

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Purim Como s.r.l. n. 766/17

Giudice delegato dott. Marco Genna

Curatori avv. Paolo D'Agostini e dott. Francesco Giustiniani

RELAZIONE TECNICA SUL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA COMO NN. 1, 1A, 3 E
5 E VIA BARI NN. 16, 16/A E 16/B, DI PROPRIETÀ DELLA PURIM COMO S.R.L.

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,

Premesso

Con provvedimento in data 23 gennaio 2018, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani al quale, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l. site in Roma Via Como 1-1A-3-5 e Via Bari 16, 16/A e 16/B sono stati posti i seguenti quesiti:

1. eseguire presso i competenti uffici, ricerche urbanistico-catastali sulle unità immobiliari della Purim Como s.r.l. in liquidazione, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;
2. verificare lo stato dei luoghi delle unità immobiliari della Purim Como s.r.l. in liquidazione, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accertare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;
3. In caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzare ed i relativi costi;
4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari della Purim Como s.r.l. in liquidazione con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustri la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e

relativa all'agibilità del compendio immobiliare, con evidenza di eventuali vincoli e preclusioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accertare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;

5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;
6. redigere perizia estimativa del valore commerciale sia complessivo dell'intero compendio immobiliare della Purim Como s.r.l. in liquidazione sia delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato, precisando le ragioni per cui potrà essere preferibile e conveniente per la Procedura la vendita in blocco dell'intero compendio, o la vendita atomistica delle singole unità immobiliari;
7. verificare la situazione catastale storica ventennale relativamente a categoria, vani e rendite catastali delle unità immobiliari (attuali e vendute nel quinquennio) confrontandola con gli accertamenti ICI-IMU-TASI del Comune di Roma e redigere una relazione sugli accertamenti eseguiti e sulle eventuali anomalie riscontrate.

* * *

Il sottoscritto C.T.U. in data 16 gennaio 2018 ha iniziato le operazioni peritali in loco in occasione dell'intervento della Polizia Giudiziaria della U.O. Polizia Municipale II Gruppo, che per incarico della Procura della Repubblica di Roma, ha proceduto al dissequestro ed alla restituzione in favore della curatela fallimentare di alcune unità immobiliari della Purim Como s.r.l. (meglio descritte più avanti).

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

Nel testo si è fatto più volte espresso riferimento alle schede tecniche allegate, redatte separatamente per ciascuna delle unità immobiliari, nelle quali sono rispettivamente

descritti i confini, i riferimenti catastali, la consistenza, il grado di rifinitura e la situazione urbanistico-catastale.

Le suddette schede (allegato 20) sono altresì corredate di planimetria catastale attuale, ove depositata (allegato 21), e di visura storica (allegato 22). acquisite presso l’Agenzia delle Entrate di Roma.

1. DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI E RIFERIMENTI CATASTALI

Notizie di carattere generale

Le unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l. sono inserite nel più vasto complesso immobiliare già denominato “La casa del Dopolavoro Ferroviario”, sito nella zona semicentrale nord est della città di Roma. Esso si erge su un vasto lotto triangolare delimitato dalle vie Bari, Como e Forlì, nel primo nucleo dello storico quartiere “Italia”, il quale verrà fortemente segnato dalla realizzazione del complesso stesso. Ad oggi, la complessità scultorea e la singolare facciata ritmata da fregi ed elementi marmorei finemente scolpiti, caratterizzano l’opera.

L’intero complesso è costituito da unità immobiliari, tra cui strutture commerciali, strutture sportive, strutture abitative, uffici pubblici, una sala cinematografica, ecc.. Dista circa 1,5 km dalla stazione Termini, circa 1,5 Km dalla stazione Tiburtina, circa 500 mt dalla struttura ospedaliera dell’Umberto 1° ed è collegato alla rete autostradale del Grande Raccordo Anulare e dell’Autostrada A/24, attraverso il tratto urbano della tangenziale Est distante circa 1,5 km. Il complesso immobiliare fu ultimato nei primi anni ‘30 e fu concepito per offrire ai ferrovieri servizi propri del dopolavoro ferroviario.

Caratteristiche costruttive

La porzione di esso su cui insistono le unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l. di cui alla presente perizia, ha struttura portante mista (muratura e c.a.), le facciate esterne sono rifinite in intonaco civile tinggiato in calce naturale. Le coperture sono in parte a tetto con struttura lignea e con sovrastanti coppi e piastrelle in laterizio e in parte in

terrazzi praticabili pavimentati in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in metallo di colore marrone (persiane) e in legno laccato di colore bianco (le finestre). Laddove presenti, le porte interne sono in legno, le porte di accesso alle unità sono blindate. Le scale condominiali hanno pavimenti e i gradini in marmo. Sono presenti n. 2 impianti di ascensore funzionanti nei rispettivi corpi scala di Via Como 1A e Via Como 5.

Di alcuni impianti privati e condominiali non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto non ultimati.

Per gli impianti idrico, termico, sanitario e di condizionamento risulta rilasciato in data 31 ottobre 2012 dalla ditta Staffulani Quinto di Valmontone (RM) il certificato di conformità alla regola d'arte.

Per gli altri impianti (elettrico, citofonico, radiotelevisivo, gas, ascensore ecc.) non sono state rinvenute le certificazioni.

Da notizie assunte presso l'amministrazione del Condominio tali certificazioni non sono state messe a disposizione da parte della Purim Como s.r.l.

Descrizione delle unità immobiliari e precisazioni

Nel dettaglio, le unità immobiliari della Purim Como s.r.l. sono 45, dislocate su nove livelli con accesso da Via Como 1, 1A, 3 e 5, nonché da Via Bari 16, 16A e 16B, oltre alla comproprietà degli spazi comuni descritti nel Regolamento del Condominio Complesso Residenza Como.

Facendo riferimento alle destinazioni d'uso indicate negli elaborati progettuali presentati e/o elaborati catastali, riportate anche nelle singole schede, il complesso immobiliare si compone di:

- n. 25 unità ad uso abitativo;
- n. 2 unità ad uso negozio;
- n. 1 unità ad uso servizi;
- n. 8 unità ad uso ufficio;

- n. 8 ad uso ripostiglio/cantina;
- n. 1 unità immobiliare ad uso “reception con wc”.

Si precisa che:

- nei 23 atti di compravendita, in forza dei quali la Purim Como s.r.l. ha ceduto alcune unità immobiliari dell’edificio, sono riportate le seguenti riserve di proprietà:“*non costituiscono parti comuni dell’edificio gli stenditoi, i locali portineria, l’alloggio del portiere, i locali per il riscaldamento centralizzato, i cortili, gli spazi di distacco tra gli edifici,.....*”;
- nel Regolamento del Condominio Complesso Residenza Como (allegato 1), approvato con delibera assembleare del 11 maggio 2015, all’art. 6 risulta che la Purim Como s.r.l., oltre a 3 unità di fatto già private (vedi le unità nn. 1 e 35 di seguito descritte), si è riservata la proprietà delle unità immobiliari appresso descritte;
- n. 1 unità immobiliare ad uso *lavanderia*, non meglio specificata; (l’unità immobiliare più corrispondente alla descrizione di cui alla riserva di proprietà è l’unità situata al piano 6° (8° catastale) con accesso dal disimpegno comune del piano 5° (7° catastale), composta di un locale (di seguito meglio descritto) con annesso stenditoio scoperto). Detta unità risulta censita, unitamente al lastrico solare di cui sotto, con il subalterno 632 “bene comune non censibile”;
- “*i lastrici solari e o terrazzi che non siano di pertinenza delle singole unità abitative*” non meglio specificata; (l’unico lastrico corrispondente alla descrizione di cui alla riserva di proprietà è lo stenditoio scoperto avente accesso dalla lavanderia di cui sopra). Detta unità risulta censita a maggior consistenza, unitamente alla lavanderia di cui sopra, con il subalterno 632 “bene comune non censibile”;
- n. 1 unità immobiliare ad uso *ripostiglio* con accesso da Via Como 5, non meglio

specificata; (l'unità immobiliare più corrispondente alla descrizione di cui alla riserva di proprietà è il sottoscala di Via Como n. 5, al livello del piano seminterrato avente accesso anche da Via Como 1A e precisamente dove sono alloggiati i contatori elettrici). Detta unità risulta catastalmente ricompresa nei "beni comuni non censibili" sub. 524);

- "zone di suolo non occupate dalla costruzione e non destinate a vie di accesso", - non meglio specificate; le unità immobiliari più corrispondenti alla descrizione di cui alla riserva di proprietà sono le seguenti:

- cortile interno sito alla quota del piano S1 (terra catastale), con accesso da due unità di Via Como n. 1/A (dai subb. 527 e 528). Detta unità risulta censita con il subalterno 503 "bene comune non censibile". Dall'atto di acquisto della Purim Como s.r.l. tale subalterno viene così descritto: *"nella vendita si intende compresa anche la quota di comproprietà del bene comune anche al subalterno 512 della stessa particella, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 594 particella 82, sub. 503, bene comune non censibile"*;
- cortile interno sito alla quota del piano S1 (terra catastale), con accesso esclusivo dalle unità censite con i subalterni 526 e 527 di proprietà della Purim Como. Detta unità risulta censita con il subalterno 590 - bene comune non censibile).

Si rileva che:

- nei contratti di rent to buy con Masterspeed Italia s.r.l. e Kislev Real Estate s.r.l., di cui al paragrafo 2, lett. A) e B), non è fatta menzione delle suddette riserve di proprietà a favore della Purim Como s.r.l. e all'art. 4.7 dei contratti stessi è fatto riferimento al Regolamento di Condominio come segue: *"agli immobili inerisce il diritto di comproprietà sulle parti comuni e correlativamente l'obbligo di partecipazione alle spese generali di condominio inerenti la manutenzione e la conduzione delle parti comuni, in tutto in conformità al*

vigente Regolamento di Condominio e per le quote riportate nelle tabelle millesimali attualmente in vigore”.

La Purim Como s.r.l. è altresì comproprietaria, come per legge, dei servizi ed impianti comuni del Condominio Complesso Residenza Como di cui all'art. 3 del Regolamento stesso.

Si precisa che nell'art. 2 del Regolamento di Condominio, vengono indicate 7 unità ad uso ufficio e 3 unità ad uso negozio, in luogo delle 8 unità ad uso ufficio e 2 unità ad uso negozio indicate negli elaborati progettuali.

1.1. UNITA' IMMOBILIARI NEL DETTAGLIO

Le n. 45 unità immobiliari di cui sopra con destinazione d'uso catastale e/o progettuale, sono nel dettaglio così suddivise ed identificate catastalmente:

- 1) negozio ai piano S1 e rialzato (Terra e 1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.5 avente accesso principale da Via Como 1 e entrata secondaria da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 531;
- 2) ufficio al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.1 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 530;
- 3) ufficio al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.2 avente accesso da Via Como 1A e Via Bari n. 16A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 529;
- 4) ufficio al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.3 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 532;
- 5) ufficio al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 528;
- 6) reception-WC (zona androne di Via Como 1A) al piano Rialzato (1° catastale) senza interno avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 533;

- 7) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 634;
- 8) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_2A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 635;
- 9) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_3A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 636;
- 10) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_4A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 637;
- 11) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_5A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 638;
- 12) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_6A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 639;
- 13) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_7A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 640;
- 14) ripostiglio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_11A avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 645;
- 15) abitazione al piano Rialzato + ammezzato - tra Rialzato e 1°- (1° e 2° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.1.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 534;
- 16) abitazione al piano Rialzato + ammezzato - tra Rialzato e 1°- (1° e 2° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.1.3 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 535;
- 17) abitazione al piano Rialzato + ammezzato - tra Rialzato e 1°- (1° e 2° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.1.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 536;
- 18) ufficio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.6 avente

- accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 544;
- 19) ufficio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.7 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 543;
- 20) ufficio al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.8 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 540;
- 21) abitazione al piano Ammezzato- tra Rialzato e 1°- (2° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.PA1 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 631;
- 22) abitazione al piano 1° (3° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.2.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 552;
- 23) abitazione al piano 1° (3° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.2.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 596;
- 24) abitazione al piano 2° (4° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.3.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 562;
- 25) abitazione al piano 2° (4° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.3.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 604;
- 26) abitazione al piano 3° (5° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.4.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 610;
- 27) abitazione al piano 3° (5° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.4.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 612;
- 28) abitazione al piano 4° (6° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.5.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 623;
- 29) abitazione al piano 5° (7° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.6.1 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 625;
- 30) abitazione ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.6.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82

- subalterno 626;
- 31) abitazione ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.6.3 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 627;
- 32) abitazione ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.6.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 628;
- 33) abitazione ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.6.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 629;
- 34) abitazione ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinta con l'interno C_1.6.6 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 630;
- 35) negozio ai piani S1 e rialzato (Terra e 1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.1 avente accesso principale da Via Como 3 ed entrata secondaria da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 527;
- 36) locale Servizi al piano S1 (Terra catastale) senza numero di interno avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 525;
- 37) ufficio al piano Seminterrato (Terra catastale) senza numero di interno, avente accesso principale da Via Como 5 ed entrata secondaria da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 526;
- 38) abitazione al piano 1° (3° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.2.1 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 592;
- 39) abitazione ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.5.1 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 618;

- 40) abitazione al piano 4° (6° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.5.2 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 617;
- 41) abitazione ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.5.3 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 616;
- 42) abitazione ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.5.4 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 613;
- 43) abitazione ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.5.5 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 614;
- 44) abitazione ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.5.6 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 615;
- 45) abitazione al piano 5° (7° catastale) contraddistinta con l'interno C_3.6.1 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 624;

2. VINCOLI CONTRATTUALI GRAVANTI SULLE UNITA' IMMOBILIARI, CONTENZIOSO E SEQUESTRO PENALE

Le unità immobiliari della Purim Como srl, di seguito indicate, sono gravate dai seguenti vincoli contrattuali:

A) Contratto di rent to buy con Masterspeed Italia s.r.l.

In data 29 dicembre 2015 a rogito notaio Elisabetta Mussolini di Roma (rep. 3129 racc. 2133), trascritto in data 14 gennaio 2016, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 5 gennaio 2016 al n. 101 Serie 1T, la Purim Como s.r.l. e la Masterspeed Italia s.r.l. hanno sottoscritto un contratto di *rent to buy* per i sette immobili con accesso dal civico nn. 1 e 1/A di via Como, di seguito indicati (la numerazione corrisponde a quella di cui sub 1.1

della presente relazione, la descrizione d'uso corrisponde a quanto riportato nel contratto):

1. Locale negozio in corso di costruzione ai piano S1 e rialzato (Terra e 1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.5 avente accesso principale da Via Como 1 e entrata secondaria da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 531;
2. Appartamento in corso di costruzione al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.1 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 530;
3. Appartamento in corso di costruzione al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 529;
5. Appartamento in corso di costruzione al piano S1 (Terra catastale) contraddistinto con l'interno C_1.T.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 528;
18. Appartamento in corso di costruzione al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.6 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 544;
19. Appartamento in corso di costruzione al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.7 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 543;
27. Appartamento al piano 3° (5° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.4.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 612.

Si precisa che l'immobile di cui al punto 5 è per mero errore indicato nell'atto come subalterno 529 (duplicato con il medesimo subalterno dell'immobile di cui al punto 3). Per descrizione ed identificazione corrisponde viceversa al subalterno 528.

AI. In relazione al suddetto contratto si precisa quanto segue.

La durata della concessione del godimento degli immobili è stata stabilita in sette anni, con scadenza al 29 dicembre 2022. Nel contratto è stato, tra l'altro, precisato: i) che i predetti immobili dovevano essere completati e la Masterspeed Italia s.r.l. si è obbligata ad eseguire a sua cura e spese lavori valorizzati in euro 670.452,00; ii) in euro 130.492,50 il canone annuo di locazione, comprensivo del costo dei lavori di completamento e degli acconti versati; iii) in € 242.996,00 il pagamento dei canoni annui anticipati mediante compensazione del credito di pari importo vantato da Masterspeed Italia s.r.l. per lavori eseguiti in favore di Purim Como s.r.l. e non pagati, di cui alle fatture nr. 6/2014 per € 9.516,00, nr. 8/2014 per € 61.000,00 e nr. 9/2014 per € 172.480,00; iv) che il canone non sarebbe stato versato fino alla scadenza del contratto in considerazione dei costi di completamento dei lavori a carico della Masterspeed Italia s.r.l., degli acconti dalla stessa pagati e *“in forza del contratto di appalto già in essere tra le parti a far data del 22/12/08 e del 25/05/10”*; v) in euro 3.446.000,00 oltre IVA, il prezzo degli immobili, ma è stato previsto che qualora la Masterspeed Italia s.r.l. li avesse acquistati avrebbe dovuto pagare la somma di euro 1.986.000,00 in considerazione degli acconti versati e del valore dei lavori a suo carico; vi) che qualora la Masterspeed Italia s.r.l. non avesse acquistato i suddetti immobili, la Purim Como s.r.l. avrebbe dovuto restituire il 95% dell'ammontare dei canoni sopra indicati; vii) all'art. 7.3 lett. ii), che anche in caso di *“inadempimento imputabile alla parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente e parzialmente i canoni pagati (sia con riguardo all'intera componente imputata alla concessione del godimento che con riguardo all'intera componente imputata al prezzo di vendita) e ciò a titolo di indennità, salvo il 95% versato fino a quel momento, che dovrà essere restituito entro 30 giorni dalla parte concedente”*.

AII. Previa autorizzazione del G.D., il Fallimento ha promosso giudizio nei confronti della Masterspeed Italia s.r.l. ed ha chiesto al Tribunale di Roma di accertare e dichiarare la simulazione relativa e per l'effetto dichiarare nullo e/o inefficace e, in ogni caso,

inopponibile alla massa dei creditori il contratto di rent to buy del 29.12.2015, condannando Masterspeed Italia s.r.l. alla restituzione o al rilascio in favore del fallimento dei suddetti immobili indicati sub lett. A). L'atto di citazione è stato trascritto presso il Conservatore dei RR.II. Il giudizio è stato iscritto con numero di r.g. 66600/2018, Tribunale di Roma Sezione fallimentare, Giudice dott.ssa Odello, udienza di comparizione 12.02.2019.

B) Contratto di rent to buy con Kislev Real Estate s.r.l.

In data 31 dicembre 2015 a rogito notaio Elisabetta Mussolini di Roma (rep. 3144 racc. 2145), registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 5 gennaio 2016 al n. 103 Serie 1T, trascritto in data 14 gennaio 2016, la Purim Como s.r.l. e la Kislev Real Estate s.r.l. hanno sottoscritto un contratto di *rent to buy* per i cinque immobili con accesso dal civico n.1-1/A di via Como di seguito indicati (la numerazione corrisponde a quella di cui sub 1.1 della presente relazione, la descrizione d'uso corrisponde a quanto riportato nel contratto):

21. Appartamento al piano Ammezzato- tra Rialzato e 1°- (2° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.PA1 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 631;

24. Appartamento al piano 2° (4° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.3.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 562;

25. Appartamento al piano 2° (4° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.3.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 604;

26. Appartamento al piano 3° (5° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.4.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 610;

40. Appartamento al piano 4° (6° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.5.2

avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 617.

BI. In relazione al suddetto contratto si precisa quanto segue.

La durata della concessione del godimento degli immobili è stata stabilita in dieci anni, con scadenza al 31 dicembre 2025. Nel contratto è stato, tra l'altro, precisato: i) che i predetti immobili dovevano essere completati e la Kislev Real Estate s.r.l. si è obbligata ad eseguire a sua cura e spese lavori valorizzati in euro 160.500,00; ii) in euro 71.900,00 il canone annuo di locazione, comprensivo del costo dei lavori di completamento e degli acconti versati; iii) in euro 558.500,00 la somma complessiva versata dalla Kislev Real Estate s.r.l. alla Purim Como s.r.l., quale acconto sui canoni di locazione, a mezzo degli assegni elencati e descritti nel suddetto contratto *rent to buy*; iv) che il canone non sarebbe stato versato fino alla scadenza del contratto in considerazione dei costi di completamento dei lavori a carico della Kislev Real Estate s.r.l. e degli acconti dalla stessa pagati; v) in euro 1.986.000,00 oltre IVA, il prezzo degli immobili, ma è stato previsto che qualora la Kislev Real Estate s.r.l. li avesse acquistati avrebbe dovuto pagare la somma di euro 1.267.000,00 in considerazione degli acconti versati e del valore dei lavori a suo carico; vi) che qualora la Kislev Real Estate s.r.l. non avesse acquistato i suddetti immobili, la Purim Como s.r.l. avrebbe dovuto restituire il 95% dell'ammontare dei canoni sopra indicati; vii) qualora non fossero state completate le parti comuni dell'edificio a carico della Purim Como s.r.l., il prezzo di vendita dei suddetti immobili si sarebbe ridotto e nell'ipotesi in cui la Purim Como s.r.l. non avesse realizzato l'avancorpo per un terrazzo pertinenziale (art. 5 del contratto), il prezzo di acquisto si sarebbe ridotto di euro 80.000,00.

BII. Previa autorizzazione del G.D., il Fallimento ha promosso giudizio nei confronti della Kislev Real Estate s.r.l. ed ha chiesto al Tribunale di Roma di accertare e dichiarare la simulazione relativa e per l'effetto dichiarare nullo e/o inefficace e, in ogni caso, inopponibile alla massa dei creditori il contratto di *rent to buy* del 31.12.2015,

condannando Kislev Real Estate s.r.l. alla restituzione o al rilascio in favore del fallimento dei suddetti immobili indicati sub lett. B). L'atto di citazione è stato trascritto presso il Conservatore dei RR.II. Il giudizio è stato iscritto con numero di r.g. 66599/2018, Tribunale di Roma Sezione fallimentare, Giudice dott.ssa Vitale, udienza di comparizione 13.02.2019.

C) Contratti di locazione

La Purim Como s.r.l. ha stipulato prima del fallimento i contratti di locazione di seguito indicati.

C1. Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 19.6.2014, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 10 luglio 2014, in favore della Purim Service s.r.l., per un periodo di anni 6 + 6, per i seguenti immobili (canone di locazione mensile pari ad euro 5.000,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi otto anni e quattro mesi a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore); (la numerazione corrisponde a quella di cui sub 1.1 della presente relazione):

35. unità immobiliare al piano Seminterrato e Terra (Terra e 1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.1 avente accesso principale da Via Como 3 ed entrata secondaria da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 527;

36. unità immobiliare al piano Seminterrato (Terra catastale) senza numero di interno avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 525;

37. unità immobiliare al piano Seminterrato (Terra catastale) senza numero di interno, avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 526;

- cortile interno al piano S1 (Terra catastale) avente accesso da due unità di Via Como n. 1/A e da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella

82 subalterno 503;

- cortile interno al piano S1 (Terra catastale) avente accesso esclusivo dalle unità immobiliari subalterni 526 e 527; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 590;

C2. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 5.3.2015, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 31.3.2015 in favore della Miklat s.r.l., con scadenza al 1.3.2019, con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni, per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 600,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi cinque anni a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

20. unità immobiliare al piano Rialzato (1° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.8 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 540;

C3. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 5.3.2015, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 31.03.2015 in favore della Miklat s.r.l., con scadenza al 1.3.2019, con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni, per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 700,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi cinque anni a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

29. unità immobiliare al piano 5° (7° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.6.1 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 625;

C4. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 14 luglio 2014, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 29.7.2014 in favore della Purim Holding s.r.l. con scadenza al 13.7.2018, rinnovato per ulteriori quattro anni, per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 600,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi cinque anni a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

17. unità immobiliare al piano Rialzato + ammezzato - tra Rialzato e 1°- (1° e 2°

catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 536;

C5. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 14.7.2014, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 29.7.2014 in favore della Purim s.r.l., con scadenza al 13.7.2018, rinnovato per ulteriori quattro anni, per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 600,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi cinque anni a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

15. unità immobiliare al piano Rialzato + ammezzato -tra Rialzato e 1°- (1° e 2° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.1.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 534;

C6. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 19.6.2014, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 10.7.2014 in favore della sig.ra Elisabetta Calò, con scadenza 18 giugno 2018, rinnovato per ulteriori quattro anni per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 1.000,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi quattro anni e cinque mesi a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

45. unità immobiliare al piano 5° (7° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.6.1 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 624;

C7. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 14.7.2014, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 29.7.2014 in favore della Masterspeed Italia s.r.l., con scadenza 13.7.2018, rinnovato per ulteriori quattro anni per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 600,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi cinque anni a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

23. unità immobiliare al piano 1° (3° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.2.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno

596;

C8. Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 14.7.2014, registrato all'Ufficio Entrate di Roma 4 in data 29.7.2014 in favore della Masterspeed Italia s.r.l., con scadenza 13.7.2018, rinnovato per ulteriori quattro anni per il seguente immobile (canone di locazione mensile pari ad euro 600,00 - esenzione del pagamento del canone per i primi cinque anni a fronte delle spese di ristrutturazione a carico del conduttore):

28. unità immobiliare al piano 4° (6° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.5.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 623;

Nei confronti dei conduttori degli immobili sopra indicati il Fallimento Purim Como s.r.l. ha promosso procedimenti di sfratto per morosità per il mancato pagamento degli oneri condominiali e risoluzione dei contratti di locazione: tutti i procedimenti sono tuttora pendenti dinnanzi al Tribunale di Roma.

Si evidenzia che in data 23 gennaio 2019 è stato emesso il primo provvedimento nei suddetti procedimenti di sfratto per morosità promossi dal Fallimento e con ordinanza in data 23 gennaio 2019 (allegato 27) il Tribunale di Roma ordinato il rilascio nei confronti della Masterspeed Italia s.r.l. dell'unità immobiliare di via Como 1A, int. C125 (descritta sub C7 immobile n. 23) ed ha fissato per l'esecuzione del rilascio la data del 25 marzo 2019.

D) Contenzioso con la Patrimonio DLF s.r.l.

La proprietà Purim Como s.r.l. confina con la società Patrimonio DLF s.r.l. nel seguente modo:

- al piano Seminterrato (Terra Catastale): i subalterni 527 e 529 della Purim Como s.r.l., confinano con i subalterni 512 (teatro) e 516 (palestra) del Patrimonio DLF; Il subalterno 528, della Purim Como s.r.l. confina con il sub. 503 di proprietà comune fra le due società.

- al piano Rialzato (1° catastale); i subalterni 524, 527 e 540 della Purim Como s.r.l., confinano con il subalterno 512 (teatro) del Patrimonio DLF; I subalterni 534, 535 e 536 della Purim Como s.r.l. confinano (affaccio) con il sub. 503 di proprietà comune fra le due società;
- al piano Ammezzato – tra il rialzato e il 1°- (2° catastale); il subalterno 631 della Purim Como s.r.l., confina con il subalterno 512 (teatro) del Patrimonio DLF; I subalterni 534, 535 e 536 della Purim Como s.r.l. confinano (affaccio) con il sub. 503 di proprietà comune fra le due società;
- al piano 1°- (3° catastale); il subalterno 596 della Purim Como s.r.l., confina con il subalterno 512 (teatro) del Patrimonio DLF; Il subalterno 592 della Purim Como s.r.l. confina (affaccio) con il sub. 503 di proprietà comune fra le due società;
- al piano 2°- (4° catastale); il subalterno 604 della Purim Como s.r.l., confina con il subalterno 512 (teatro) del Patrimonio DLF; Lo stesso sub. 604 confina (affaccio) con il sub. 503 di proprietà comune fra le due società;
- al piano 3°- (5° catastale); il subalterno 612 della Purim Como s.r.l., confina con il subalterno 655 (lastrico solare) di cui al contenzioso e/o con il subalterno 512 (teatro). Lo stesso sub. 612 confina (affaccio) con il sub. 503 di proprietà comune fra le due società;
- ai piani superiori dal 4° (6° catastale) al 6° (8° catastale) non esistono più elementi di contatto, fatta eccezione per il confine (affaccio) verso sub. 503 di proprietà comune fra le due società.

D1. Con domanda di ammissione al passivo la Patrimonio DLF s.r.l. ha chiesto al Fallimento Purim Como s.r.l.:

“A) accertato e dichiarato che DLF è piena ed esclusiva proprietaria dell’ingresso di via Como n. 5 e del corridoio che porta all’interno del Teatro Italia, per l’effetto, dichiarare

l'inesistenza del diritto di (com) proprietà e/o di qualsivoglia altro diritto reale in favore del Fallimento Purim e/o dei suoi aventi causa e invitare detto Fallimento Purim a rilasciare tale porzione immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'art. 93 L.F.;

B) Accertata e dichiarata:

B1) la illegittimità, per tutti i motivi indicati in narrativa, dei seguenti lavori - come specificamente individuati nella CTU dell'Arch. Figna prodotta sub all. 7, eseguiti dalla Purim Como s.r.l. e/o dai suoi aventi causa;

1) lavori edili di asservimento di porzione di lastrico di copertura di proprietà comune ad uso esclusivo di un appartamento di proprietà Purim;

2) lavori edili finalizzati all'uso, da parte delle unità immobiliari di proprietà Purim Como s.r.l. e/o suoi aventi causa, dell'uscita di sicurezza del teatro Italia su Via Como n. 5;

3) realizzazione pensilina pedonale in metallo e scavo per l'eliminazione di un serbatoio situato nella parte di proprietà comune denominata "chiostrina";

4) realizzazione di colonne di scarico in una unità immobiliare di proprietà di Patrimonio DLF s.r.l.;

5) lavori edili per il posizionamento di macchine A/C e pompe su lastrico di copertura del Teatro Italia.

B2) la illegittimità della apposizione sul muro di proprietà esclusiva di DLF, posto all'interno della chiostrina, delle tubazioni per consentire il collegamento delle macchine a/c e pompe illegittimamente posizionate su lastrico di copertura del Teatro Italia".

La Curatela del Fallimento Purim Como s.r.l. ha contestato la fondatezza delle domande formulate dalla Patrimonio DLF s.r.l. rilevando che quest'ultima non ha fornito la prova di essere proprietaria delle porzioni dell'immobile di cui ha chiesto la riduzione in pristino dei luoghi interessati dai lavori eseguiti dalla Purim Como s.r.l. ed in mancanza di tale prova è stato proposto il rigetto di tutte le domande di accertamento della proprietà e di ripristino dello stato dei luoghi.

Il G.D. ha rigettato le domande formulate dalla Patrimonio DLF s.r.l. come da proposta della Curatela.

Con ricorso ex art. 98 l. fall. la Patrimonio DLF s.r.l. ha proposto opposizione allo stato passivo ed ha riformulato le medesime domande.

Il Fallimento Purim Como s.r.l. si è costituito nel giudizio di opposizione allo stato passivo (causa r.g. 44760/18, Tribunale di Roma Sezione Fallimentare, Giudice dott.ssa Francesca Vitale) ed ha chiesto il rigetto delle domande formulate dalla Patrimonio s.r.l.: l'opposizione allo stato passivo è tuttora pendente.

D2. Si precisa che la Patrimonio DLF s.r.l. ha promosso nei confronti della Purim Como s.r.l. altro giudizio ordinario r.g. 63985/2016, Tribunale di Roma Sezione V, Giudice dott. D'Avino formulando domande di ripristino, rivendica e risarcimento. Tale giudizio è stato interrotto a seguito della dichiarazione di fallimento della Purim Como s.r.l.; la causa è stata riassunta nei confronti del Fallimento ed è pendente dinnanzi al medesimo giudice con prossima udienza fissata al 25 settembre 2019.

E) Sequestro penale

E1. Dall'informativa datata 18 febbraio 2013 della Polizia Roma Capitale Sezione Polizia Ambientale Ufficio Edilizia Urbanistica alla Procura della Repubblica di Roma risulta quanto segue.

Nel sopralluogo eseguito in data 10 ottobre 2012 presso gli immobili siti in Roma, via Como nn. 1 e 5 di proprietà della Purim Como s.r.l. su disposizione del P.M. presso la Procura della Repubblica di Roma, la Polizia Roma Capitale Sezione Polizia Ambientale Ufficio Edilizia Urbanistica ha rilevato che:

*“- nel piano cortilizio erano stati effettuati lavori, ancora in corso di esecuzione, consistenti in uno scavo per la rimozione di serbatoi;
- all'ultimo piano del corpo C1 e C3 erano presenti alcune unità immobiliari in fase di realizzazione, che erano collegate ai livelli soffitta soprastanti”.*

In data 26 novembre 2012 è stato eseguito il sequestro penale degli immobili appresso indicati siti in Roma, via Como nn. 1 e 5 di proprietà della Purim Como s.r.l., successivamente convalidato in data 28 novembre 2012, per lavori edilizi abusivi: Foglio 594, Particella 82, Subalterni 630 (int. C_1.6.6), 629 (int. C_1.6.5), 628 (int. C_1.6.4), 627 (int. C_1.6.3), 626 (int. C_1.6.2), 618 (int. C_3.5.1), 616 (int. C_3.5.3), 615 (int. C_3.5.6.), 614 (int. C_3.5.5), 613 (int. C_3.5.4), 503 (chiostra) e 632 (locale volume tecnico).

E2. A seguito della dichiarazione di fallimento della Purim Como s.r.l. (Fall. n. 783 del 18.10.2017), con istanza alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma (P.P. n. 58619/12 R.G. P.M. dott.ssa Simona Marazza) datata 13 dicembre 2017, la Curatela ha chiesto la revoca del sequestro e la restituzione dei suddetti immobili.

Con decreto in data 11 gennaio 2018, il P.M. presso la Procura della Repubblica di Roma dott.ssa Simona Marazza ha disposto il dissequestro e la restituzione dei predetti immobili in favore della Curatela fallimentare; il provvedimento di dissequestro è stato eseguito in data 16 gennaio 2018.

Nel dettaglio, le unità immobiliari oggetto di sequestro di cui è stato successivamente disposto il dissequestro e la restituzione alla Curatela sono le seguenti (la numerazione corrisponde a quella di cui sub 1.1 della presente relazione):

- 30) unità immobiliare ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.6.2 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 626;
- 31) unità immobiliare ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.6.3 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 627;
- 32) unità immobiliare ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.6.4 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 628;

- 33) unità immobiliare ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.6.5 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 629;
- 34) unità immobiliare ai piani 5° e 6° (7° e 8° catastale) contraddistinto con l'interno C_1.6.6 avente accesso da Via Como 1A; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 630;
- 39) unità immobiliare ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.5.1 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 618;
- 41) unità immobiliare ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.5.3 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 616;
- 42) unità immobiliare ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.5.4 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 613;
- 43) unità immobiliare ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.5.5 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 614;
- 44) unità immobiliare ai piani 4° e 5° (6° e 7° catastale) contraddistinto con l'interno C_3.5.6 avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 615.

Sono state dissequestrate e restituite alla Curatela l'unità immobiliare al piano 6° (8° catastale) con stenditoio scoperto annesso, avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 632 ed il cortile interno al piano S1 (Terra catastale) avente accesso da due unità di Via Como n. 1/A e da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 503.

Degli abusi rilevati in tali unità immobiliari è riferimento nel successivo paragrafo 5.

3. RIFERIMENTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE E AI VINCOLI IMPOSTI

PIANO REGOLATORE GENERALE

A seguito di domanda n. 19932 del 5 febbraio 2018 presentata presso il Dipartimento programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazione Urbanistica, in data 22 febbraio 2018 è stato rilasciato al prot. n. 32435 certificato di destinazione urbanistica (allegato 2) attestante:

“che l’immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 594 particella 82, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008] e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell’Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 relativa a:

“Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG '08; omissis”,

ricade

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1. Sistemi e regole:

- Sistema Insediativo Città storica: Tessuti di espansione otto - novecentesca ad isolato T4 (art. 24, 25 NTA);*

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.*

G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma / delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera:*

c) edifici con tipologia edilizia speciale , ad impianto nodale : TE Teatro.

d) edifici e complessi edilizi moderni: opere di rilevante interesse architettonico o urbano.

- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.*
- D.M. 31/01/1989 “Casa del dopolavoro delle ferrovie dello Stato” - Tutela Legge 1.6.1939 n. 1089.*

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- *Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:*

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Aree urbanizzate dei PTPR.

Vincolo archeologico/paesistico: non rilevato”.

(per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti E Paesaggio Del Comune Di Roma, Quale Organo Periferico Del Ministero Dei Beni E Delle Attività Culturali E Del Turismo.

ULTERIORI VINCOLI

Il compendio immobiliare come indicato, era denominato in origine “Casa del Dopolavoro delle Ferrovie dello Stato”, di proprietà dell’Ente Ferrovie ed è assoggettato al diritto di prelazione a favore della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in quanto gravato da vincolo monumentale architettonico ai sensi della legge n. 1089 del 1 giugno 1939 art. 4, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

4. RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI

Cronistoria dei documenti tecnico-amministrativi rinvenuti interessanti il compendio immobiliare:

1. Il complesso immobiliare già denominato “*La Casa del Dopolavoro Ferroviario*”, fu autorizzato con licenza edilizia n. 4992 rilasciata dal Governatore di Roma in data 23 luglio 1928, per la “costruzione di un fabbricato ad uso sede del Dopolavoro Ferroviario”. Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio su 8 livelli, di cui, quanto forma oggetto della presente perizia, si estende su 7 livelli (dal livello 2° a quota minima slm 38,45/ e massima slm 39,50, fino al livello 8° a quota slm 63,50). Nel complesso fu prevista la realizzazione di un edificio polivalente, con ambienti differenti sia per funzione che per dimensione. Tra questi: un teatro, una palestra, una biblioteca, un nucleo adibito a zona amministrativa con uffici ed un albergo,

- denominato all'epoca come "Albergo Italia", il cui accesso era assicurato da via Bari e da via Como.
2. L'epoca presumibile dell'accertamento catastale è risalente al periodo 1940-1945. Non è stato possibile rinvenire presso l'Agenzia del Catasto alcuna documentazione in merito, in quanto al momento risulta irreperibile (allegato 3).
 3. La prima traccia ufficiale si ottiene dall'impianto meccanografico 1987 dalle cui visure storiche si evince che le unità originarie furono censite alla partita 40205, intestata a "DEMANIO DELLO STATO RAMO FERROVIA CASE ECONOMICHE PER LE FERROVIE" al foglio 594 particella 82 subb. da 1 a 7. Quanto oggetto della presente perizia era così censito:
 - n. 1 unità immobiliare con accesso da Via Bari 16 dislocato al piano Terra - Foglio 594 particella 82 subalterno 1 - Categoria C/1 classe 6^a mq 92 – rendita catastale £ 10.129; (vedi visura storica catastale allegato 4);
 - n. 1 unità immobiliare con accesso da Via Bari 16/a dislocato al piano 1° sottostrada - Foglio 594 particella 82 subalterno 2 - Categoria D/2 – senza numero vani, rendita catastale £ 13.800; (vedi visura storica catastale allegato 5);
 - n. 1 unità immobiliare con accesso da Via Como 1, 3 dislocato ai piani T, 1°, 2°, 3°, 4° e 5°– Foglio 594 particella 82 subalterno 7 - Categoria D/2 - di complessivi 92 vani catastali, rendita catastale £ 143.600 (vedi visura storica catastale - allegato 6).
 4. In data 13 gennaio 1989 la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Lazio ha inserito l'intero complesso edilizio originario tra i beni sottoposti alle disposizioni della legge n. 1089 del 1 giugno 1939 art. 4, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, con conseguente diritto di prelazione a favore della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (allegato 7).

5. In data 25 settembre 2001 al protocollo n. 887315, fu presentata variazione Do.C.Fa. con la seguente causale “*diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionamento e fusione con cambio di destinazione d’uso da albergo e casa di cura a ufficio pubblico*” (n. 37718.1/2001) (Allegato 8) per effetto della quale, quanto oggetto della presente perizia, assunse i seguenti dati:

- n. 1 unità immobiliare con accesso da Via Como 1 e 3 dislocata ai piani T-1°-2°-3°-4°-5°-S1 – Foglio 594 particella 82 subalterno 511 - zona censuaria 3^ Categoria B/4 consistenza 12.000 mc – rendita catastale £ 43.200;
- n. 1 unità immobiliare con accesso da Via Como 1 e 3 al piano terra – Foglio 594 particella 82 subalterno 503 – Bene comune non censibile ai subb. 511 e 512 – (cortile interno) (Allegato 9);

6. In data 15 novembre 2001 al protocollo n. 1107402, (n. 45466.1/2001), fu presentata variazione Do.C.Fa. con la seguente causale: “*esatta rappresentazione grafica*” del solo sub. 511, riguardante la modifica della descrizione di alcune destinazioni interne, (Allegato 10) per effetto della quale, quanto oggetto della presente perizia, assunse i seguenti dati:

- n. 1 unità immobiliare con accesso da Via Como 1 e 3 dislocata ai piani T-1°-2°-3°-4°-5°-S1 – Foglio 594 particella 82 subalterno 511 - zona censuaria 3^ Categoria B/4 consistenza 12.000 mc – rendita catastale € 22310,88 (Allegato 11).

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici comunali di competenza e presso la Fer Servizi (Ferservizi “Centro Servizi Integrato” del Gruppo Ferrovie dello Stato, che gestisce e conserva anche la documentazione tecnica storica delle Ferrovie dello Stato), non è stata reperita alcuna documentazione urbanistico/catastale legata alle suddette variazioni catastali e nessun altro titolo sostanziale successivo, fino al 16 settembre 2008.

7. In data 3 agosto 2007, presso il III Municipio del Comune di Roma (Ora II Municipio) viene presentata comunicazione di opere di manutenzione ordinaria ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 2001 n. 380;
8. In data 27 dicembre 2007, con atto Notaio Antonio MOSCA di Roma repertorio 77882 – Raccolta n. 17876 registrato a Roma il 28 dicembre 2007 al numero 47573 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma¹ in data 31 dicembre 2007 al n. 616 – RP n. 104444 RG n. 226280 la società Purim Como srl diventa proprietaria a condizione sospensiva (a causa della prelazione a favore della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio) dell’immobile censito al foglio 594 particella 82 subalterno 511, oltre i diritti di comproprietà sul subalterno 503 in comunione con la proprietà del sub. 512.
9. In data 17 marzo 2008, maturato il decorso del diritto di prelazione, viene stipulato atto di “avveramento” a firma del Notaio Antonio Mosca di Roma, repertorio 78352 registrato a Roma² in data 20 marzo 2008 al n. 11839 serie 1T, ed annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma¹ in data 14 aprile 2008 ai nn. 45989 e 45990 Reg. Gen. - 11955 e 11956 Reg. Part.
10. In data 16 settembre 2008 viene presentata presso il III Municipio del Comune di Roma (Ora II Municipio) e protocollata in data 17 settembre 2008 al prot.29808, denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 2001 n. 380, descritte nella relativa relazione tecnica come “*nuova distribuzione delle partiture interne e adeguamento funzionale*” del solo piano 4°, per l’immobile ad “uso direzionale” di Via Como 1-3;
11. In data 16 settembre 2008 viene presentata presso il III Municipio del Comune di Roma (Ora II Municipio) e protocollata in data 17 settembre 2008 al prot. 29812, denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 2001 n. 380, descritte nella relativa relazione tecnica come “*nuova*

distribuzione delle partiture interne e adeguamento funzionale” del solo piano 3° , per l’immobile ad “uso direzionale” di Via Como 1-3;

12. In data 12 marzo 2009 al prot. 4700, a seguito di istanza della Purim Como s.r.l., viene rilasciata dal Ministero per i beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma, autorizzazione richiesta ai sensi dell’art. 21 comma 4 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio” “.....*per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ripristino delle destinazioni d’uso originarie a residenza. Parere per la ricostruzione dell’avancorpo precedentemente demolito*”.
13. In data 19 maggio 2009 viene presentata presso il III Municipio del Comune di Roma (Ora II Municipio) e protocollata in data 20 maggio 2009 al prot. 16197, denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 2001 n. 380, descritte nella relativa relazione tecnica come “*nuova distribuzione delle partiture interne e adeguamento funzionale*” del solo piano 2° , per l’immobile ad “uso direzionale” di Via Como 1-3;
14. In data 19 maggio 2009 viene presentata presso il III Municipio del Comune di Roma (Ora II Municipio) e protocollata in data 20 maggio 2009 al prot. 16198, denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 2001 n. 380, descritte nella relativa relazione tecnica come “*nuova distribuzione delle partiture interne e adeguamento funzionale*” del solo piano 5° , per l’immobile ad “uso direzionale” di Via Como 1-3;
15. In data 3 agosto 2009 al prot. 52579 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale viene presentata, a nome della Masterspeed Italia srl in qualità di “avente titolo con delega della proprietà”, denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 2001 n. 380, descritte nella relativa relazione tecnica come “*ristrutturazione edilizia,*

frazionamento e parziale cambio d'uso da servizi ad abitative” per l'immobile di Via Como 1-3.

16. In data 26 ottobre 2009, a seguito di istanza presentata dalla Purim Como s.r.l. , viene rilasciato, dalla sovrintendenza ai beni culturali – U.O. Intersettoriale – Programmazione Grandi Eventi, Mostre Gestione del Territorio, Restauri, del Comune di Roma, parere all'intervento edilizio proposto con nota prot. RI/21896 del 26.10.2009.
17. In data 3 dicembre 2009, al prot. n. RI/25293, a nome della Società MasterSpeed Italia s.r.l., viene presentata, presso la Sovrintendenza ai beni culturali – U.O. Intersettoriale – Programmazione Grandi Eventi, Mostre Gestione del Territorio, Restauri, del Comune di Roma, documentazione aggiuntiva alla richiesta di cui al punto precedente, a seguito della quale è stata rilasciata una nota a parziale modifica/integrazione della precedente nota prot. RI/21896 del 26.10.2009, che esprime la “non competenza” per il parere sulle opere strutturali, ribadendo inoltre che *“le norme prevedono che le destinazioni d'uso siano prioritariamente quelle originarie e che siano da ritenere congrue quelle terziarie (pubblici esercizi); servizi privati; attrezzature per tempo libero, cultura e spettacolo; attrezzature commerciali ... (NTA art.16 PRG Roma) e rimandando alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma il completamento del parere di competenza.*
18. In data 29 luglio 2010 al prot. 48748, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como s.r.l.”, documentazione integrativa alla D.I.A. prot. 52579/2009, con cui, furono inoltrati :
 - o Elaborati grafici “nuovi tipi”;
 - o Relazione tecnica;
 - o Atto di proprietà per il cambio d'intestazione della pratica edilizia ;

- Nulla Osta rilasciato dalla Sovrintendenza Comunale e Nulla Osta Soprintendenza Statale.

Nella relazione tecnica si fa espresso riferimento ad una destinazione originaria prevista dal progetto del 1928 come “casa del dopolavoro ferroviario” e ad un intervento volto alla *“ristrutturazione edilizia - ripristino della destinazione d’uso originaria e frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale”*.

19. In data 2 agosto 2010 viene inviata comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Roma in esecuzione dell’autorizzazione precedentemente rilasciata al prot. 4700 del 12 marzo 2009 e della DIA prot. 48748/2010.

20. In data 11 ottobre 2010 al prot. 60662, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como s.r.l.”, documentazione integrativa alla D.I.A. prot. 52579/2009, con cui, furono inoltrati :

- Relazione tecnico-descrittiva dell’intervento;
- Prospetto del calcolo degli oneri concessori;
- Parere rilasciato dalla Sovrintendenza Comunale;
- Richiesta verifica e aggiornamento carta della qualità.

Nella relazione tecnica si fa espresso riferimento che *“l’intervento tende a ripristinare la destinazione prevalente residenziale nell’ambito della stessa categoria (art. 24 c. 2 lettera b e c NTA – la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico artistico e di idoneità sociale e culturale.....”*.

21. In data 1 febbraio 2011 al prot. 7566, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim

Como s.r.l.”, documentazione integrativa alla D.I.A. prot. 52579/2009, con cui, furono inoltrati :

- Elaborati grafici “nuovi tipi”;
 - Relazione tecnica esplicativa;
 - Documentazione catastale;
 - Descrizione dei materiali e delle finiture;
 - Nulla Osta rilasciato dalla Sovrintendenza Comunale e Nulla Osta Soprintendenza Statale;
 - Attestazione pagamento prima rata oneri di urbanizzazione;
 - Fidejussione bancaria per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
 - Prospetto aggiornato del calcolo del costo di costruzione e urbanizzazione;
22. In data 28 febbraio 2011 al prot. 2011/16310 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene convocata “Conferenza dei servizi” per il giorno 11 marzo 2011 avente oggetto la discussione della D.I.A. prot. 5279/2009 per *“ristrutturazione edilizia, ripristino destinazione d’uso originaria prevalente ad abitativa e frazionamento”*;
23. In data 22 marzo 2011 viene tenuta la conferenza dei servizi di cui sopra, in cui viene espresso il seguente parere: ...”omissis.... *si conviene che la trasformazione proposta sia compatibile a condizione che, al fine di garantire la conservazione delle caratteristiche compositive del complesso, le unità immobiliari dei primi due livelli (piano terra e piano primo) che prospettano sulla viabilità principale, siano destinate a servizi”*.
24. In data 2 settembre 2011 al prot. n. 14870, a seguito di istanza della Purim Como s.r.l., viene rilasciata dal Ministero per i beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma, autorizzazione richiesta ai sensi dell’art. 21 comma 4 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni

culturali e del Paesaggio” “.....*Per opere relative alla ricostruzione dell'avancorpo precedentemente demolito*”....”.

25. In data 7 novembre 2011 al prot. 83111, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como srl”, “variante in corso d’opera” alla D.I.A. prot. 52579/2009, con cui, furono inoltrati :

- o Elaborati grafici “nuovi tipi”;
- o Relazione tecnica esplicativa;

Nella relazione tecnica si fa espresso riferimento ad interventi volti ad una “*ristrutturazione edilizia-ripristino parziale della destinazione di origine ad abitative e frazionamento in abitazioni singole*”, oltre che alla correzione di alcune inesattezze contenute nelle tavole precedenti.

26. In data 22 marzo 2012 al prot. 23319, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como s.r.l.”, documentazione integrativa alla D.I.A. prot. 52579/2009, con cui, furono inoltrati :

- o Relazione tecnica circa la puntualizzazione e applicazione del vincolo di tutela gravante ai sensi dell’art. 4 legge 01.06.1939 n. 1089;
- o Relazione tecnica esplicativa sui materiali e le caratteristiche costruttive delle coperture del fabbricato;
- o Planimetria con i particolari costruttivi dei solai di copertura.

27. In data 16 aprile 2012 al prot. 30780, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como srl”, fu richiesto il rilascio del “permesso di costruire” per la “*ricostruzione dell’avancorpo demolito secondo il disegno originario*” in prossimità dell’ingresso di Via Como n. 1. Furono presentati:

- Elaborati grafici;
- Relazione tecnica esplicativa;
- Atto di proprietà;
- Nulla Osta della Soprintendenza Statale;
- Documentazione fotografica;

Nella relazione tecnica si fa espresso riferimento ad interventi volti alla ricostruzione dell'avancorpo costituito da quattro livelli secondo il disegno originario, già demolito nel dopoguerra per adattare l'immobile ad albergo e sostituito da una pensilina esterna a tutt'oggi visibile. Tale permesso a costruire a tutt'oggi non è stato rilasciato.

28. In data 16 maggio 2012 con raccomandata AR avente per oggetto la *“D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni, prot. n. 52579 del 03/08/2009, indirizzata al Direttore dei lavori, alla società Purim Como s.r.l., alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma e al municipio di competenza, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, comunica “che la documentazione a corredo di detta istanza non è conforme a quanto indicato nell’Avviso Pubblico allegato alla circolare Dip. IX n. 37850/02 e alla normativa vigente, per i seguenti motivi: mancata presentazione della Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma ad eseguire le opere relative ai locali tecnici al piano 7° prospettanti sul cortile interno e alla realizzazione dei lucernai sui locali all’ultimo piano del corpo prospettante su Via Bari”.*
29. In data 22 giugno 2012 con raccomandata AR la Purim Como s.r.l. invia al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, comunicazione di “fine lavori”, ricevuta in data 26 giugno 2012 dall’Ufficio D.I.A. preposto e assunta dal protocollo generale dipartimentale in data 17 luglio 2012 al n. 57973, alla quale sono allegati:

- Certificato di collaudo con allegata documentazione catastale.

Nel collaudo si certifica che le opere sono state ultimate in data 8 maggio 2012 e che le stesse *“sono conformi al progetto presentato”*, con la precisazione che, alla stessa data, *“rimangono da completare le opere riguardanti il piano terra e primo, nonché opere di manutenzione ordinaria”*.

30. In data 10 settembre 2012 con raccomandata AR, la Purim Como s.r.l. invia al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, comunicazione di urgente rimozione del serbatoio nella corte interna, che viene assunta dal protocollo generale dipartimentale in data 19 settembre 2012 al n. 74190.

31. In data 1 ottobre 2012 al prot. 77933, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como s.r.l.”, documentazione integrativa alla D.I.A. prot. 52579/2009, alla quale sono allegati:

- Nomina del nuovo direttore dei lavori;
- Elaborati grafici “nuovi tipi” relativi ai soli piani terra e primo;
- Relazione tecnica dei nuovi lavori da eseguire;

Nella relazione tecnica fra l’altro, si fa espresso riferimento ad interventi volti ad *“alcune modifiche non sostanziali nella distribuzione interna degli spazi....., la realizzazione secondo normativa vigente di una canna fumaria in acciaio zincato.....e nel cortile interno in seguito alla rimozione del vecchio serbatoio interrato di gasolio di cui alla comunicazione a voi effettuata in data 10/09/2012....”* .

32. In data 26 novembre 2012 al prot. 97543, presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, viene presentata, a nome della “Purim Como s.r.l.”, richiesta di agibilità del fabbricato (allegato 12) alla quale viene allegata fra l’altro la seguente documentazione:

- Certificato esistenza imbocco in fogna allegato (Allegato 13) ;

- Dichiarazione di conformità degli impianti: idrico sanitario, termico, condizionamento (Allegato 14);
- Certificato di collaudo di fine lavori (Allegato 15);
- Certificati di collaudo statico delle strutture (Allegato 16);
- Perizia giurata (Allegato 17);

A seguito del ritardo nella presentazione della suddetta richiesta, è stata irrorata dal Dipartimento di Programmazione urbanistica di Roma Capitale una sanzione amministrativa per l'importo di € 469,88, per il cui pagamento è stata rilasciata quietanza n. 16190 del 14 febbraio 2013.

33. In data 3 dicembre 2012 al prot. 19169 viene rilasciata dal Ministero per i beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma autorizzazione n. 0019169 all'intervento edilizio, a nome dell'Arch. ERCOLANI Giampaolo in qualità di richiedente, autorizzazione all'esecuzione del seguente intervento *“.....Per modifiche da apportare al piano terra e primo in variante all'autorizzazione prot. 4700 del 12.03.2009”....*

5. REGOLARITA' URBANISTICA

Si descriveranno di seguito quante e quali opere, in sede di realizzazione degli interventi dalla genesi dell'edificio ad oggi, sono risultate in difformità ai titoli, alcune delle quali riscontrate dagli uffici preposti alla vigilanza e al controllo dell'edilizia nel territorio, altre riscontrate dal sottoscritto CTU in sede di rilievi metrici eseguiti sul posto e secondo quanto emerso in sede di confronto, sia con gli accatastamenti del 2001, sia con i titoli presentati dalla Purim Como srl e sia con il titolo originario rilasciato nel 1928.

a) DIFFORMITA' RISCONTRATE DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA CHE HA EMESSO IL SEQUESTRO E DAGLI UFFICI PREPOSTI ALLA VIGILANZA EDILIZIA SUL TERRITORIO.

a1) Come sopra rilevato, dall'informativa datata 18 febbraio 2013 della Polizia Roma Capitale Sezione Polizia Ambientale Ufficio Edilizia Urbanistica alla Procura della

Repubblica di Roma risulta quanto segue.

Nel sopralluogo eseguito in data 10 ottobre 2012 presso gli immobili siti in Roma, via Como nn. 1 e 5 di proprietà della Purim Como s.r.l. su disposizione del P.M. presso la Procura della Repubblica di Roma, la Polizia Roma Capitale Sezione Polizia Ambientale Ufficio Edilizia Urbanistica ha rilevato che:

- *“nel piano cortilizio erano stati effettuati lavori, ancora in corso di esecuzione, consistenti in uno scavo per la rimozione di serbatoi”;*
- *“all’ultimo piano del corpo C1 e C3 erano presenti alcune unità immobiliari in fase di realizzazione, che erano collegate ai livelli soffitta soprastanti”.*

La descrizione delle unità immobiliari che sono state assoggettate a sequestro penale e le ragioni del sequestro stesso sono riportate nel paragrafo 2E sub E1 ed E2.

a2) Si segnala inoltre che i sigg. Luigi Donato e Olina Capolino, proprietari dell’appartamento posto al piano 5° dell’immobile sito in Roma Via Como n. 6, richiedevano l’attivazione di un procedimento di accertamento volto a riscontrare la sussistenza di profili di illegittimità dei titoli autorizzatori dell’intervento edilizio compiuto dalla Purim Como s.r.l.; in occasione del sopralluogo eseguito in data 6 maggio 2016, alla presenza del Commissario ad acta, dei funzionari di Polizia locale, dei tecnici del II Municipio, del Rappresentante della Soprintendenza Ministeriale Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, dell’Amministratore di Purim Como s.r.l. e dei periti di parte è stato rilevato:

- *“l’innalzamento della quota d’imposta del locale tecnico prospiciente Via Como inizialmente allineato con il fregio architettonico 3° gradone (come da variante D.I.A. prot. 83111/2011) attualmente allineato al 4° gradone;*
- *l’innalzamento della quota d’imposta (circa il doppio rispetto a quanto previsto dalla variante prot. 83111/2011) del locale tecnico posto all’ultimo piano del corpo lato via Bari;*

- *“all’interno dei locali visitati, presenza di controsoffittature e collegamento con le sottostanti unità immobiliari, con altezza minima degli stessi pari a mt 1,90 circa e massima pari a mt 3,60. Presenza, inoltre, negli spazi esaminati, di predisposizione di impianti idrici e di scarico a presumibile servizio di locali igienici.*

In relazione a quanto sopra, gli interventi eseguiti in difformità furono dichiarati dalla U.O.T. del Municipio II come *“intervento di ristrutturazione edilizia subordinata al rilascio di permesso di costruire, ai sensi dell’art. 10, c.1, lett.C) del D.P.R. n. 380/2001 e, constatata la totale difformità degli stessi dai titoli abilitatori presentati dalla proprietà, è stato ritenuto applicabile il disposto degli artt. 27 c. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dell’art. 16 della Legge Regionale del Lazio n. 15/2008 disponendo, per l’effetto l’immediata sospensione dei lavori propedeutica alla successiva rimessione in pristino dello stato dei luoghi”.*

b) DIFFORMITA' RISCONTRATE DAL CONFRONTO TRA IL PROGETTO ORIGINARIO DEL 1928 E LA VARIAZIONE CATASTALE PROT. 1107402 DEL 15 NOVEMBRE 2001

Come già specificato, non è stata rinvenuta alcuna ulteriore documentazione urbanistica di supporto alla ristrutturazione intervenuta tra il 1982 e il 2001. Dal confronto tra il progetto originario e la variazione catastale intervenuta nel 2001 si evincono le seguenti differenze:

Aumenti di volume

Rispetto al progetto del 1928, dove all'8[^] livello risulta rappresentato un terrazzo a copertura del sottostante 7[^] livello, sul corrispondente 5° piano dell'accatastamento del 2001, risultano graficizzati alcuni vani ad uso ufficio che nello stato attuale (post intervento del 2009-2012 corrispondono all'appartamento ad uso abitazione interno C_3.6.1 (subalterno catastale 624).

Ristrutturazione edilizia generalizzata all'interno compendio

Con questo tipo di intervento, è avvenuto il cambio di destinazione ad ufficio pubblico, la

ristrutturazione generale attraverso la diversa distribuzione degli spazi interni, nonché il frazionamento dall'originaria consistenza del complesso teatrale.

Si precisa che la "Conferenza di servizi" (convocata dal Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica ai sensi degli artt. 14 e 14 ter della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. in occasione della presentazione della D.I.A. del 2009), tenutasi in data 22 marzo 2011 anche alla presenza dei rappresentanti della Sovrintendenza Comunale, si esprime in merito. In essa, gli intervenuti convengono che, "con trasformazione avvenuta prima dell'adozione del Nuovo PRG del 2003, operata dalle FFSS con atto proprio della amministrazione Statale, la destinazione attuale è quella di uffici".

c) DIFFORMITA' RISCONTRATE DAL CONFRONTO TRA LA VARIAZIONE CATASTALE PROT. 1107402 DEL 15 NOVEMBRE 2001 E L'ANTE OPERAM PROGETTUALE DELLA D.I.A. DEL 2009 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E VARIANTI.

Diversa descrizione delle destinazioni d'uso interne

Si fa riferimento al piano primo sottostrada, indicato come piano terra nella D.I.A. prot. 52579 del 2009 e successive integrazioni e varianti. Si rileva che le descrizioni delle destinazioni d'uso degli ambienti (indicate come iscrivibili all'art. 6 lett. B e C delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), differiscono nel confronto con il catasto del 2001 e differiscono fra di loro tra la prima presentazione del 2009 e le successive varianti del 2010/2011, senza che sia dichiarato un intervento atto al mutamento d'uso.

La discordanza nell'indicazione del livello di piano, si estende di conseguenza a tutto l'edificio a partire quindi dal piano sottostrada fino ad arrivare al livello delle coperture.

Aumenti di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e/o volume.

Né sul progetto originario del 1928, né sulla variazione catastale del 2001, compaiono i piani ammezzati (nel grafico progettuale del 2009 indicati tra il primo e il secondo). Gli stessi tuttavia vengono rappresentati già nell'ante opera della D.I.A. prot. 52579 del 2009; in mancanza di un titolo edilizio intermedio ad oggi non rinvenuto, costituirebbe aumento di S.U.L. Inoltre, dal confronto con il progetto originario, risulta un innalzamento della

quota d'imposta del solaio a copertura delle abitazioni subalterni 534, 535, e 536 (ad oggi utilizzato come terrazzo calpestabile degli immobili intt. C_1.2.1, C_1.2.5, C_3.2.1) e che, sempre in mancanza di titolo edilizio, costituisce un aumento di volume.

Difformità nella rappresentazione dei limiti perimetrali della proprietà.

Nell'ante opera della D.I.A del 2009 viene rappresentato il terrazzo al piano quarto (quinto catastale) come esclusivo all'ufficio prospiciente. In realtà il terrazzo non è rappresentato nelle planimetrie catastali del 2001 con cui la Purim Como s.r.l. ha acquistato il compendio immobiliare. Si dovrà attendere l'esito del contenzioso di cui al paragrafo 2.D.1. in cui saranno definite le rispettive spettanze, considerando che al momento esiste un duplicato catastale, in quanto il terrazzo stesso è rappresentato sia nella planimetria catastale presentata dalla Purim Como srl (Sub. 612) sia più tardi ri-accatastato in categoria F/5 (lastrico solare) dal "Patrimonio DFL" a proprio nome (Sub. 655);

d) ULTERIORI DIFFORMITA' RISCONTRATE DAL CTU IN SEDE DI CONFRONTO TRA LA DIA DEL 2009 E SUCCESSIVE VARIANTI E LO STATO DEI LUOGHI.

Difformità sostanziali e non, generalizzate all'intera consistenza, meglio descritte e localizzate nelle 45 schede singole compilate per ciascuna unità immobiliare.

5.1. CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

Rispetto ai titoli originari e a quelli successivi si rilevano le sopra descritte difformità, la cui regolarizzazione è subordinata ad un intervento susseguente ad un nuovo titolo edilizio, che potrebbe prevedere la necessità di ripristino (anche in parte), laddove gli interventi eseguiti e gli abusi commessi non siano sanabili rispetto:

- o *alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore*, con particolare riferimento:
 - alle destinazioni d'uso consentite e a quelle trasformate con atto proprio delle pubbliche amministrazioni;
 - alla redistribuzione delle superfici lorde di ciascuna unità immobiliare laddove non rispondenti ai requisiti minimi;

- agli aumenti di volume rinvenuti riscontrati dagli accertatori e/o dal CTU;
- alle norme igienico-sanitarie, con particolare riferimento:
 - alle destinazioni d'uso dichiarate nei piani seminterrati compreso il rapporto areo-illuminante di ciascun ambiente;
 - agli affacci prospicienti i cortili interni definiti secondari;
- alle norme di sicurezza in materia di antincendio, con particolare riferimento alla necessità di ripristino dell'entrata del civico di Via Como n. 3, o compatibile, in luogo di quella di Via Como n. 5, attualmente utilizzata per l'accesso degli immobili del Condominio Residenza Como del vano scala denominato "C3". Poiché tale entrata è utilizzata anche come uscita di sicurezza del Teatro Italia, è in contrasto con la normativa che vieta la doppia utilizzazione (cfr. relazione del C.T.U. arch. Stefano Landolfi del 30 luglio 2018 - allegato 18);
- alle norme di sicurezza statica con particolare riferimento alla necessità di nuove prove di carico laddove le strutture attuali sono state alterate rispetto a quanto previsto dai titoli presentati;
- ai vincoli gravanti sull'intero compendio immobiliare attuale e originario imposti dal Ministero per i beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma, con particolare riferimento alla analoga necessità di nuova autorizzazione laddove la situazione rinvenuta sul posto, anche dagli Uffici addetti alla vigilanza, è risultata alterata rispetto a quanto previsto dalle precedenti autorizzazioni rilasciate.

Si precisa che per le difformità urbanistiche riscontrate, non sussistono peraltro ragioni di credito anteriori al 31 marzo 2003 e quindi non si configurano i presupposti per la sanabilità delle stesse ai sensi dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47;

6. REGOLARITA' CATASTALE

Delle 45 unità immobiliari del compendio:

- **35 unità** sono accatastate in categorie ordinarie (A e C), di cui:
 - o 33 unità risultano essere conformi, in quanto le difformità riscontrate in alcune di esse, descritte nelle rispettive schede tecniche singole allegate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non comportano l'obbligo della presentazione delle relative denunce di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie "C" e sul numero dei vani per le categorie "A", sulla categoria e sulla classe delle unità immobiliari.
 - o 2 unità non risultano conformi, in quanto le difformità riscontrate obbligano alla presentazione della denuncia di variazione. Nella fattispecie riguardano:
 - L'abitazione interno C_1.1.3 ai piani 1°/2° catastale – Foglio 594 p.lla 82 subalterno 535 (non viene rappresentato al piano secondo un vuoto sul piano inferiore che potrebbe incidere sulla superficie e rendita catastale);
 - L'abitazione interno C_1.4.4 al piano 5° catastale – Foglio 594 p.lla 82 subalterno 612 (viene rappresentato un terrazzo pertinenziale che di fatto è duplicato catastale del sub. 655);
- **10 unità** sono accatastate in categoria speciale (F/3 in corso di costruzione). Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale, non ne necessita la presentazione di relativa planimetria. Si rende esclusivamente necessaria la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico generale che contempli la reale perimetrazione relativa all'int. C_1.4.4 sub. 612 e nel contempo corregga le lievi imprecisioni grafico/numeriche rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico depositato in data 21 febbraio 2012 al prot. RM0187470 (allegato 19).

Si ribadisce che le unità di cui la Purim Como s.r.l. ha disposto la "riserva di proprietà"

riportate nel paragrafo 1, sono accatastate come beni comuni non censibili. Va valutata la necessità della presentazione della relativa denuncia di accatastamento del ripostiglio sottoscala, considerando che lo stesso è attualmente ricompreso a maggior consistenza fra i beni comuni non censibili censiti con il sub. 524.

Sarebbe opportuno che il nuovo elaborato planimetrico, da presentarsi per le lievi difformità di cui al punto precedente, chiarisca anche le competenze private a favore della Purim Como s.r.l. susseguenti alle riserve di cui sopra.

7. CONSISTENZE

Per il calcolo delle consistenze delle unità immobiliari, è stata utilizzata la superficie “commerciale”, ossia al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne, a metà delle murature in comunione con le unità confinanti e opportunamente omogeneizzate con i relativi coefficienti di destinazione.

In via generale per le unità immobiliari di proprietà esclusiva, risultano le seguenti superfici “COMMERCIALI” complessive, **divise per destinazioni:**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie coperta</u>		<u>Superficie scoperta</u>	
Abitazioni con pertinenze	mq	1798,80	mq	101,68
Locali Commerciali	mq	494,51		
Uffici/Servizi	mq	573,72		
Ripostigli /(armadi)	mq	10,00		
Reception/WC	mq	7,60		
	<hr/>		<hr/>	
Totali	Mq	2884,63	Mq	101,68

Le singole consistenze, divise per unità, sono riportate nelle schede tecniche allegate alla presente relazione.

8. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

a) Premessa

Nella valutazione di base si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo le unità immobiliari libere da vincoli contrattuali e non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause pendenti.

Nella valutazione finale del compendio immobiliare sarà invece applicato un coefficiente di detrazione che sinteticamente raccolga, in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo 5.1);
- per ultimarne i lavori laddove incompleti (vedasi grado di rifinitura nelle schede singole);
- per renderlo conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza, di antincendio e di statica;
- per ultimarne e/o rendere funzionanti gli impianti tecnologici laddove non ultimati o mancanti, precisando che è stato impossibile valutarne le rispettive condizioni e funzionalità.
- per ripristinarne la situazione ante-operam laddove la regolarizzazione a sanatoria non sia attuabile.

Il coefficiente di abbattimento terrà inoltre conto dei vincoli contrattuali sugli immobili, delle rivendicazioni di proprietà e ripristino dei luoghi e dell'alea dei relativi giudizi pendenti.

Per effetto della situazione generale rinvenuta, delle difformità riscontrate e della

promiscuità degli interventi atti a sanare quanto irregolare, il sottoscritto consulente ritiene che la vendita atomistica delle unità immobiliari non sia attuabile per il Fallimento, in quanto l'intervento urbanistico per regolarizzare quanto difforme, secondo quanto sopra riportato (par. 5.1), non potrà non essere unitario, in quanto non si esclude la necessità di dover coinvolgere, con la presentazione del medesimo titolo, gran parte delle unità immobiliari, se non addirittura tutte.

Pertanto sarà fornita la sola valutazione "*in blocco*" dell'intero compendio immobiliare della Purim Como srl.

b) Criterio generale

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato, fonti ufficiali, atti di compravendita rogitati nello stesso edificio per immobili di identiche caratteristiche in un trascorso relativamente vicino.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore finale, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

c) Determinazione del valore di base

Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, le indagini sono state svolte attraverso la consultazioni di fonti ufficiali. I dati sono stati desunti nell'ordine:

➤ DALL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2018)

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- Comune di Roma (RM)
- Fascia/zona: Semicentrale Bologna (via Livorno)
- Codice zona C24
- Periodo di riferimento 1° semestre 2018

• **Destinazione Residenziale** – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 3300,00 Valore medio €/mq 4000,00 Valore max €/mq 4700,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 4700,00** in considerazione del fatto che nell'edificio è stata eseguita un'importante ristrutturazione.

• **Destinazione Commerciale** – Stato conservativo Normale

Valore min. €/mq 2800,00 Valore medio €/mq 3250,00 Valore max €/mq 3700,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 3700,00** in considerazione del fatto che nell'edificio è stata eseguita un'importante ristrutturazione e che le unità sono prospicienti vie importanti ad alta frequentazione anche pedonale.

• **Destinazione Uffici** – Stato conservativo Normale

Valore min. €/mq 2750,00 Valore medio €/mq 3325,00 Valore max €/mq 3900,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3900,00** in considerazione del fatto che nell'edificio è stata eseguita un'importante ristrutturazione e che la zona si presta strategicamente all'attività direzionale in genere.

➤ DAL BORSINO.NET

Dalla comparazione dei valori desunti dalle quotazioni immobiliari del sito nazionale:

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Bologna - Viale Ippocrate

- Periodo di riferimento attuale

- **Destinazione Residenziale** – Stato conservativo in buono stato

Valore min. €/mq 3584,00 Valore medio €/mq 4158,00 Valore max €/mq 4752,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 4752,00** per le medesime considerazioni di cui sopra.

- **Destinazione Commerciale** – Stato conservativo in buono stato

Valore min. €/mq 4554,00 Valore medio €/mq 4802,00 Valore max €/mq 5049,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 5049,00** per le medesime considerazioni di cui sopra.

Destinazione Uffici – Stato conservativo in buono stato

Valore min. €/mq 4257,00 Valore medio €/mq 4703,00 Valore max €/mq 5148,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 5148,00** per le medesime considerazioni di cui sopra.

➤ DALLE OFFERTE DI VENDITA

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, unità commerciali e uffici. Per il reperimento dei valori da assumere come riferimento, sono stati infatti scelti annunci da siti specializzati di immobili ubicati nella medesima zona. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc. Sono stati selezionati annunci di motori di ricerca, come "idealista.it., immobiliare.it. Sono stati ritenuti congrui e degni di considerazione solo gli annunci riguardanti immobili residenziali, in quanto per le altre due destinazioni rilevanti i pochi annunci rinvenuti non soddisfano i parametri di confronto sia per posizione, sia per superficie e sia per tipologia costruttiva. Nella fattispecie:

Abitazioni: Quotazione di zona sulla media di 14 annunci immobiliari €/mq 6271,00

Commerciali: Quotazione non coerente con le unità di cui alla perizia

Uffici: Quotazione non coerente con le unità di cui alla perizia

➤ VALORE EURO/MQ NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA RINVENUTI

Nella determinazione del valore negli atti di vendita si è rapportato il prezzo di vendita (IVA esclusa) alla superficie commerciale estrapolata dalle rispettive visure catastali attuali. Sono stati quindi considerati i 23 prezzi di acquisto negli altrettanti atti di compravendita, aventi per oggetto le sole unità ad uso residenziale di identiche caratteristiche, situate nel medesimo edificio e cedute dalla Purim Como srl tra il periodo 19 dicembre 2012 e 21 novembre 2013. E' stato pertanto ricavato il seguente valore medio:

Per le abitazioni: Valore €/mq **7150,00**

Per le unità immobiliari con destinazioni ad uso diverso (commerciali e direzionali) non è stato stipulato dalla Purim Como srl alcun atto di compravendita.

➤ VALORE SOGGETTIVO

Nella determinazione del valore soggettivo si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche delle singole unità immobiliari, della collocazione delle stesse rispetto ai servizi ed alle infrastrutture presenti all'interno del quartiere e di ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

Sono stati attribuiti i seguenti valori:

Per le abitazioni: Valore €/mq **6500,00**

Per i locali commerciali: Valore €/mq **4400,00**

Per gli Uffici: Valore €/mq **4600,00**

MEDIA DELLE FONTI E VALORE DI BASE

Dalla media delle fonti utilizzate, sopra riportate, emergono per ciascuna tipologia di unità immobiliare le valutazioni di seguito indicate:

Per le abitazioni

€/mq $(4700//00 + 4752//00 + 6271//00 + 7150//00 + 600//00) : 5 =$

€/mq 5874,60 arrotondato per eccesso a €/mq 5900,00

Per i locali commerciali

€/mq (3700//00 + 5049//00 + 4400//00): 3 =

€/mq 4383,00 arrotondato per eccesso a €/mq 4400,00

Per gli uffici

€/mq (3900//00 + 5148//00 + 4600//00) : 3 =

€/mq 4549,33 arrotondato a €/mq 4550,00

d) Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Alla superficie “commerciale” dell’immobile calcolata così come sopra descritto viene applicato un coefficiente intrinseco di destinazione:

- Superficie commerciale coperta <u>Residenziale/commerciale/uffici</u>	1,00
- Superficie commerciale esterna scoperta <u>Terrazzi a livello:</u>	0,20
- Superficie commerciale coperta <u>Ripostigli/locali sgombero</u>	0,25
- Superficie commerciale <u>Soffitte/sottotetti/Lavatoi/Stenditoi</u>	0,50
- Superficie commerciale <u>Lavatoi/Stenditoi</u>	0,30
- Superficie netta utile <u>Area Cortilizia</u>	0,10
- Zona androne <u>WC + Reception</u>	(0,30 e 0,20)

Alla superficie “commerciale” dell’immobile, ottenuta così come sopra descritto, vengono applicati alcuni coefficienti estrinseci correttivi, al fine di tenere conto delle diverse caratteristiche di ciascuna porzione nel confronto con le altre.

I coefficienti utilizzati sono:

- **Coefficiente di esposizione e orientamento**

Per quantificare i benefici e gli svantaggi che ogni unità immobiliare riceve o subisce in conseguenza del suo orientamento rispetto ai punti cardinali:

- o per esposizione a nord 0,94

○ per esposizione a ovest	0,99
○ per esposizione a est	1,06
○ per esposizione a sud	1,01
○ per esposizione a nord - est	0,97
○ per esposizione a nord - ovest	0,96
○ per esposizione a sud - est	1,04
○ per esposizione a sud - ovest	1,03

- **Coefficiente di piano**

Per quantificare i benefici e gli svantaggi che ogni unità immobiliare riceve o subisce per effetto della sua ubicazione altimetrica rispetto al piano di entrata o piano di riferimento (appetibilità commerciale, ventosità della zona, maggiore/minore soggezione ai furti nei piani bassi, rumorosità, ecc.):

○ Per piano S1	0,85
○ per piano rialzato	0,90
○ per piano ammezzato tra il rialzato e il primo	0,95
○ per piano primo	0,98
○ per piano secondo	1,00
○ per piano terzo	1,05
○ per piano quarto	1,05
○ per piano quinto - abitazione	1,10
○ per piano quinto - soffitta	1,03
○ per piano sesto - soffitta	1,05

Moltiplicando le rispettive superfici commerciali ai coefficienti correttivi si sono ottenute le “consistenze virtuali” al calcolo.

Rimandando a ciascuna scheda singola il dettaglio delle consistenze “commerciali e “virtuali” di ciascuna unità immobiliare, si riepilogano di seguito i valori finali divisi per

destinazione.

e) Determinazione del valore di base complessivo dell'intero compendio

<u>Destinazione</u>	<u>Consistenza "virtuale"</u>		<u>Valore unitario</u>		<u>Valore complessivo</u>
Abitazioni	mq	1659,01	x	€ 5900//00	€ 9.788.159//00
Locali Commerciali	mq	428,46	x	€ 4400//00	€ 1.885.224//00
Uffici	mq	485,05	x	€ 4550//00	€ 2.206.777//50
Ripostigli (Armadi)	mq	2,25	x	€ 5900//00	€ 13.275//00
Reception - WC	mq	1,51	x	€ 5900//00	€ 8.909//00
Totali					€ 13.902.544//50

f) Determinazione del valore finale complessivo dell'intero compendio

La percentuale di abbattimento del valore di stima del compendio immobiliare, che il CTU ritiene di applicare per le ragioni di cui al paragrafo 8A, non può essere quantificata analiticamente, in quanto allo stato non sono note le scelte imprenditoriali dell'acquirente, il relativo titolo edilizio che il medesimo vorrà o potrà acquisire, la permanenza o meno dei vincoli contrattuali sulle unità immobiliari e l'esito dei giudizi sopra richiamati.

Il CTU ritiene che la percentuale di abbattimento della valutazione del compendio immobiliare in "blocco", così come calcolata, possa essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del **15%**.

Ne consegue che il valore di stima del compendio immobiliare della Purim Como s.r.l. situato in Roma, via Como nn. 1, 1A, 3 e 5 e via Bari nn. 16A e 16B, composto di 45 unità immobiliari, è di € 11.817.162//83 come da conteggio seguente:

$$\text{valore di base } \mathbf{€ 13.902.544//50} - \mathbf{15,00\%} = \mathbf{€ 11.817.162//83}$$

che suddiviso per destinazione d'uso avrà rispettivamente i seguenti valori:

<u>Destinazione</u>	<u>Valore complessivo finale</u>
Abitazioni	8.319.935//16

Locali commerciali	1.602.440//40
Uffici	1.875.930//87
Ripostigli	11.283//75
Reception – WC	7.572//65
Totale	11.817.162//83

Approssimato per eccesso a € 11.818.000,00

g) Appendice alla valutazione

Per la valutazione completa del compendio immobiliare, si riporta anche la stima delle 4 unità immobiliari di cui la Purim Como s.r.l. ha disposto la “riserva di proprietà” riportate nel paragrafo 1, che sono di seguito elencate con una numerazione successiva alle 45 unità di cui sopra:

- 46) locale ad uso promiscuo (lavatoio, essiccatoio, locale idrico e locale tecnico) al piano 6° (8° catastale) con stenditoio scoperto annesso, avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 632;
- 47) cortile interno al piano S1 (Terra catastale) avente accesso da due unità di Via Como n. 1/A e da Via Como 5; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 503;
- 48) cortile interno al piano S1 (Terra catastale) avente accesso esclusivo dalle unità immobiliari subalterni 526 e 527; al NCEU di Roma Foglio 594 particella 82 subalterno 590;
- 49) locale ripostiglio (Sottoscala) al piano Seminterrato (terra catastale) avente accesso da Via Como 5; al NCEU di Roma (a maggior consistenza) Foglio 594 particella 82 subalterno 524.

Consistenze

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie coperta</u>	<u>Superficie scoperta</u>
(46) locale tecnico/Stenditoio	mq 62,85	mq 23,27
(47) cortile (considerando la quota di proprietà di 1/2)		mq 56,50
(48) cortile		mq 37,50
(49) ripostiglio/sottoscala	mq 8,50	

Con i medesimi criteri di stima di cui sopra, si attribuiscono i seguenti valori moltiplicando la superficie virtuale per il valore unitario:

<u>Destinazione</u>	<u>Consistenza "virtuale"</u>		<u>Valore unitario</u>	<u>Valore complessivo</u>
(46) locale tecnico/stend.	mq	24,52	x € 5900//00	€ 144.668//00
(47) cortile (per ½)	mq	4,80	x € 5900//00	€ 28.320//00
(48) cortile	mq	3,18	x € 5900//00	€ 18.762//00
(49) ripostiglio/sottoscala	mq	1,86	x € 5900//00	€ 10.974//00
Totali	Mq	34,36		€ 202.724//00

Tenendo conto della medesima percentuale di abbattimento della valutazione del compendio immobiliare in "blocco", indicata nella misura del **15%**, ne consegue che il valore di stima delle 4 unità immobiliari è il seguente:

$$\text{valore di base € 202.724//00} - 15,00\% = \text{€ 172.315/40}$$

Approssimato per eccesso a € 172.316//00

che sommato al valore di stima di cui al punto che precede, comporta un valore finale di stima del compendio immobiliare della Purim Como s.r.l. situato in Roma, via Como nn. 1, 1A, 3 e 5 e via Bari nn. 16A e 16B delle n. 49 unità immobiliari di € 11.990.316//00 come da conteggio seguente:

$$\underline{\underline{\text{€ 11.818.000//00} + \text{€ 172.316//00} = \text{€ 11.990.316//00}}}$$

(Leggasi euro undicimilioninovecentonovantamilatrecentosedici).

In allegato:

1. Regolamento di Condominio;
2. Certificato di destinazione urbanistica;
3. Dichiarazione di Irreperibilità della partita catastale 16434;
4. Visura storica Foglio 594 particella 82 subalterno 1;
5. Visura storica Foglio 594 particella 82 subalterno 2;
6. Visura storica Foglio 594 particella 82 subalterno 7;
7. Comunicazione Ministeriale imposizione del vincolo Monumentale;
8. Planimetrie catastali allegate alla variazione Do.c.Fa. prot. 887315/2001;

9. Elaborato planimetrico allegato alla variazione Do.C.Fa. prot. 887315/2001;
10. Planimetrie catastali allegato alla variazione Do.C.Fa. prot. 1107402/2001;
11. Visura storica Foglio 594 particella 82 subalterno 511;
12. Ricevuta di presentazione di certificato di agibilità;
13. Certificato di esistenza imbocco in fogna;
14. Certificato di conformità degli impianti idrico, termico, sanitario, condizionamento;
15. Certificato di collaudo fine lavori;
16. Certificati di collaudo statico delle strutture;
17. Perizia giurata allegata alla presentazione della richiesta di agibilità;
18. Consulenza Tecnica D'Ufficio per l'Antincendio;
19. Elaborato planimetrico allegato alla variazione Do.C.Fa prot. RM0187470/2012;
20. N. 49 Schede tecniche riepilogative;
21. N. 35 planimetrie catastali;
22. N. 49 visure storiche;
23. Quotazioni "Borsino Immobiliare.net";
24. Quotazioni "Osservatorio immobiliare" Agenzia delle Entrate";
25. Annunci immobiliari;
26. Materiale fotografico;
27. Ordinanza del Tribunale di Roma data 23 gennaio 2019;

Roma, li 28 gennaio 2019

Il C.T.U.

