiliari della zona. Risulta, quindi, che le attuali quotazioni immobiliari si collocano attorno al valore minimo di quelli in precedenza indicati.

La stima di ciascuna unità immobiliare dovrà poi tenere conto dei fattori che la caratterizzano (stato di conservazione e manutenzione, vetustà delle strutture e degli impianti) e dei probabili costi che dovranno essere affrontati per interventi di manutenzione, oltre ai costi professionali e amministrativi connessi al completamento dell'iter per il rilascio della concessione in sanatoria.

Per i terreni si terrà conto delle quotazioni medie del mercato immobiliare in virtù della loro destinazione di PRG, se agricola o edificabile, secondo quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roma (**Vedi Allegato n. 9 –. Certificato di Destinazione Urbanistica**).

3) EDIFICIO "A" - (Bar, Ristorante, Lab. odontotecnico, Ambulatorio odontoiatrico)

GENERALITA' SUL FABBRICATO

Il fabbricato A è così costituito:

- **Piano interrato** (*Ristorante*)
- **Piano terra** (*Forno a legna e Tettoia chiusa al servizio del ristorante)*
- **Piano terra** (*Bar/tabacchi, Laboratorio odontotecnico, Ambulatorio odontoiatrico)*
- **Piano primo** (*Appartamento con terrazzo di pertinenza e Sottotetto con accesso dall'appartamento*)

La struttura dell'edificio, realizzato intorno agli anni trenta, è costituita da blocchi di tufo alla romana con tetto a quattro falde con travi di legno, tavolato e tegole. L'edificio è servito di luce, gas, acqua e fognatura e lo stato generale di conservazione e manutenzione si presenta buono (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

Nella presente esposizione consideriamo funzionalmente appartenenti all'edificio A anche l'area adiacente comprendente un **forno** a legna e una **tettoia** chiusa, poiché legati all'attività del ristorante situato al piano interrato.

3.1) PIANO INTERRATO (A1 - Ristorante)

Il locale, posto al piano interrato, è sede dell'attività di un ristorante. Esso, completamente ristrutturato circa 10 anni fa nelle finiture e negli impianti e dotato di arredi e attrezzature per l'esercizio dell'attività, si presenta in buone condizioni di conservazione ma, attualmente, è inattivo e chiuso al pubblico (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

Fanno parte della gestione del ristorante anche le due strutture esterne poste al piano terra nell'area adiacente: un **forno a legna** ed una **tettoia chiusa** costituita da una struttura leggera.

L'ingresso al locale avviene dal piazzale antistante scendendo una breve scala di larghezza 2,5 m. Esiste, inoltre, una porta laterale (indicata come uscita d'emergenza) posta circa a metà sala del ristorante e che con una rampa di gradini collega il ristorante con l'area esterna in corrispondenza del forno e della tettoia.

Un piccolo montacarichi pone in collegamento il forno esterno con il ristorante al piano interrato. Infatti, da un locale interrato di superficie mq (2,90 x 2,60) adiacente alla zona cucina del ristorante, un montacarichi stabilisce un collegamento con il forno esterno a piano terra. Tale locale non risulta riportato nella planimetria catastale.

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1164 – Sub 5 – Categoria C/1 - Classe 7 – Consistenza 165 mq – Rendita cat. € 3.425,66 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano S1.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale che differisce lievemente rispetto allo stato di fatto (zona servizi igienici più contenuta, manca locale montacarichi) e che dovrà essere aggiornata.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Giancarlo prot. N. 86/161846 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 286,47 a destinazione commerciale, situata al piano interrato. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 397,16 per oblazione, e restano da pagare € 4,37 per oblazione e € 526,50 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 10 - Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A1 - Ristorante**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	249,60	1,00	249,60
Cantina	8,00	0,50	4,00
Porticato su scala di accesso	16,00	0,35	5,60
Superficie commerciale totale mq			**259,20**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione interna dell'immobile;
- presenza di ampi spazi esterni di uso comune;
- posizione al piano seminterrato;
- tetto del fabbricato con strutture vetuste (sono quelle originarie) che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento;

- iter non concluso della domanda di condono per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.700,00.

Il valore dell'immobile adibito a ristorante è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.700,00 x mq 259,20 = € 440.640,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.2) PIANO TERRA

Il piano terra dell'edificio comprende alcuni locali ad uso commerciale tra cui un bar/tabacchi, un ambulatorio odontoiatrico ed un laboratorio odontotecnico. Inoltre aggiungiamo, connessi a tale edificio e funzionalmente connessi all'attività del ristorante, il forno e la tettoia situati nell'area cortilizia adiacente al ristorante, delimitata da una recinzione metallica con cancello di accesso.

3.2.1) PIANO TERRA (A2 – Forno; A3 – Tettoia chiusa)

Il forno e la tettoia sono due manufatti utilizzati nell'ambito dell'attività del ristorante. Essi sono ubicati sull'area adiacente al ristorante, pavimentata e delimitata da una recinzione metallica con cancello d'ingresso dal piazzale antistante al ristorante. A tale area si accede anche direttamente dal locale ristorante tramite scala interna che funge da uscita d'emergenza. (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono così censiti:

FORNO

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 3057 – Sub 503 – Categoria C/2 - Classe 8 – Consistenza 24 mq – Rendita cat. € 83,05 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T.*

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

TETTOIA

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 3057 – Sub 502 – Categoria C/7 - Classe 1 – Consistenza 98 mq – Rendita cat. € 212,57 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T.*

Gli immobili sono intestati al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

Sono presenti le planimetrie catastali.

Osserviamo che sulla scheda della planimetria catastale del forno c'è un errore nell'identificativo catastale, essendo indicato il sub. 501 invece del 503 e, pertanto dovrà essere rettificato.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.5 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 18,62 a destinazione non residenziale, situata al piano terra. Le planimetrie presenti nel fascicolo della domanda di sanatoria riportano sia il forno e sia la tettoia, a significare che l'istanza per il condono era stata presentata per entrambe le strutture. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 28,83 per oblazione, e restano da pagare € 50,00 per oblazione e € 52,65 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 11 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetrie catastali e visure catastali degli immobili A2 – Forno e A3 – Tettoia chiusa**).

Stima del valore commerciale degli immobili

Per il Forno si ritiene congruo il valore unitario di €/mq 500,00 mentre per la Tettoia il valore unitario di €/mq 300,00.

Pertanto:

Valore del Forno: €/mq 500,00 x 24 mq = € 12.000,00

Valore della Tettoia: €/mq 300,00 x 98 mq = € 29.400,00

E' compresa nella valutazione economica del Forno e della Tettoia l'area su cui insistono adiacente al ristorante, pavimentata e delimitata da recinzione in ferro con cancello di accesso.

Inoltre, si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.2.2 - PIANO TERRA (A4 – Bar / Tabacchi)

Il locale, posto al piano terra (in realtà leggermente rialzato rispetto al piano stradale), è sede dell'attività di un Bar/Tabacchi. All'interno del locale le attività del bar e quella della tabaccheria sono distinte, anche se comunicanti, ed hanno ingressi separati. Il bar è stato ampliato con l'aggiunta di una veranda chiusa di sup. mq 29 dove è stata realizzata una zona per la preparazione di panini e piatti freddi. E' di pertinenza all'attività del bar anche il servizio igienico esterno ubicato sotto la scala per l'accesso al piano primo adiacente al fabbricato (**vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1164 Sub 1 graffata con Particella 2789 - Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 67 mq – Rendita cat. € 1.619,40 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T int. A.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale che differisce lievemente rispetto allo stato di fatto (riporta un tramezzo con vano porta di separazione tra zona bar e zona tabacchi che attualmente non c'è) e che dovrà essere aggiornata.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risultano presentate due domande di sanatoria intestate a Cesarini Mario:

- la prot. N. 87/164123 sot.7 (ampliamento bar) per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 29,38 a destinazione commerciale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 273,16 per oblazione e restano da pagare € 434,01 per oneri concessori e € 263,25 per diritti;
- la prot. N. 87/164123 sot.8 (bar) per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 53,22 a destinazione commerciale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 68,71 per oblazione, e restano da pagare € 263,25 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 12 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A4 – Bar-Tabacchi**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	89,10	1,00	89,10
Muri di confine	6,00	0,50	3,00
Superficie commerciale totale mq			**92,10**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione interna dell'immobile;
- presenza di ampi spazi esterni di uso comune;
- il tetto del fabbricato ha strutture vetuste (sono quelle originarie) che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento;
- l'iter della domanda di condono non è concluso e ad oggi manca la concessione edilizia in sanatoria.

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.800,00.

Il valore dell'immobile adibito a Bar/Tabacchi è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.800,00 x mq 92,10 = € 165.780,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.2.3) PIANO TERRA (A5 - Laboratorio Odontotecnico)

Il locale, situato alle spalle del bar, è utilizzato per l'attività di un laboratorio odontotecnico. Esso, in precedenza sede di un negozio di alimentari, è stato di recente sottoposto ad interventi di adeguamento con il rifacimento degli impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti delle pareti e controsoffitto e quindi si presenta in buono stato di manutenzione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1164 Sub 6 - Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 69 mq – Rendita cat. € 1.6167,74 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T int. B.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.9 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 97,60 a destinazione commerciale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 126,04 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti. Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 13 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A5 – Laboratorio Odontotecnico**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	88,10	1,00	88,10
Muri di confine	12,00	0,50	6,00
Superficie commerciale totale mq			**94,10**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione interna dell'immobile;
- presenza di ampi spazi esterni di uso comune;
- il tetto del fabbricato ha strutture vetuste (sono quelle originarie) che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento;
- l'iter della domanda di condono non è concluso e ad oggi manca la concessione edilizia in sanatoria.

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.800,00.

Il valore dell'immobile adibito a Laboratorio odontotecnico è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.800,00 x mq 94,10 = € 169.380,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.2.4) PIANO TERRA (A6 – Ambulatorio Odontoiatrico)

Il locale, sito al piano terra e con accesso dal lato retrostante dell'edificio è sede dell'attività di un Ambulatorio odontoiatrico. Il locale deriva dal frazionamento di un immobile più consistente che comprendeva anche i locali dell'ambulatorio adiacente. Per il frazionamento è stata presentata al catasto denuncia di variazione n. 095632 del 31/10/1995.

L'immobile comprende un piccolo atrio di ingresso, il bagno ed un locale attrezzato per l'attività dell'ambulatorio. L'interno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1164 Sub 8 - Categoria C/3 - Classe 2 – Consistenza 24 mq – Rendita cat. € 104,12 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T int. D.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Come riferito in precedenza l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla divisione in due parti di una unità più grande per la quale era già stata presentata domanda di condono intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.10 per tipologia di abuso 1 e per superficie di mq 49,37 destinata ad attività artigianale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 63,74 per oblazione e restano da pagare €

263,25 per diritti. In seguito, per le due unità immobiliari derivate dal frazionamento, sono state presentate altre istanze di condono per il cambio di destinazione d'uso.

Infatti, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94 intestata a Cesarini Alfredo prot. N. 27316 del 24 febbraio 1995 per la tipologia 4 di abuso relativa al cambio di destinazione d'uso e per superficie di mq 23,80. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 921,77 per oneri e restano da pagare € 2.635,80 per oblazione, un saldo negativo di - € 1.071,74 per oneri e € 52,65 per diritti. Alla domanda è allegata copia del versamento di £ 800.000 (€ 413,17) per oblazione effettuato il 29/12/1994.

Comunque, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 14 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A6 – Ambulatorio Odontoiatrico**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	33,40	1,00	33,40
Muri di confine	2,80	0,50	1,40
Superficie commerciale totale mq			**34,80**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione interna dell'immobile;
- presenza di ampi spazi esterni di uso comune;

- il tetto del fabbricato ha strutture vetuste (sono quelle originarie) che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento;
- l'iter della domanda di condono non è concluso e ad oggi manca la concessione edilizia in sanatoria.

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.800,00.

Il valore dell'immobile adibito a Ambulatorio odontoiatrico è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.800,00 x mq 34,80 = € 62.640,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.2.5) PIANO TERRA (A7 – Ambulatorio odontoiatrico)

Il locale, anch'esso adibito a ambulatorio odontoiatrico come il locale adiacente individuato come A6, deriva dal frazionamento dell'immobile di maggior consistenza per cui è stata presentata al catasto denuncia di variazione n. 095632 sub 7 il 31/10/1995.

L'ambulatorio ha ingresso indipendente e comprende una sala di attesa, il bagno ed una sala attrezzata per l'attività ambulatoriale. L'interno si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (**vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1164 Sub 7 - Categoria C/1 - Classe 9 – Consistenza 37 mq – Rendita cat. € 1.039,52 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T int. C.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Come riferito in precedenza l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla divisione in due parti di una unità più grande per la quale era già stata presentata domanda di condono intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.10 per tipologia di abuso 1 e per superficie di mq 49,37 destinata ad attività artigianale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 63,74 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti. In seguito, per le due unità immobiliari derivate dal frazionamento, sono state presentate altre istanze di condono per il cambio di destinazione d'uso.

Infatti, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94 intestata a Cesarini Alfredo prot. N. 27309 del 24 febbraio 1995 per la tipologia 4 di abuso relativa al cambio di destinazione d'uso e per superficie di mq 39,22. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 1.518,99 per oneri e restano da pagare € 1.829,44 per oblazione, un saldo negativo di - € 478,60 per oneri e € 263,25 per diritti. Alla domanda di sanat6oria è allegata copia del versamento di £ 2.000.000 (€ 1.032,91) per oblazione effettuato il 29/12/1994.

Comunque, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 15 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A7 - Ambulatorio Odontoiatrico**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	41,00	1,00	41,00
Muri di confine	9,00	0,50	4,50
Superficie commerciale totale mq			**45,50**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione interna dell'immobile;
- presenza di ampi spazi esterni di uso comune;
- il tetto del fabbricato ha strutture vetuste (sono quelle originarie) che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento;
- l'iter della domanda di condono non è concluso e ad oggi manca la concessione edilizia in sanatoria.

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.800,00.

Il valore dell'immobile adibito a Ambulatorio odontoiatrico è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.800,00 x mq 45,50 = € 81.900,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.3) PIANO PRIMO (A8 – Appartamento con terrazzo e sottotetto di pertinenza)

Il primo piano, a cui si accede da una scala esterna, comprende un ampio terrazzo ed un appartamento a cui si accede passando attraverso una veranda antistante avente struttura in legno. Dall'interno dell'appartamento, tramite botola e scala a scomparsa, è accessibile la soffitta sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare.

A seguito dell'abbinamento della soffitta all'appartamento è stata presentata al NCEU denuncia di variazione per ampliamento del 31/10/1995 protocollo n. 095634.

L'unità immobiliare, quindi, comprende l'appartamento, costituito da soggiorno, 2 camere, cucina e bagno, il terrazzo a livello e la soffitta.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare si presenta buono, avendo subito nel tempo piccoli interventi interni e la ordinaria manutenzione per preservare le strutture e le finiture. Il tetto del fabbricato ha le strutture originarie, vetuste, che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento. (**vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1164 Sub 4 - Categoria A/4 - Classe 6 – Consistenza 5,5 vani – Rendita cat. € 624,91 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano 1-2 int. 2.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale. Una lieve differenza della planimetria rispetto allo stato di fatto riguarda la parete del soggiorno verso il corridoio, che è stata demolita realizzando, di fatto, un ampliamento del soggiorno stesso.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata domanda di condono intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.3 per tipologia di abuso 1 e per superficie di mq 150,29 residenziale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 583,75 per oblazione e restano da pagare € 180,00 per oblazione ed € 526,50 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 16 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A8 – Appart. 1° p. con terrazzo e sottotetto**).

La veranda davanti all'ingresso dell'appartamento è stata realizzata abusivamente ed è stata oggetto di accertamento con denuncia alla Procura della Repubblica del sig. Cesarini Mario da parte della Polizia Municipale di Roma (**Vedi Allegato n. 4 – Documentazione acquisita con accesso agli atti al Municipio XVI**).

Essa non può essere sanata e dovrà essere demolita.

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.

Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	135,30	1,00	135,30
Terrazzo a livello e scala	133,65	0,25	33,40
Soffitta	113,00	0,30	33,90
Superficie commerciale totale mq			**202,60**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione interna dell'immobile;
- disponibilità di un ampio terrazzo e della grande soffitta nel sottotetto direttamente accessibile dall'appartamento;
- il tetto del fabbricato ha strutture vetuste (sono quelle originarie) che richiederanno degli interventi di manutenzione straordinaria o il rifacimento;
- l'iter della domanda di condono non è concluso e ad oggi manca la concessione edilizia in sanatoria.

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.700,00.

Il valore dell'appartamento con terrazzo e soffitta è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.700,00 x mq 202,60 = € 344.420,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

3.4) RIEPILOGO E STIMA COMPLESSIVA EDIFICIO A

A1	RISTORANTE	€	440.640,00
A2	FORNO	€	12.000,00
A3	TETTOIA CHIUSA	€	29.400,00
A4	BAR-TABACCHI	€	165.780,00

STUDIO RAGANATO – Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616

A5	LABORATORIO ODONTOTECNICO	€ 169.380,00
A6	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	€ 62.640,00
A7	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	€ 81.900,00
A8	APPARTAMENTO AL P1° con terrazzo e sottotetto	€ 344.420,00
TOTALE edificio A		**€ 1.306.160,00**

4) EDIFICIO "B" - (Appartamento al piano terra, Appartamento al 1° piano)

GENERALITA' SUL FABBRICATO

Il fabbricato B è così costituito:

- **Piano terra (***Appartamento con corte esclusiva, Vano Scala accesso al 1° p.)*
- **Piano primo** (*Appartamento con Soffitta sottotetto e corpo scala dal p.t.*)

La struttura dell'edificio, realizzato intorno agli anni trenta, è a forma quadrata costituita da blocchi di tufo alla romana con tetto a quattro falde con travi di legno, tavolato e tegole. L'edificio è servito di luce, gas, acqua e fognatura.

Lo stato generale di conservazione delle finiture, degli infissi e degli impianti si presenta vetusto e trascurato, anche il tetto è quello originario e richiederà degli interventi di manutenzione o rifacimento.

4.1) PIANO TERRA (B1 – Appartamento con corte esclusiva)

L'appartamento al p.t. è costituito da ingresso/corridoio, 2 camere, cucina e bagno, oltre alla corte esclusiva antistante all'ingresso e sul lato sinistro dell'edificio.

Come indicato in precedenza lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento non è buono e richiederà degli interventi di manutenzione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 27 – Sub 1 - 6 – Categoria A/4 - Classe 6 – Consistenza 4 vani – Rendita cat. € 454,48 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T - int.1.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.1 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 93,92 a destinazione residenziale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 224,74 per oblazione e restano da pagare € 70,00 per oblazione e € 263,25 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 17 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile B1 - Appart. p.t. con corte esclusiva**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	122,50	1,00	122,50
Muri di confine	4,00	0,50	2,00
Corte esclusiva	101,00	0,10	10,10
Superficie commerciale totale mq			**134,60**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- stato generale di conservazione e manutenzione non buono dell'immobile e del fabbricato nel complesso;
- corte esclusiva di pertinenza;
- iter della domanda di condono non concluso ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.400,00.

Il valore dell'appartamento al p.t. con corte esclusiva è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.400,00 x mq 134,60 = € 188.440,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

4.2) PIANO PRIMO (B2 – Appartamento a 1° piano con soffitta)

L'appartamento e situato al 1° piano dell'edificio B cui si accede dal corpo scala esclusivo con portoncino d'ingresso al piano terra dell'edificio. L'unità immobiliare è costituita da ingresso/corridoio, 2 camere, cucina, bagno e soffitta al sottotetto raggiungibile direttamente dal corridoio tramite scala a scomparsa.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento non è buono, essendo inoltre attualmente disabitato, e richiederà degli interventi di manutenzione straordinaria (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 27 – Sub 2 – Categoria A/4 - Classe 6 – Consistenza 4 vani – Rendita cat. € 454,48 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T-1-2 - int.2.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.2 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 148,72 a destinazione residenziale. Dalla tabella riepilogativa della pratica risulta che sono stati versati € 533,92 per oblazione e restano da pagare € 160,00 per oblazione e € 526,50 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 18 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile B2 - Appart. 1° p. con soffitta**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	125,30	1,00	125,30
Soffitta	48,00	0,25	12,00
Vano scala	13,80	0,10	1,40
Superficie commerciale totale mq			**138,70**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare che sono:

- stato generale di conservazione e manutenzione non buono dell'immobile e del fabbricato nel complesso;
- soffitta sottotetto direttamente accessibile;

- iter della domanda di condono non concluso ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.400,00.

Il valore dell'immobile adibito a ristorante è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.400,00 x mq 138,70 = € 194.180,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

4.3) RIEPILOGO E STIMA COMPLESSIVA EDIFICIO B

B1	APPARTAMENTO P.T. con corte	€ 188.440,00
B2	APPARTAMENTO P.1° con soffitta	€ 194.180,00
TOTALE edificio B		**€ 382.620,00**

5) EDIFICIO "C" - (n° 2 appartamenti finiti, n° 2 appartamenti da completare)

GENERALITA' SUL FABBRICATO

Il fabbricato C è diviso in quattro parti uguali e contiene n. 4 appartamenti con sviluppo su tre livelli (piano terra, primo e secondo/soffitta). Attualmente risultano completati ed abitati solo n. 2 appartamenti, aventi finiture di media qualità e in buono stato complessivo di conservazione e di manutenzione.

Le altre due unità immobiliari, invece, sono allo stato rustico, essendo presente la sola parte strutturale (pareti perimetrali, scala interna e solai).

La struttura del tetto dell'edifico è quella originaria, vetusta, e necessita di interventi di manutenzione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

5.1) C1 – Appartamento finito

L'appartamento si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna ed è così composto:

- piano terra: ingresso con soggiorno, sala pranzo, cucina e bagno;
- piano primo: corridoio, camera, cameretta, bagno e terrazza;
- piano secondo: soffitta accessibile con scala a scomparsa dal corridoio al primo piano.

Al piano interrato è presente la cantina, cui si accede da rampa di scala esterna.

Le finiture interne dell'appartamento sono discrete come pure lo stato di conservazione complessivo e di manutenzione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1163 – Sub 502 – Categoria A/2 - Classe 5 – Consistenza 6,5 vani – Rendita cat. € 906,38 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T-1-2-S1 - int. B.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risultano presentate due domande di sanatoria. La prima intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.13 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 76,95 a destinazione artigianale. Per essa risulta che sono stati versati € 138,08 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti.

La seconda domanda di sanatoria intestata a Cesarini Gabriella prot. N. 27327 del 24/02/1995 per cambio di destinazione d'uso a residenziale e per superficie mq 141,73. Dalla tabella riepilogativa della pratica di condono risulta che sono stati versati € 10.979,82 per oneri concessori e restano da pagare € 10.348,66 per oblazione, € 2.761,13 per oneri concessori e € 263,13 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre,

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 19 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C1 – Appartamento finito**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	139,80	1,00	139,80
Muri di confine	10,00	0,50	5,00
Soffitta	56,80	0,30	17,00
terrazza	10,00	0,25	2,50
cantina	24,00	0,25	6,00
Superficie commerciale totale mq			**170,30**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento;
- soffitta sottotetto direttamente accessibile;
- struttura del tetto dell'edifico vetusta e necessita di interventi di manutenzione;
- iter della domanda di condono non concluso ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.700,00.

Il valore dell'unità immobiliare (appartamento finito C1) è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.700,00 x mq 170,30 = € 289.510,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

5.2) C2 – Appartamento finito con Garage

L'appartamento, confinante col precedente C1, si sviluppa anch'esso su tre livelli collegati da una scala interna ed è così composto:

- piano terra: ingresso con pranzo - soggiorno, cucina e bagno;
- piano primo: corridoio, due camere, cameretta, bagno e balcone;
- piano secondo: soffitta accessibile con scala a scomparsa dal corridoio al primo piano;
- piano interrato: garage

L'immobile si presenta con finiture discrete e in buono stato di conservazione e di manutenzione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'appartamento è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1163 – Sub 7 - 501 – Categoria A/2 - Classe 5 – Consistenza 7,5 vani – Rendita cat. € 1.045,83 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T-1-2- - int. A.*

Il garage è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1163 – Sub 505 – Categoria C/6 - Classe 11 – Consistenza 51 mq – Rendita cat. € 176,47 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano S1 - int. E.*

Gli immobili sono intestati al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

Sono presenti le planimetrie catastali.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risultano presentate due domande di sanatoria. La prima intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.14 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 76,95 a destinazione artigianale. Per essa risulta che sono stati versati € 138,08 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti.

La seconda domanda di sanatoria intestata a Cesarini Ettore prot. N. 27302 del 24/02/1995 per cambio di destinazione d'uso a residenziale per superficie mq 139,49 abitabile e mq 53,20 di superficie non residenziale (servizi) relativi al garage antistante all'appartamento e identificato come C3 (part. 1163 sub 505).

Dalla tabella riepilogativa della pratica di condono risulta che sono stati versati € 12.264,30 per oblazione e restano da pagare € 5.073,91 per oblazione, € 20.440,15 per oneri concessori e € 263,25 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 20 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C2 – Appartamento finito con garage**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale dell'appartamento con il garage

Nel caso in esame abbiamo:

Tipologia	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie netta, tramezzi e muri perimetrali	155,20	1,00	155,20
Muri di confine	10,00	0,50	5,00
Soffitta	56,80	0,30	17,00
Balcone	16,40	0,25	4,10
Garage	51,00	0,50	25,50
Superficie commerciale totale mq			**206,80**

Stima del valore commerciale dell'immobile

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è necessario tenere conto delle principali caratteristiche dell'unità immobiliare:

- buono stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento;
- soffitta sottotetto direttamente accessibile;

- garage (a rustico) in prossimità dell'appartamento;
- struttura del tetto dell'edifico vetusta e necessita di interventi di manutenzione;
- iter della domanda di condono non concluso ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

In considerazione dei fattori elencati e delle quotazioni del mercato immobiliare si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.700,00.

Il valore dell'unità immobiliare (appartamento C2 con garage C3) è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.700,00 x mq 206,80 = € 351.560,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

5.3) C4 – Garage

Posto al piano interrato e antistante all'appartamento C1 si presenta allo stato rustico ed è accessibile da cancello su strada con rampa di discesa. (**vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

Il garage è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 3056 – Sub 501 – Categoria C/6 - Classe 12 – Consistenza 51 mq – Rendita cat. € 205,45 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano S1 - int. Y.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

E' presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Gabriella prot. N. 27334 del 24/02/1995 per tipo di abuso 1 per superficie mq 30,51 destinata a rimessa per auto privata.

Dalla tabella riepilogativa della pratica di condono risulta che sono stati versati € 2.363,61 per oneri concessori e restano da pagare € 2.350,82 per oblazione, € 557,82 per oneri concessori e € 52,65 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 21 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C4 - Garage**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che il garage è a rustico, privo di particolari finiture e/o dotazioni e che l'iter della domanda di condono non è concluso per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri). Pertanto si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 800,00.

Il valore dell'unità immobiliare (garage C4) è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 800,00 x mq 51,00 = € 40.800,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

5.4) C5 – Appartamento da completare

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) ed è allo stato rustico. Attualmente esistono solo le strutture portanti e alcune tramezzature, mancano pavimenti e rivestimenti, gli impianti, porte, finestre, sanitari e quant'altro necessita per avere l'appartamento finito e abitabile. (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1163 – Sub 504 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T-1-2 - int. D.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risultano presentate due domande di sanatoria. La prima intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.11 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 76,95 a destinazione artigianale. Per essa risulta che sono stati versati € 138,08 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti.

La seconda domanda di sanatoria è intestata a Cesarini Anna Maria prot. N. 44207 del 28/02/1995 per destinazione d'uso a residenziale e per superficie mq 128,45. Dalla tabella riepilogativa della pratica di condono risulta che sono stati versati € 4.263,88 per oblazione, € 9.951,02 per oneri concessori e restano da pagare € 8.519,70 per oblazione, € 2.160,70 per oneri concessori e € 263,25 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 22 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C5 – Appartamento da completare**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che l'immobile è al rustico, esiste solo la parte strutturale ed è privo di finiture, impianti e/o dotazioni per renderlo abitabile. Inoltre, che l'iter della domanda di condono non è concluso per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri). Pertanto si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.000,00.

Il valore dell'unità immobiliare è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.000,00 x mq 128,45 = € 128.450,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

5.5) C6 – Appartamento da completare

Come il precedente C5, è disposto su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) ed è allo stato rustico. Attualmente esistono solo le strutture portanti e alcune tramezzature, mancano pavimenti e rivestimenti, gli impianti, porte, finestre, sanitari e quant'altro necessita per avere l'appartamento finito e abitabile. (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1163 – Sub 503 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T-1-2 - int. C.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risultano presentate due domande di sanatoria. La prima intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.12 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 76,95 a destinazione artigianale. Per essa risultano versati € 138,08 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti.

La seconda domanda di sanatoria è intestata a D'Annibale Paolo prot. N. 44084 del 28/02/1995 per destinazione d'uso residenziale e per superficie mq 128,45. Dalla tabella riepilogativa della pratica di condono risultano versati € 5.626,28 per oblazione, € 9.951,02 per oneri concessori e € 75,40 per diritti. Restano da pagare € 7.213,88 per oblazione ed € 2.849,84 per oneri concessori.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della

richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 23 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C6 – Appartamento da completare**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che l'immobile è al rustico, esiste solo la parte strutturale ed è privo di finiture, impianti e/o dotazioni per renderlo abitabile. Inoltre, che l'iter della domanda di condono non è concluso per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri). Pertanto si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 1.000,00.

Il valore dell'unità immobiliare è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 1.000,00 x mq 128,45 = € 128.450,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

5.6) RIEPILOGO E STIMA COMPLESSIVA EDIFICIO C

C1	APPARTAMENTO FINITO	€ 289.510,00
C2	APPARTAMENTO FINITO CON GARAGE (**C3**)	€ 351.560,00
C4	GARAGE	€ 40.800,00
C5	APP. DA COMPLETARE	€ 128.450,00
C6	APP. DA COMPLETARE	€ 128.450,00
	TOTALE edificio C	**€ 938.770,00**

6) EDIFICIO "D" - (Fabbricato in rovina)

L'immobile è costituito da un fabbricato a piano terra di superficie lorda mq 85 e si presenta in precario stato di conservazione e in stato di abbandono.

In origine era adibito a stalla e deposito, poi, a seguito di istanze di condono, fu destinato a laboratorio artigianale e attualmente risulta a destinazione residenziale (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 1165 – Categoria A/4 - Classe 6 – Consistenza 4 vani – Rendita cat. € 454,48 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risultano presentate due domande di sanatoria. La prima intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.15 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 71,28 a destinazione artigianale. Per essa risultano versati € 127,81 per oblazione e restano da pagare € 263,25 per diritti.

La seconda domanda di sanatoria è intestata a Cesarini Maurizio prot. N. 44220 del 28/02/1995 per destinazione d'uso residenziale e per superficie mq 64,78. Dalla tabella riepilogativa della pratica di condono risultano versati € 2.481,57 per oblazione ed € 5.018,51 per oneri concessori. Restano da pagare € 3.639,54 per oblazione, € 496,18 per oneri concessori ed € 263,25 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 24 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile D – Fabbricato in rovina**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che l'immobile è in stato di abbandono e con strutture in rovina, per cui ha bisogno di un consistente intervento di ristrutturazione per renderlo abitabile. Inoltre, l'iter della domanda di condono non è concluso per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

Pertanto si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 500,00.

Il valore dell'unità immobiliare (Fabbricato in rovina) è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 500,00 x mq 85,00 = € 42.500,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

7) EDIFICIO "E" - (Magazzino)

Trattasi di un piccolo manufatto di superficie lorda circa mq 20,00 adibito a magazzino in precario stato di conservazione (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 3052 – Categoria C/2- Classe 7 – Consistenza 19 mq – Rendita cat. € 55,93 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

È presente la planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata una domanda di sanatoria intestata a Cesarini Mario prot. N. 87/164123 sot.4 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 16,89 non residenziale, destinata a servizi ed accessori. Per essa risultano versati € 36,33 per oblazione e restano da pagare € 50,00 per oblazione ed € 52,65 per diritti.

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato

dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria. (**Vedi Allegato n. 25 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile E - Magazzino**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che l'immobile è un semplice deposito senza particolari dotazioni e finiture, in precario stato di conservazione. Inoltre, l'iter della domanda di condono per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non è concluso (con i relativi oneri), da cui deriva un trascurabile valore del manufatto.

Inoltre, occorre tenere conto che, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, la part. 3052 (di mq 700,00) associata al magazzino è edificabile, per cui l'effettivo valore dell'immobile deve essere equiparato a quello dei terreni edificabili. La valutazione verrà fatta quindi nel seguito della presente relazione con la stima delle aree edificabili, a cui contribuirà anche la superficie della part. 3052.

8) EDIFICIO "F" - (Abitazione da completare)

L'immobile in oggetto è un fabbricato a piano terra con tetto in lamiera destinato ad abitazione, in corso di costruzione. (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 3049 – Sub. 501 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano T.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a

STUDIO RAGANATO – Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616

Cesarini Franco prot. N. 44233 del 28/02/1995 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 66,20 ad uso residenziale. Per essa risultano versati € 1.032,91 per oblazione ed € 5.128,51 per oneri concessori. Restano da pagare € 3.395,00 per oblazione, € 914,68 per oneri concessori ed € 263,25 per diritti. (**Vedi Allegato n. 26 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile F – Abitazione da completare**).

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria..

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che l'immobile non è completato, essendo presenti le murature non rifinite e un tetto in lamiera, per cui abbisogna ancora di notevoli interventi. Inoltre, l'iter della domanda di condono non è concluso per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

Pertanto si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 700,00.

Il valore dell'unità immobiliare è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 700,00 x mq 66,20 = € 46.340,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

9) EDIFICIO "G" - (G1 – Deposito interrato; G2 – Monolocali in legno)

L'edificio si sviluppa su due livelli:

- piano interrato: è un deposito interrato in cemento armato;
- piano terra: struttura in legno con n. 5 monolocali.

9.1) PIANO INTERRATO (G1 – Deposito interrato)

Trattasi di un locale interrato destinato a deposito avente struttura in cemento armato in buone condizioni di conservazione. Il deposito, di superficie 110,00 mq, venne realizzato come locale di servizio per l'attività del ristorante. L'ingresso avviene attraverso rampa carrabile ed un portone metallico a quattro ante. (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è così censito:

- *Comune di Roma - Foglio 410 – Particella 3057 – Sub. 501 – Categoria C/2- Classe 5 – Consistenza 110 mq – Rendita cat. € 238,60 - Indirizzo: Via del Casale Lumbroso, 120 - piano S1 int. Y.*

L'immobile è intestato al sig. Cesarini Giancarlo nato a Roma il 27/09/1936, proprietario per 4/16. La restante quota è intestata ai fratelli e/o eredi legittimi.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'unità immobiliare in oggetto risulta presentata la domanda di sanatoria intestata a Cesarini Giancarlo prot. N. 81560 del 23/05/1995 per la tipologia 1 di abuso e per superficie mq 61,74 ad uso commerciale. Per essa risultano versati € 413,17 per oblazione e restano da pagare € 2.921,13 per oblazione, € 10.819,70 per oneri concessori e di urbanizzazione ed € 263,25 per diritti. (**Vedi Allegato n. 27 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile G1 – Deposito interrato**)

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria..

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima consideriamo che l'immobile è un semplice deposito interrato senza particolari finiture e dotazioni impiantistiche. Inoltre, l'iter della domanda di condono

non è concluso per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri).

Pertanto si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 600,00.

Il valore dell'unità immobiliare (Deposito interrato) è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 600,00 x mq 110,00 = € 66.000,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

9.2) PIANO TERRA (G2 – Monolocali in legno)

Al piano terra, sopra il deposito interrato G1, esiste una struttura in legno costituita da n. 5 monolocali con accesso dalla corte antistante (**Vedi Allegato n. 2 – Documentazione fotografica**)..

SITUAZIONE CATASTALE

Dai certificati catastali risulta che l'immobile in oggetto non è censito.

Nella domanda di condono edilizio è indicato che il fabbricato, a destinazione residenziale, è ubicato nel Comune di Roma in via Casal Lumbroso, 120 e individuato al foglio 410 part. 3057 del catasto fabbricati.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma per l'immobile in oggetto risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 intestata a Cesarini Giancarlo prot. N. 568265 del 19/04/2005 inoltrata il 10/12/2004 per la tipologia 1 di abuso e per una superficie netta coperta di mq 95,00 a destinazione residenziale per la realizzazione di n. 5 monolocali. Sono allegate alla domanda, oltre alle foto, le attestazioni di pagamento della 1° rata di € 255,00 per oblazione intestato alla Regione Lazio, di € 1.700,00 per oblazione L. 326/03 intestato a Poste italiane SpA e la 1° rata di € 1.900,00 per oneri concessori al Comune di Roma. Il calcolo del conguaglio degli oneri riportato sulla domanda di sanatoria indica che sono da versare in totale € 9.500,00 per oblazione ed € 16.910,00 per oneri concessori. Tali dati, comunque, dovranno essere confermati o aggiornati dall'Ufficio condono.

Non è presente alcuna documentazione per la definizione delle opere, né planimetrie o visure catastali. Nella descrizione sintetica dell'illecito edilizio è scritto che esso consiste nella costruzione di n.5 monolocali per una superficie coperta di mq 95,00 (sup. netta) e un volume calcolato v.p.p. di mc 370 circa. Inoltre, che alla data del 31/03/2003 lo stato dei lavori era ultimato. (**Vedi Allegato n. 28 – Documentazione dell'Ufficio Condono dell'immobile G2 – Monolocali in legno**)

Pertanto, l'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere completato e l'ammontare degli oneri amministrativi dovuti verrà aggiornato dall'Ufficio Condono al momento della richiesta della concessione in sanatoria. Inoltre, occorrerà considerare gli oneri professionali del tecnico che dovrà predisporre la ulteriore documentazione tecnica che l'Ufficio Condono indicherà al momento della richiesta della concessione edilizia in sanatoria..

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del complesso dei n.5 monolocali in legno per una superficie totale di mq 95, considerate le caratteristiche strutturali e la semplice dotazione degli stessi, tenuto conto che l'iter della domanda di condono non è concluso ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (con i relativi oneri), si ritiene congruo determinare il valore unitario in €/mq 800,00.

Il valore totale dei n. 5 monolocali in legno è quindi il seguente:

Valore Immobile: €/mq 800,00 x mq 95,00 = € 76.000,00

Si sottintende compresa nella valutazione dell'unità immobiliare la relativa quota di comproprietà su spazi, locali, passaggi, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

10) TERRENI

Per individuare le particelle dei terreni faremo sempre riferimento all'**Allegato n. 1 – Layout identificativo degli immobili** – e per i dati catastali alle visure dei certificati catastali (**vedi Allegato n. 7 – Certificati catastali ventennali e estratti mappali**).

Per stimare il valore dei terreni che fanno parte del compendio immobiliare andremo a verificare innanzitutto la loro destinazione secondo il PRG del Comune di Roma e, quindi, faremo riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (**Vedi Allegato n. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Escluderemo da questa stima le aree comuni utilizzate per il transito (part. 27, 1928, 3057, 3058 e 3056).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che, secondo il PRG approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, il compendio immobiliare (individuato con tutte le particelle che lo compongono) ricade per la quasi totalità nella "*Zona O Massimina Villa Paradiso*" e per la restante minor parte nel "*Pdz Massimina Villa Paradiso*".

Per la quasi totalità l'immobile risulta compreso nel perimetro del piano particolareggiato del nucleo di zona "O Massimina – Villa Paradiso" approvato con D.C.R.L. 476/2005, con destinazione: maggior parte "*zona di conservazione, completamento e nuova edificazione*", minor parte "*aree fondiarie convenzionate*" all'interno del perimetro dei comprensori soggetti a convenzione "F".

Per la restante minor parte l'immobile risulta compreso nel perimetro del P.d.z. B35 "*Massimina Villa Paradiso II*" approvato con D.C.R.L. n. 925 del 23/11/2007, con destinazione: "*Viabilità e parcheggi*".

Seguono altre condizioni e vincoli per cui rimandiamo al Certificato allegato.

Dalla Delibera di approvazione della Giunta Regionale n. 476/05, dalle Norme tecniche di attuazione e dalle mappe di zonizzazione (alcuni stralci con i dati principali li abbiamo inseriti nell'Allegato n.9) si evince che le aree del complesso immobiliare in oggetto che appartengono al comprensorio a convenzione "F" sono distinte con le seguenti particelle: 3045, 3048, 3050 (marginalmente), 3051, 3052, 3053, 3054 (marginalmente) e 3055.

Di esse, la part. 3045 è destinata a viabilità e parcheggio pubblico.

Osserviamo che la part. 3052, che era un vigneto di sup. mq 700,00, è passata all'urbano con T.M. del 20/11/1996 n. 12451.1/1996 essendo associata al piccolo

STUDIO RAGANATO – Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616

manufatto "E", un magazzino di 21 mq oggetto di domanda di condono non ancora conclusa, in precario stato di conservazione e di valore trascurabile. La part. 3052 di mq 700,00, essendo un'area edificabile, ha un valore ben più consistente del magazzino sopra realizzato e va adeguatamente valorizzata. Pertanto, il valore della part. 3052 verrà commisurato a quello delle aree edificabili.

Anche la part. 3055 di mq 300,00 è edificabile e su essa insiste il garage C3 di mq 51,00 oggetto di domanda di condono e già stimato in precedenza. Il valore della particella 3055 come area edificabile, comunque, è paragonabile alla valutazione data in precedenza al garage C3, pertanto non verrà considerata nella valutazione dei terreni.

Le altre particelle del compendio immobiliare, indicate nella richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, corrispondono alle aree dei fabbricati già esistenti e appartengono alla "*zona di conservazione, completamento e nuova edificazione*". In tale zona, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del piano particolareggiato del nucleo di zona "O Massimina – Villa Paradiso", sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, completamento e/o nuova edificazione con destinazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,40 mc/mq.

Nelle aree ricadenti nei comprensori soggetti a convenzione sono ammessi gli stessi interventi edilizi sopra elencati ma il completamento e/o la nuova edificazione con destinazione residenziale è possibile solo fino alla realizzazione della cubatura prevista dalla tabella che definisce i parametri edilizi e urbanistici delle NTA, che per il comprensorio "F" riporta un indice di 0,45 mc/mq.

Da quanto esposto in precedenza e dalle mappe di zonizzazione di cui alla citata Delibera, si ricava che le aree effettivamente comprese nel comprensorio "F" e che ai fini della stima considereremo edificabili sono:

- la part. 3048 di mq 354,00
- la part. 3051 di mq 872,00
- la part. 3052 di mq 700,00
- la part. 3053 di mq 1.505,00

che assommano a totali mq 3.431,00.

Assumendo l'indice di edificabilità di 0,45 mc/mq otteniamo 1.544 mc.

Considerando che le quotazioni dei terreni edificabili nella zona in oggetto sono stimate intorno ad un valore medio di €/mc 350,00 si ricava il seguente valore:

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

Valore delle aree edificabili = mc 1.544,00 x €/mc 350,00 = **€ 540.400,00**

Le restanti part. 2882, 3050 e 3054 verranno valutate secondo le quotazioni dei terreni agricoli. Esse assommano ad una superficie totale di mq 2.012,00 per la quale le quotazioni medie di mercato sono intorno a €/mq 10,00.

Il loro valore complessivo è quindi il seguente:

Valore delle aree agricole = mq 2.012,00 x €/mq 10,00 = **€ 20.120,00**

Per la part. 3045 destinata a parcheggio pubblico riteniamo congrua la quotazione di €/mq 15,00, per cui il valore è:

Valore part. 3045 = mq 1.450,00 x €/mq 15,00 = **€ 21.750,00**

In definitiva il valore totale dei terreni assomma a:

Valore totale terreni = € (540.400,00 + 20.120,00 + 21.750,00) = **€ 582.270,00**

11) RIEPILOGO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Risposta ai quesiti n. 1 e n. 3

1) *Eseguire una ricognizione ed esatta individuazione di tutti gli immobili in comproprietà pro-indiviso del defunto sig. Cesarini Giancarlo;*
3) *aggiornare la stima di tutti gli immobili in comproprietà pro-indiviso tra i fratelli Cesarini di cui il Fallimento del sig. Cesarini Giancarlo è proprietario per 1/4;*

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con la individuazione degli immobili e la loro stima.

FABBRICATI

Edificio		Part.	Sub.	Stima
A1	RISTORANTE	1164	5	€ 440.640,00
A2	FORNO	3057	503	€ 12.000,00
A3	TETTOIA CHIUSA	3057	502	€ 29.400,00
A4	BAR-TABACCHI	1164 2789	1	€ 165.780,00

A5	LABORATORIO ODONTOTECNICO	1164	6	€ 169.380,00
A6	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	1164	8	€ 62.640,00
A7	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	1164	7	€ 81.900,00
A8	APP. P1° TERRAZZO E SOTTOTETTO	1164	4	€ 344.420,00
B1	APPARTAMENTO PT	27	1 e 6	€ 188.440,00
B2	APPARTAMENTO P.1°	27	2	€ 194.180,00
C1	APPARTAMENTO FINITO	1163	502	€ 289.510,00
C2	APP. FINITO CON GARAGE di 51 mq (C3)	1063	7 e 501	€ 351.560,00
C3	GARAGE	1163	505	
C4	GARAGE CON DEPOSITO	3056	501	€ 40.800,00
C5	APP. DA COMPLETARE	1063	504	€ 128.450,00
C6	APP. DA COMPLETARE	1063	503	€ 128.450,00
D	FABBRICATO IN ROVINA (ora destinazione residenziale)	1165		€ 42.500,00
E	MAGAZZINO	3052		valore trascurabile, vedi valore del terreno
F	ABITAZIONE DA COMPLETARE	3049	501	€ 46.340,00
G1	DEPOSITO INTERRATO	3057	501	€ 66.000,00
G2	MONOLOCALI IN LEGNO	3057		€ 76.000,00

SUB-TOTALE FABBRICATI € 2.858.390,00

TERRENI / DESTINAZIONE	PART.	SUP. MQ	STIMA
PARCHEGGIO PUBBLICO	3045	1.450,00	€ 21.750,00
TERRENI AGRICOLI	2882 3050 3054	2.012,00	€ 20.120,00

STUDIO RAGANATO – Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616

TERRENI EDIFICABILI (Comprensorio "F")	3048 3051 3052 3053	3.431,00	€ 540.400,00

SUB-TOTALE TERRENI € 582.270,00

In definitiva abbiamo:

STIMA TOTALE IMMOBILI = € 3.440.660,00

Essendo il Fallimento n. 61202/97 di Cesarini Giancarlo comproprietario per la quota di 1/4 dell'intero indiviso abbiamo:

VALORE QUOTA DEL FALLIMENTO = € 860.165,00

Quesito n. 2

Verificare quali abusi edilizi, allo stato, non sono stati sanati.

Dalle descrizioni degli immobili e dalla situazione edilizia riscontrata presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma riportate in precedenza si desume che per tutti i fabbricati e le unità immobiliari sono state presentate istanze di condono, nessuna delle quali ad oggi ha concluso l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Ci sono alcune opere abusive che sono state anche oggetto di accertamento da parte della Polizia Municipale del Municipio XVI, come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto CTU con l'accesso agli atti presso il Municipio XVI:

- una veranda in legno e vetri di m 3.50 x m 6,00 sul terrazzo ….;
- una tettoia di mq 60 in legno e manto di tegole di forma irregolare a ridosso di un'abitazione (C1) ……

  Per queste due opere è stata emessa la Determinazione Dirigenziale di Demolizione n. 1418 del 10/07/2008, rettificata e integrata con la Determinazione e ingiunzione a demolire n. 2196 del 04/11/2008 a carico di tutti i comproprietari. Risulta in proposito anche il "*Verbale di constatazione dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire*" redatto dai funzionari di P.M. in data 11/03/2009.

Altre opere abusive sono:

- la tettoia di m 13,00 x 4,50 circa parzialmente tamponata con muro, vetri e pannelli plastici (quella di fronte al Bar) – abuso perseguito in data 02/01/2001

con annotazione giudiziaria e provvedimenti amministrativi a carico di Cesarini Franco;

- la tettoia in legno coperta con manto di tegole di circa mq 80 (a ridosso dell'appartamento C2) – abuso perseguito con provvedimento amministrativo a carico di Cesarini Daniele;
- il manufatto in legno di m 27 x m 7 circa con H da m 3,00 a m 4,00 (gli chalet) – il presunto abuso è stato perseguito con annotazione giudiziaria a carico di Cesarini Giancarlo e relativo al P.P. 70654/96 P.M. 25 e conseguenti atti amministrativi.

Il CTU in merito al manufatto in legno (con gli chalet) ricorda che presso l'Ufficio Condono è presente la domanda di condono prot. 568265/2003 intestata a Cesarini Giancarlo, per uso residenziale di mq 95.

Per maggiori particolari sugli accertamenti svolti dalla Polizia Municipale presso gli immobili di via Casal Lumbroso, 120 rimandiamo alla documentazione allegata (**Vedi Allegato n. 4 – Documentazione acquisita con accesso agli atti al Municipio XVI**)

12) STIMA DEI CREDITI DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

Quesito n. 4

Stimare i crediti della procedura nei confronti della sig.ra Carassai Anna per indennità di occupazione riscosse relative agli chalet in comproprietà pro-indiviso. Determinare, inoltre, l'indennità di occupazione per l'immobile occupato dalla stessa sig.ra Carassai Anna dal decesso del sig. Cesarini Giancarlo ad oggi.

Indennità di occupazione riscosse dalla locazione degli chalet

Dall'istanza del Curatore al G.D. per la nomina del CTU si ricava che, secondo quanto dichiarato nei verbali dagli occupanti degli chalet (i monolocali in legno G2) i canoni pattuiti assommavano ad un valore mensile complessivo di € 1.850,00 che veniva riscosso dalla sig.ra Carassai Anna (convivente del sig. Cesarini Giancarlo).

Poiché il sig. Cesarini Giancarlo è deceduto il 02/01/2009 presumiamo che la sig.ra Carassai abbia iniziato a riscuotere i canoni degli chalet dalla data del decesso alla data del 06/12/2011 dell'istanza del Curatore e, quindi, da gennaio 2009 a novembre 2011 compresi, ossia 35 mensilità.

Partendo dall'ammontare complessivo dichiarato dagli occupanti di totali € 1.850,00 mensili nel 2011 e non avendo dati certi sull'ammontare negli anni precedenti ipotizziamo che sia stato applicato l'aumento istat ai canoni pagati dal 2009 per arrivare al canone mensile di € 1.850,00 nel dicembre 2011. Pertanto togliendo l'incremento istat del 2010 e del 2009 avremo che i canoni mensili, l'ammontare annuale con gli interessi legali calcolati fino alla data odierna è quello riportato nella tabella seguente:

Canoni degli chalet

ANNO	canone mese	canone annuo	con interessi legali
2009	€ 1.759,21	€ 21.110,53	€ 22.022,00
2010	€ 1.792,64	€ 21.511,63	€ 22.266,00
2011	€ 1.850,00	€ 20.350,00	€ 20.746,00
		TOTALE	**€ 65.034,00**

Essendo gli chalet in comproprietà pro-indiviso tra i fratelli Cesarini ne consegue che la quota di 1/4 di spettanza alla procedura fallimentare è pari a:

Credito della procedura per canoni chalet = € 65.034,00 / 4 = **€ 16.258,50**

Indennità di occupazione per l'immobile occupato dalla sig.ra Carassai Anna

L'immobile occupato d0alla sig.ra Carassai Anna (convivente del sig. Cesarini Giancarlo) è l'appartamento B1 situato al piano terra dell'edificio B. il quesito chiede di calcolare l'indennità di occupazione dal momento del decesso del sig. Cesarini Giancarlo (il 02/01/2009) in data fino alla data del 06/12/2011 dell'istanza del Curatore (risulta al CTU che poi l'immobile sia stato liberato dalla sig.ra Carassai).

Pertanto, trattasi di un periodo di 35 mesi.

Per calcolare l'indennità di occupazione ci riferiremo ai valori locativi dell'immobile nel periodo da gennaio 2009 a novembre 2011.

Per determinare i valori locativi unitari mensili (€/mq x mese) dell'appartamento nel suddetto periodo è stata svolta un'indagine sulle quotazioni delle locazioni per immobili della zona, tenuto conto anche dei fattori che caratterizzano l'immobile in oggetto (ubicazione, stato di conservazione e manutenzione). Determinato il canone di locazione mensile avremo l'ammontare annuo sul quale verranno calcolati gli interessi legali alla data odierna. Ricordiamo che la superficie dell'appartamento B1 è stata determinata pari a mq 134,60.

Da quanto in precedenza, tenuto conto dello stato non buono di conservazione e manutenzione dell'appartamento, abbiamo il seguente calcolo per l'indennità:

Appartamento B1 di mq 134,60

ANNO	€/mq	canone mese	canone annuo	con interessi legali
2009	€ 7,00	€ 942,20	€ 11.306,40	€ 11.794,00
2010	€ 7,30	€ 982,58	€ 11.790,96	€ 12.182,00
2011	€ 7,50	€ 1.009,50	€ 11.104,50	€ 11.320,00
			TOTALE	**€ 35.296,00**

La somma totale dell'indennità di occupazione dell'appartamento B1 da parte della sig.ra Carassai, comprensiva degli interessi legali fino alla data odierna è pari a € 35.296,00. La quota di 1/4 della procedura fallimentare su tale indennità è pari a:

Quota 1/4 indennità occupazione = € 35.296,00 / 4 **= € 8.824,00**

Quesito n. 5

Stimare i crediti nei confronti dei sigg. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della Terza Luna s.r.l..

Le attività commerciali oggetto del quesito, indicate anche nella istanza del Curatore al G.D. di nomina del CTU, sono le seguenti:

- il Bar/Tabacchi, attività ceduta in gestione a Cruciani Bruno e Cimino Marina con scrittura privata registrata il 18/07/1985, canone mensile € 2.320,00 (attuale);
- il Laboratorio odontotecnico, locato al sig. Franzin Giancarlo dal 01/01/2003 con canone mensile € 520,00 (attuale);
- le n.2 unità per ambulatorio odontoiatrico, canone applicato non noto;
- il Ristorante, locato alla società La Terza Luna srl dal 01/06/1997, canone applicato non noto.

Per rispondere in maniera completa al quesito mancano i dati relativi ad alcuni canoni e la decorrenza dei contratti di locazione, onde procedere alla quantificazione dell'ammontare totale e degli interessi maturati sulle somme.

Sarà cura del sottoscritto CTU acquisire quanto prima le necessarie informazioni e provvedere ad integrare la presente relazione con la risposta al presente quesito.

13 - CONCLUSIONI

Si riassumono brevemente i risultati di quanto esposto finora:

- Gli immobili in comproprietà pro-indiviso tra i fratelli Cesarini e la stima aggiornata degli stessi, di cui il Fallimento del sig. Cesarini Giancarlo è proprietario per 1/4, sono i seguenti:

FABBRICATI

Edificio		Part.	Sub.	Stima
A1	RISTORANTE	1164	5	€ 440.640,00
A2	FORNO	3057	503	€ 12.000,00
A3	TETTOIA CHIUSA	3057	502	€ 29.400,00
A4	BAR-TABACCHI	1164 2789	1	€ 165.780,00
A5	LABORATORIO ODONTOTECNICO	1164	6	€ 169.380,00
A6	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	1164	8	€ 62.640,00
A7	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	1164	7	€ 81.900,00
A8	APP. P1° TERRAZZO E SOTTOTETTO	1164	4	€ 344.420,00
B1	APPARTAMENTO PT	27	1 e 6	€ 188.440,00
B2	APPARTAMENTO P.1°	27	2	€ 194.180,00
C1	APPARTAMENTO FINITO	1163	502	€ 289.510,00
C2	APP. FINITO CON GARAGE di 51 mq (C3)	1063	7 e 501	€ 351.560,00
C3	GARAGE	1163	505	
C4	GARAGE CON DEPOSITO	3056	501	€ 40.800,00
C5	APP. DA COMPLETARE	1063	504	€ 128.450,00
C6	APP. DA COMPLETARE	1063	503	€ 128.450,00
D	FABBRICATO IN ROVINA (ora destinazione residenziale)	1165		€ 42.500,00
E	MAGAZZINO	3052		valore trascurabile, vedi valore del terreno
F	ABITAZIONE DA COMPLETARE	3049	501	€ 46.340,00
G1	DEPOSITO INTERRATO	3057	501	€ 66.000,00

STUDIO RAGANATO – Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616

G2	MONOLOCALI IN LEGNO	3057		€ 76.000,00

SUB-TOTALE FABBRICATI € 2.858.390,00

TERRENI / DESTINAZIONE	PART.	SUP. MQ	STIMA
PARCHEGGIO PUBBLICO	3045	1.450,00	€ 21.750,00
TERRENI AGRICOLI	2882 3050 3054	2.012,00	€ 20.120,00
TERRENI EDIFICABILI (Comprensorio "F")	3048 3051 3052 3053	3.431,00	€ 540.400,00

SUB-TOTALE TERRENI € 582.270,00

Pertanto abbiamo:

STIMA TOTALE IMMOBILI = € 3.440.660,00

VALORE QUOTA DEL FALLIMENTO = € 860.165,00

- Per le unità immobiliari del compendio oggetto di stima sono state presentate istanze di condono, ma nessuna di esse ad oggi ha concluso l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.
  Inoltre, sono presenti alcune opere abusive, realizzate in assenza di titolo abilitativo e per le quali non è stata presentata alcuna istanza di condono, che sono state anche oggetto di accertamento da parte della Polizia Municipale del Municipio XVI, come meglio specificato in precedenza nella relazione e come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto CTU con l'accesso agli atti presso il Municipio XVI e allegata alla presente (Vedi Allegato 4).

- I crediti della procedura fallimentare nei confronti della sig.ra Carassai Anna per indennità di occupazione riscosse relative agli chalet in comproprietà pro-indiviso ammontano, per la quota di 1/4 del fallimento, a **€ 16.258,50** (compresi interessi legali).
- L'indennità di occupazione per l'immobile occupato dalla sig.ra Carassai Anna dal decesso del sig. Cesarini Giancarlo ad oggi ammonta per la quota di 1/4 del fallimento, a **€ 8.824,00** (compresi interessi legali).

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

- La quantificazione dei crediti nei confronti dei sigg. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della Terza Luna s.r.l, non è stato possibile effettuarla per l'assenza di dati relativi a ad alcuni canoni e alla decorrenza dei contratti di locazione. Sarà cura del sottoscritto CTU acquisire quanto prima le necessarie informazioni e provvedere ad integrare la presente relazione con la risposta al presente quesito.

Tanto dovevo in ottemperanza del mandato affidatomi.

Roma, 24 settembre 2012

Dott. Ing. Nunzio Raganato

ALLEGATI

Allegato n. 1 – Layout identificativo degli immobili

Allegato n. 2 – Documentazione fotografica

Allegato n. 3 – Atto di compravendita

Allegato n. 4 – Documentazione acquisita con accesso agli atti al Municipio XVI

Allegato n. 5 – Trascrizione R.P. 49504 del 27/06/2012 di Rettifica della formalità R.P. 6101/98 di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Allegato n. 6 – Certificazioni ipotecarie ventennali

Allegato n. 7 – Certificati catastali ventennali e estratti mappali

Allegato n. 8 – Quotazioni dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Allegato n. 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato n. 10 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A1 - Ristorante

Allegato n. 11 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetrie catastali e visure catastali degli immobili A2 – Forno e A3 – Tettoia chiusa

Allegato n. 12 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A4 – Bar-Tabacchi

Allegato n. 13 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A5 – Laboratorio Odontotecnico

STUDIO RAGANATO – *Via Liberiana, 17 – 00185 Roma - Tel 06/4740041 - Fax 06/47883616*

Allegato n. 14 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A6 – Ambulatorio Odontoiatrico

Allegato n. 15 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A7 - Ambulatorio Odontoiatrico

Allegato n. 16 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile A8 – Appart. 1° p. con terrazzo e sottotetto

Allegato n. 17 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile B1 - Appart. p.t. con corte esclusiva

Allegato n. 18 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile B2 - Appart. 1° p. con soffitta

Allegato n. 19 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C1 – Appartamento finito

Allegato n. 20 – – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C2 – Appartamento finito con garage C3

Allegato n. 21 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C4 - Garage

Allegato n. 22 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C5 – Appartamento da completare

Allegato n. 23 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile C6 – Appartamento da completare

Allegato n. 24 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile D – Fabbricato in rovina

Allegato n. 25 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile E - Magazzino

Allegato n. 26 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile F – Abitazione da completare

Allegato n. 27 – Documentazione dell'Ufficio Condono, planimetria catastale e visura catastale dell'immobile G1 – Deposito interrato

Allegato n. 28 – Documentazione dell'Ufficio Condono dell'immobile G2 – Monolocali in legno (chalet)