

**Tribunale di Velletri
- Sezione Fallimentare -**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n. 96/2015 Casa Bianca
Giudice Delegato: Dr.ssa Francesca Aratari
Curatore: Dr. Carlo Kustermann**

Oggetto:

**Relazione tecnico - estimativa degli immobili siti
nel Comune di Ciampino in Via dei Laghi n. 62**



Vista aerea dei terreni e dei fabbricati oggetto di relazione

Roma giugno 2017

- Ordine Architetti di Roma n. 8540 - p.i. 06634490582 - c.f. BNDNRC58S11H501T- Polizza R.C.: LLoyd's n. A114C59199 -
- Via Giannetto Valli 96 - 00149 Roma - tel. 06 - 55.264.680; fax 06 - 55.130.884 -
- e-mail: benedetti_studio@gmail.com - p.e.c.: e.benedetti@pec.archrm.it -

Indice

1. **Introduzione**
2. **Provenienza**
3. **Relazione ipocatastale nel ventennio**
4. **Destinazione urbanistica dei fabbricati e dei terreni**
5. **Regime vincolistico**
6. **Catasto**
7. **Descrizione dello stato dei luoghi**
8. **Valutazione economica**
9. **Elenco allegati**



Con provvedimento del Curatore del fallimento CASA BIANCA S.r.l. n. 96/2015, dottore Carlo Kustermann, il sottoscritto architetto Enrico Benedetti, con studio in 00149 Roma, Via Giannetto Valli 96, veniva nominato C.T.U. al fine di predisporre la perizia di stima nonché tutti gli accertamenti necessari alla vendita relativi al bene sito in Ciampino Via dei Laghi n. 62 di proprietà della società fallita.

1. **Introduzione**

Oggetto della presente relazione sono alcuni immobili e dei terreni siti nel comune di Ciampino posizionati lungo la Via dei Laghi al n. 62

Il compendio immobiliare è così costituito:

- ✓ **Casale 1.** Definito Casale della Marcandreola,
- ✓ **Casale 2.** Definito Casale dei Francesi,
- ✓ **Due grotte** posizionate sotto i casali prima indicati,
- ✓ **Un deposito** posto ridosso del casale della Marcandreola,
- ✓ **Un portale monumentale** posto sopra l'ingresso al Casale della Marcandreola,
- ✓ **Un ingresso** relativo al Casale dei Francesi su via dei Laghi,
- ✓ **Una piccola cappella.**
- ✓ **Terreni** di categoria prato, uliveto, vigneto.

I due Casali sono originari del XVII secolo, così come il portale; la cappella è originaria dei primi anni del diciannovesimo secolo.

Sugli immobili e sui terreni grava decreto di interesse storico artistico specifico apposto dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali ed il Turismo nel 2015.

2. **Provenienza**

La società Casa Bianca acquista i beni in oggetto a seguito di atto di trasferimento a firma del notaio Gaetano Greco in data 11 agosto 1987 da e precisamente (vedi allegato n. ...): *"appezzamento di terreno agricolo sito in Ciampino, Via dei Laghi 62, esteso Ha 2.50.41 con sovrastanti fabbricati rurali fatiscenti costituenti: un vano a piano terra e altro sovrastante, quasi distrutto (particella 41), un vano a piano terra ed un vano a piano primo (particella 42) un vano a piano terra con sovrastante fienile (particella 43), chiesetta rustica (particella 44), un vano a piano terra (particella 91), confinante nel complesso con cabine Enel, proprietà ANAS antistante Via dei Laghi, proprietà proprietà Comune di Ciampino da due lati, riportato in catasto terreni di Marino alla:*

partita 5045 in ditta

foglio 17 particelle:

23 are 13,70,

32 are 6,40,

33 sub 1 e 2 are 5,90 P.F.R.

34 are 7,40 F.R.

91 are 0,40 .R.

44 are 0,47 F.R.

41 are 0,47 F.R.

42 are 0,45 F.R.

E infra maggiore consistenza alle particella

31 are 17,50

40 ha. 4,48,80

51 are 57,10

Da cui in base al tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa 8721 si voltureranno alla società acquirente le seguenti particelle:

208 ex 31b are 8,64

40 ex 40° ha 284,70

221 ex 51b are 16,50

La porzione di fabbricato rurale già riportata in Catasto Terreni al foglio 17 particella 43 e discaricata per passaggio all'urbano, mai avvenuta, è oggetto della richiesta di accatastamento al catasto rustico di cui alla denuncia di ruralità Mod. 30 N presentata

... Le costruzioni rurali antistanti sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ciampino Dal quale risulta che l'immobile venduto è destinato dal piano regolatore generale parte a zona E "Attività agricole" sottozona E1; parte a zona "Attività agricole" sottozona E3 verde privato, vincolato; parte a sede stradale di piano regolatore generale. Dallo stesso certificato risulta inoltre che l'appezzamento è altresì interessato un vincolo di inedificabilità assoluta per rispetto stradale e vincolo di inedificabilità assoluta per rispetto cimiteriale". (allegato n. 1)

3. Relazione ipocatastale nel ventennio

Detta relazione è stata redatta dall'avvocato Paolo Pistoia, a seguito di incarico del Curatore e viene allegata (allegato n. 2)

4. Destinazione urbanistica dei terreni ed edilizia degli immobili

A seguito di richiesta di certificato di destinazione d'uso relativo ai terreni ed al certificato di destinazione edilizia relativo ai fabbricati, è possibile affermare quanto segue:

✓ Terreni (allegato 3 - tavola 08):

Il certificato di destinazione urbanistica indica quanto segue:

foglio 17, particelle n. 23-40

zona E (attività agricole" sottozona E3 (verde privato) art. 33 N.T.A. con
sovrapposizione parziale di area soggetta a vincolo di rispetto cimiteriale
sovrapposizione parziale di area soggetta a vincolo di rispetto stradale

foglio 17, particelle n. 32-354

zona E (attività agricole" sottozona E3 (verde privato) art. 33 N.T.A. con
sovrapposizione parziale di area soggetta a vincolo di rispetto stradale

foglio 17, particelle n. 43-357

zona E (attività agricole" sottozona E3 (verde privato) art. 33 N.T.A. con
sovrapposizione parziale di area soggetta a vincolo di rispetto stradale

foglio 17, particelle n. 358

zona E (attività agricole" sottozona E3 (verde privato) art. 33 N.T.A.

foglio 17, particelle n. 44-356

zona E (attività agricole" sottozona E3 (verde privato) art. 33 N.T.A. con
sovrapposizione parziale di area soggetta a vincolo di rispetto stradale

foglio 17, particelle n. 208-2011-355

zona E (attività agricole" sottozona E3 (verde privato) art. 33 N.T.A. con

sovrapposizione parziale di area soggetta a vincolo di rispetto cimiteriale

Il terreno suddetto ricade nelle zone tutelate e/o vincolate per "individuazione degli immobili ed aree tipizzati del Piano Paesistico (art. 134 comma 1, lettera c del D.lvo 42/04) evidenziate nella tav. B28 foglio 387 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per esso, il Ministero per i beni e le Attività Culturali sono stati emessi Decreti di Tutela ai sensi dell'art. 10, comma 3 lettera a) del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 in quanto dichiarato di interesse particolarmente importante.

Questi gli aspetti essenziali del certificato che, prosegue nell'indicazione relativamente: ai piani pluriennali attuativi, la verifica, in caso di edificazione, da parte dell'interessato, che l'area non sia asservita con atto d'obbligo notarile a nuove costruzioni, ad eventuali sanatorie e/o ad autorizzazioni edilizie in iter;

alle limitazioni dettate dal "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della parte Aeronautica (piano di rischio);

all'art. 707 del Codice della Navigazione dal momento che il territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo;

eventuale ubicazione delle aree in prossimità delle linee ferroviarie e conseguenti limitazioni;

eventuale uso civico

distanze da rispettare in base alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale e il D.M. 1444/68 e successivi

eventuale prossimità ai corsi d'acqua (allegato n. 3).

Per quello che riguarda le Norme Tecniche di Attuazione di seguito si riporta l'art. 33

ART. 33

ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI

Nelle zone agricole trova applicazione la L.R. n° 3 8/90 come modificata dalla L.R. n° 8 /03

SOTTOZONA E3 - VERDE PRIVATO

Si tratta di zone per le quali l'edificazione esistente si intende pressoché completata e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata e possibilmente incrementata.

Oltre agli interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., previsti all'art. 22 punti 1 - 2 - 3 - 5, è consentito un indice di cubatura residenziale pari a 0,001 mc/mq salvo la cubatura esistente.

Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad uso agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.

E' consentita l'ubicazione nelle zone a verde privato delle volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.

Inoltre, la traslazione di cubatura nei casi in cui, la volumetria traslata, consente il recupero di fabbricati esistenti alla data di adozione della variante generale e ricadenti nella sottozona E3. La cubatura così realizzata non potrà costituire corpo separato rispetto a quello di cui si richiede il recupero.

A seguito di richiesta, di certificato di destinazione d'uso di fabbricato esistente, relativo agli immobili presenti nell'area, il Comune di Ciampino rispondeva al sottoscritto, che: "In relazione alla nota prot. 16836 del 12/5/2016 tendente ad ottenere il rilascio del certificato destinazione d'uso relativo ai fabbricati siti in via dei Laghi 62, indicati nell'estratto di mappa allegato a citata istanza, considerata l'epoca di realizzazione, si rappresenta che agli atti di questo ufficio (fasc. 2428/b) non risultano elaborati grafici allegati a titoli abilitativi rilasciati attestanti le relative destinazioni s'uso". (allegato 4).

5. Regime vincolistico

4.1 Generale

L'area ricade all'interno del Piano Territoriale Paesistico Regionale, rispettivamente alla Tav. A e B, come segue (tavola 09):

Tav. A - Beni Paesaggio Agrario di Continuità

Tav. B - Beni puntuali diffusi, testimonianze dei caratteri identitari archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri

4.2 Decreto di tutela

In data 22 ottobre 2015, come indicato in premessa, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali ed il Turismo e specificatamente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio apponeva il decreto di tutela su più vasta area ed interessando anche i terreni e gli immobili in esame.

Detto provvedimento indica un'area definita "Ambito oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del Dlgs 42/2004 (codice dei beni culturali) e, più specificatamente una porzione delle così dette Mura dei Francesi, che rappresentano il confine tra la proprietà in esame e la Via dei Laghi, e gli immobili oggetto di relazione, vengono indicati come Beni Storico - Monumentali.

Oltre a ciò viene individuata un' Area Archeologica, rinvenuta nel 2011, posizionata al di fuori dell'area in esame e tutelata con DDR del 3/10/2013.

Nello specifico, dopo i visto ed i considerato, il Decreto recita:

il complesso denominato "La Tenuta del Muro dei Francesi", sito in Ciampino (RM), meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 128 e 10, co. 3, lett. a) del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Questo provvedimento di tutela, riaccorpando in sé tutti i vincoli puntuali presenti sull'area già esistenti e ampliandoli, in virtù di quanto descritto, ossia delle singole valenze storiche, architettoniche, archeologiche dei beni culturali ivi presenti e sulla base delle interazioni e relazioni visive tra gli stessi, conferisce all'intero sito così delimitato un significato complessivo notevole che spazia tra la monumentalità dei singoli elementi/corpi architettonici al valore di memoria storica per gli eventi ivi susseguitesì.

La planimetria catastale, l'ortofoto e la relazione storico-artistica contenente le motivazioni del provvedimento di tutela costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Ciampino.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ROMA, 22 OTT. 2015

Segretariato regionale
del MIBACT per il Lazio
REPERTORIO N. 51/2015



La relazione storico artistica allegata al decreto, nelle sue conclusioni, indica quanto segue:

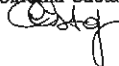
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

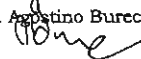
Per il conseguimento degli obiettivi di tutela si ritiene indispensabile consentire nell'area esclusivamente attività ad essa congruenti, quali ad esempio il ritorno alle colture agricole tipiche di questa parte dell'agro e/o destinazioni d'uso che garantiscano la conservazione e valorizzazione delle molteplici valenze culturali, da porre in continuità con il vicino Parco Regionale dell'Appia Antica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL RELATORE
Arch. Claudia Castagnoli



IL DIRIGENTE
SOPRINTENDENTE
A. Agostino Bureca



ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISTO

IL SEGRETARIO REGIONALE
Presidente della Commissione regionale
per la tutela del patrimonio culturale nel Lazio
(dott.ssa Daniela Perco)



16

(allegato 5 - tav. 10 e 11)

Come noto, l'art. 45 del Codice di Beni Culturali, - Prescrizioni di natura indiretta -, afferma:

1. Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure, e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.
2. Le prescrizioni di cui al comma 1, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47, sono immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.

Il procedimento per la tutela indiretta è normato dall'art. 46 dello stesso Codice, che recita:

1. Il soprintendente avvia il procedimento per la tutela indiretta, anche su motivata richiesta della regione o di altri enti pubblici territoriali interessati, dandone comunicazione al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile cui le prescrizioni si riferiscono. Se per il numero dei destinatari la comunicazione personale non è possibile o risulta particolarmente gravosa, il soprintendente comunica l'avvio del procedimento mediante idonee forme di pubblicità.
2. La comunicazione di avvio del procedimento individua l'immobile in relazione al quale si intendono adottare le prescrizioni di tutela indiretta e indica i contenuti essenziali di tali prescrizioni.
3. Nel caso di complessi immobiliari, la comunicazione è inviata anche al comune e alla città metropolitana.
4. La comunicazione comporta, in via cautelare, la temporanea immodificabilità dell'immobile limitatamente agli aspetti cui si riferiscono le prescrizioni contenute nella comunicazione stessa.
5. Gli effetti indicati al comma 4 cessano alla scadenza del termine del relativo procedimento, stabilito dal Ministero ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

Oltre a ciò è da evidenziare la comunicazione inviata al Curatore dallo stesso Ministero, in data 18 marzo 2015, relativa agli immobili in Comune di Ciampino, foglio 17, particelle 354, 43, 44, 355, 358 (in pratica tutti i manufatti) avente per oggetto "Inottemperanza agli obblighi conservativi ed interventi conservativi imposti, ai sensi dell'art. 30 co. 3 del D.Lg. 42/2004".

Detta comunicazione afferma in modo esplicito quanto segue:

Considerato lo stato di abbandono in cui versano gli immobili monumentali di proprietà privata, nonché l'intera area, su cui è stato recentemente ribadito un giudizio di valore per l'intero ambito riconosciuto nel suo insieme come unicum di valenze culturali da tutelare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Atteso che è compito istituzionale di questa Amministrazione salvaguardare l'intero ambito monumentale paesaggistico per le singole valenze storiche, architettoniche, archeologiche dei beni culturali ivi presenti e sulla base delle interazioni e relazioni visive tra gli stessi;

Appurato che i beni monumentali presenti nell'area di proprietà privata sono costituiti dai due casali detti della "Marcandreola", dal Portale seicentesco e dalla chiesa di Santa Maria;

Considerata l'incuria e l'abbandono a cui tali beni sono soggetti da anni, che hanno provocato ingenti danni e minano ulteriori crolli, soprattutto per i Casali;

Considerata la rilevanza storico-monumentale di detti Casali nonché la possibilità di poterli recuperare, nell'ottica di un più ampio progetto di valorizzazione, da portare avanti congiuntamente con l'Amministrazione Comunale;

Ribadendo gli **obblighi di legge** della proprietà a garantire la conservazione del bene ed a mettere in atto tutte le opere tecniche ed amministrative volti ad interventi di restauro e manutenzione del bene, ai sensi dell'art. 30 co. 3, del D.L. 421/2004,

DICHIARA

la necessità di intervenire e ingiunge la stessa Società a iniziare, senza indugio, le operazioni necessarie alla messa in sicurezza dei Casali della "Marcandreola" e di presentare, entro 30 gg dal ricevimento della presente il progetto di restauro per il rilascio dell'autorizzazione dell'art. 21 del Dlgs 421/2004.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana (Parte I Titolo III), il diritto alla proprietà privata è considerato inviolabile solo se subordinato alla sua funzione sociale.

Questo caso manifesto da parte del privato di sottrarsi volontariamente alla cura del bene di sua proprietà determinandone, semmai, una funzione antisociale e diseducativa può spingere la comunità di Ciampino ad agire giudizialmente in nome del bene comune leso, degli interessi collettivi e dei diritti fondamentali, ai sensi dell'art. 118 della Costituzione, nonché sulla base del riconoscimento di valore storico-culturale del bene nuovamente ribadito dal più recente provvedimento di vincolo apposto da questo Ministero.

Si evidenzia che in caso di perdurante inezia nell'adempimento dei compiti di manutenzione e conservazione del bene tutelato, si procederà ai sensi degli artt. 32, 33, 34 e 160 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

IL FUNZIONARIO
Arch. Claudia Castagnoli

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Agostino Bureca

(allegato 6)

A seguito di detta comunicazione, il Curatore e dal sottoscritto effettuavano un incontro con l'arch. C. Castagnoli presso la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio (regione Lazio), incontro teso a descrivere lo stato del fallimento la mancanza di fondi per poter adempiere a quanto richiesto e, dovendo redigere una relazione valutativa dei beni, quale fosse l'orientamento dell'ufficio in merito alle possibili destinazioni d'uso dei fabbricati, a seguito di possibile ristrutturazione supportata dalle indicazioni del Ministero stesso.

Successivamente, il sottoscritto inviava via p.e.c. una "Richiesta accesso agli atti e parere" in data 29 aprile 2016 nella quale all'architetto Claudia Castagnoli specificava quanto segue, (si allega il testo completo delle richieste):

"Gentile architetto, il sottoscritto Enrico Benedetti in qualità di ctu del fallimento Casa Bianca S.r.l., a seguito dell'incontro tenutosi presso il Suo ufficio in data 13 aprile 2016, alla presenza del dottor Carlo Kustermann nella qualità di curatore del fallimento in oggetto, chiede, cortesemente, l'indicazione di una data per poter prendere visione e trarre copia degli elaborati relativi ad un progetto presente nei vostri uffici depositato dalla società Casa Bianca prima del fallimento con il quale si chiedeva la possibilità di utilizzare le proprietà site in comune di Ciampino con finalità assistenziali.

Oltre a ciò, dovendo procedere alla valutazione tecnico amministrativa ed economica dei beni, come già richiesto verbalmente durante l'incontro sopra indicato, vorrei poter avere un parere in merito alla più probabile destinazione d'uso dei casali ricadenti all'interno della proprietà, oggi sottoposta a vincolo.

Gli edifici storici, come a Lei noto, oggi versano in grave stato di degrado e di classe catastale "ente urbano"; prima dell'ultima variazione risultavano "fabbricato rurale".

Detta richiesta deriva dal voler, il sottoscritto, redigere una valutazione che, naturalmente, tenga conto delle valenze storico monumentali dei beni ed anche del più probabile "indirizzo" che la vostra Soprintendenza intende assumere nell'ipotesi di restauro ed utilizzo dei beni stessi.

Certo di Suo sollecito riscontro, porgo distinti saluti.

(allegato 7)

Fino ad ora la Soprintendenza non ha dato nessuna risposta a detta richiesta.

A seguito di quanto indicato ai paragrafi 3. e 4. è possibile affermare che:

Il piano regolatore generale, come detto, fa ricadere le aree in esame in verde privato; all'interno di dette aree è possibile attuare alcuni interventi, quali:

- utilizzazioni ad uso agricolo,
- coltivazioni in serra,
- giardino privato, ed orto,
- l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.

Dette installazioni dovranno, in ogni caso, rispettare sia i vincoli imposti dal da Piano Regolatore Generale, è cioè quello cimiteriale e di rispetto stradale oltre, naturalmente, a quanto imposto dal vincolo specifico che, in ogni caso, a seguito di rilascio di nulla osta potrà consentire gli utilizzi sopra indicati.

È da escludere la possibilità di realizzare nuove cubature nella misura indicata dalle norme, e cioè mc./mq 0,001 (eccetto le cubature esistenti) perché quelle presenti (i casali) saturno totalmente tale possibilità oltre al vincolo specifico che non consente di erigere nuove cubature.

Dette eventuali installazioni, soprattutto quelle indicate al punto 1, 2 e 3 concordano in buona sostanza con quanto indicato nelle conclusioni delle relazione storico critica allegata al decreto.

Per quello che riguarda i manufatti presenti, il certificato di destinazione d'uso dei fabbricati rilasciato dal Comune, come sopra indicato, non indica nessuna destinazione d'uso agli atti dell'ufficio stesso; il decreto indica "destinazioni d'uso che garantiscano la conservazione e valorizzazione delle molteplici valenze culturali".

6. Catasto

Ad oggi, a seguito di variazioni che hanno soppresso e/o variato le particelle originarie (degli immobili), come pure la loro categoria, confrontando le visure al 2014 ed al 2017 è possibile affermare che tutti i fabbricati, al 2014 indicati quali fabbricati rurali, con relativa indicazione di metratura, vengono successivamente trasformati in enti urbani ed ancora, a partire del in unità collabenti e dunque privi di indicazione di superficie (o volume).

Di seguito il sottoscritto riporta la situazione al 2017 ed allega le visure storiche dalle quali è possibile evincere i diversi passaggi.

Si ribadisce che, al maggio 2016, le destinazioni sotto indicate sono state variate tutte in unità collabenti; di allega anche foglio n. 17 del Comune di Ciampino. (allegato 9 e 10)

Presso il catasto fabbricati e terreni:

Comune di Ciampino

n.	Fg.	part.	sub.	piano	categoria	classe / qualità	consistenza	rendita reddito	Note per variazione
Fabbricati									
1	17	354	501 502	---		unità collabenti	mq. 590		con la presente sono stati soppressi le part. 33 sub 1 e sub 2, fabbricato
3	17	355		---			Mq. 66		con la presente è stata soppressa la part. 41, fabbricato rurale
4	17	356		---		unità collabente	mq. 40		con la presente è stata soppressa la part. 91, fabbricato rurale
5	17	357		---		unità collabente	mq. 740		con la presente è stata soppressa la part. 34, fabbricato rurale si precisa che la particella 34 è un terreno e non un fabbricato
6	17	358		---		unità collabente	mq. 45		con la presente è stata soppressa la part. 42, fabbricato rurale

7	17	43		---		ente urbano	mq. 910		---
8	17	44		---	B/1	U	mq. 47	€ 141,92	immobile sacro
Terreni									
9	17	40		---	uliveto	2	mq. 28.470,00	dom. 205,85 agr. 66,17	
10	17	32		---	prato	2	mq. 640,00	dom. 1,82 agr. 2,15	
11	17	211		---	vigneto	2	mq. 1.650,00	dom. 50,28 agr. 13,63	
12	17	208		---	uliveto	2	mq. 864,00	dom. 6,25 agr. 2,01	
13	17	23		---	uliveto	1	mq. 1.470,00	dom. 13,44 agr. 4,60	
Totale terreni							mq. 33.094,00		
di cui									
totale uliveto							mq. 30.804,00		
totale vigneto							mq. 1.650,00		
totale prato							mq. 640,00		

(allegato 8 e 9)

Si allega stralcio del foglio 17 prima e dopo le variazioni catastali per meglio comprendere soppressioni e variazioni delle particella. (tavola 12 e 13)

Nonostante le ricerche effettuate, per i singoli fabbricati non esistono planimetrie ne d'impianto ne successiva.

In più non è possibile redigerle visto lo stato degli immobili oltre al fatto che essendo oggi unità collabenti e cioè non usufruibili la presentazione delle rispettiva planimetrie potrà avvenire a seguito di ristrutturazione effettuata.

7. Descrizione dello stato dei luoghi

I beni in esame, ad oggi, risultano in stato di abbandono:
terreni:

incolti con presenza di abbondante vegetazione spontanea, in particolare nessun tipo di manutenzione (potatura) è stata effettuata sugli ulivi; la vigna non è più presente.

immobili:

gravemente danneggiati per una serie di motivi specifici e cioè:
assoluta mancanza si manutenzione ordinaria e straordinaria,
crolli parziali delle coperture,
infiltrazioni d'acqua,
crescita di vegetazione spontanea ad oggi più che lussureggiante,
cannibalizzazione di elementi architettonici e/o di semplici complementi di edilizia quali tegole, soglie, marcapiani, ecc.

tutti motivi che hanno generato il loro stato attuale.

Gli immobili si presentano liberi.

A partire dal 1983, la precedente proprietà e, successivamente, la Casa Bianca, mettono a punto (ed in alcuni casi presentano presso il Comune di Ciampino) una serie di progetti e cioè:

- nel 1983 la precedente proprietà depositò un progetto per il restauro degli immobili principali (casali) (tav. dalla 1 alla 7);
- In data 1996 la Casa Bianca redige un progetto per il riutilizzo dei casali e la costruzione di nuovi edifici da destinare a centro anziani;

- nel 2003, la Casa Bianca presentò progetti tesi alla ristrutturazione degli immobili ed alla realizzazione sulle aree libere di un centro anziani, il tutto legato ad un PRUST del 2003, che non ha mai avuto seguito. Detto PRUST prevedeva anche una variante urbanistica delle aree ricadendo, le stesse, fin da allora in zona E/3.

Per motivi ignoti al sottoscritto, nessuno dei progetti sopra indicati viene realizzato.

Per rendere evidente lo stato di degrado intercorso negli ultimi tredici anni, il sottoscritto allega alcune fotografie tratte dalle relazioni dell'architetto Violo relative al progetto del 2003 (tavole dalla A alla D).

Per rappresentare lo stato ad oggi, si allegano tavole contenenti soprattutto immagini aeree che meglio rendono lo stato in cui gli immobili versano.

(tavole dalla E alla L)

Per quello che riguarda la consistenza degli immobili, non essendo stato possibile, come detto, effettuare un rilievo diretto, il sottoscritto si avvale di una serie di elaborati grafici desunti in parte da quanto depositato presso il comune di Ciampino per il progetto di restauro del 1983 ed in parte dagli elaborati progettuali messi a punto dall'arch. Violo.

In merito alle superfici catastali e reali degli immobili, si precisa quanto segue:

Casale della Marcandreola:

superficie catastale costituita dalla particella 354 pari a	mq. 590,00
superficie da rilievo (tratto dai progetti depositati al Comune di Ciampino) pari	mq. 801,00

Casale dei Francesi

superficie catastale costituita dalle particelle 43, 358 e 355 pari a	mq. 1.021,00
superficie da rilievo (tratto dai progetti depositati al Comune di Ciampino) pari	mq. 775,00

Gli immobili versano in condizioni pessime tanto che, anche alla presenza del Curatore, come sopra indicato, non è stato possibile effettuare un sopralluogo se non dall'esterno degli stessi essendo anche in grave stato di pericolo presentando crolli sia di parte dei solai intermedi (piano terra / piano primo) che dei tetti.

Le murature portanti presentano gravi lesioni, la vegetazione ha infestato gran parte delle facciate e dell'interno.

Dall'analisi ed il confronto degli elaborati grafici sopraindicati è possibile indicare le più probabili dimensioni degli immobili,

▪ Casale detto della Marcandreola superficie lorda pari a	mq. 801,00
▪ Casale detto dei Francesi superficie lorda pari a	mq. 775,00
▪ Il deposito, particella 356, posizionato in prossimità dell'ingresso monumentale al Casale della Marcandreola, ha superficie lorda pari a	mq. 40,00
▪ L'edificio sacro, adibito a chiesetta, ha superficie catastale pari a	mq. 47,00
Totale	mq. 1.663,00

Risulta impossibile valutare l'estensione delle grotte sottostanti gli immobili essendo interdetto l'ingresso. L'unico riferimento è dato dai disegni prodotti dall'arch. Violo per il progetto di cui si è già riferito che viene allegato alla presente relazione.

8. Valutazione economica

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili nel loro stato di fatto, è necessario effettuare delle precisazioni preliminari.

Come precedentemente indicato, la destinazione edilizia dei fabbricati esistenti non è stata in alcun modo indicata dal Comune nonostante la specifica richiesta effettuata dal sottoscritto (vedi paragrafo n. 4).

Il comune si limita ad indicare che *“considerata l'epoca di realizzazione, si rappresenta che agli atti di questo ufficio (fasc. 2428/b) non risultano elaborati grafici allegati a titoli abilitativi rilasciati attestanti le relative destinazioni d'uso”* non dando, di conseguenza, nessuna indicazione precisa per quello che attiene la “potenzialità” degli immobili stessi.

Per quello che attiene il regime vincolistico, a fronte di quanto specificato al paragrafo 5), risulta particolarmente difficile attribuire una “categoria” ai beni in esame e dunque determinare a priori il loro possibile utilizzo.

La categoria catastale indicata precedentemente a quella attuale (unità collabente) è, come detto, ente urbano e ancor prima fabbricato rurale; questo non permette particolari margini di “manovra” nell'ipotesi di un restauro che, certamente di tipo filologico, possa essere finalizzato ad un uso diverso da quello, appunto, di fabbricato rurale.

Ad oggi, inoltre, non esistono planimetrie catastali dei diversi immobili depositate presso l'Agenzia del Territorio per come già indicato al paragrafo 6).

La loro legittimità è certa dal momento che trattasi di immobili storici (prima del 1900) ma davvero difficile è indicare il possibile utilizzo degli stessi.

Ad avviso del sottoscritto, è però possibile inquadrare l'eventuale utilizzo nel modo seguente.

Come detto, è certo che:

- gli immobili sono legittimi,
- la categoria catastale di fabbricato rurale fu attribuita dal Catasto perché gli immobili ricadevano in più ampio territorio agricolo rispetto all'attuale proprietà ed allo sviluppo della città realizzatosi durante i secoli successivi alla realizzazione degli stessi, (vedi la destinazione dei terreni su cui gli immobili gravitano);
- l'atto di provenienza definisce chiaramente la destinazione degli immobili e cioè fabbricati rurali;
- gli immobili, infatti, fin dalla loro origine furono utilizzati quali “casali”, come indicato dalla stessa Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio nella relazione storica artistica allegata al decreto di apposizione del vincolo specifico del 2015, di cui si è già riferito.

Il termine “casale” utilizzato più volte per definire gli immobili in esame, secondo quanto indicato da il Treccani, ha il seguente significato:

casale s. m. [lat. mediev. casale, der. di casa «casa rustica»].

1. Gruppo di poche case rurali, formatosi, senza carattere o funzione di centro, in zone e per esigenze particolari. È frequente anche come elemento di toponimi:

Casale Monferrato, Casal di Principe, Casalgrande (Reggio Emilia), Casalpusterlengo (Lodi), ecc.

2. Edificio rustico, casa di campagna isolata: campi e vigne, sparsi di terre, di ville, di casali (Manzoni).

Dunque trattasi di immobili con destinazione originaria ad abitazione.

A fronte di ciò è presumibile che NON sia da escludere un utilizzo degli stessi immobili quali abitazioni (o destinazioni a questa afferenti).

Tale dato ci permette di stabilire un valore di partenza che verrà ricercato all'interno del panorama immobiliare presente nel Comune di Ciampino.

Certamente non sarà possibile individuare un “comparabile” con caratteristiche storiche, dimensionali, e nello stato di fatto il più possibile simile a quelli in esame; la ricerca si concentrerà su immobili a destinazione residenziale presenti nella zona (via dei Laghi, Mura dei Francesi) e zone limitrofe.

- Tabelle dell'Osservatorio dei prezzi delle Agenzie delle Entrate e del Borsino Immobiliare OMI, secondo semestre 2016, Ciampino, zona di espansione residenziale, codice di zona E3, abitazioni civili, residenziale, ville e villini:

valore minimo € 2.000,00 massimo € 2.850,00 stato conservativo normale

• Borsino Immobiliare: ville e villini zona periferica		
2° FASCIA	FASCIA MEDIA	1° FASCIA
(Ubicaz. minor pregio)		(Ubicaz. maggior pregio)
2.211,00 €/mq	2.539,00 €/mq	2.866,00 €/mq



Mediando il valore minore di entrambe le tabelle, avremo:

€ 2.000,00+

€ 2.211,00=

€ 4.211,00 / 2 = € 2.105,50

Che rappresenta il più probabile valore di vendita / mq. prudenziale per immobili aventi destinazione residenziale in zona periferica nella città di Ciampino.

Moltiplicando il valore / mq. ottenuto per i mq. dei casali avremo:

Casale della Marcandreola superficie lorda pari a	mq. 801,00	
mq. 801,00 x € 2.105,50 =		€ 1.686.505,00
Casale dei Francesi superficie lorda pari a	mq. 775,00	
mq. 775,00 x € 2.105,50 =		€ 1.631.762,50
valore totale degli immobili		€ 3.318.268,00

Il sottoscritto ritiene di non poter attribuire un valore economico al deposito, all'edificio religioso ed alle grotte dal momento che tutti questi immobili non potranno avere destinazione residenziale. Gli importi sopra indicati per gli immobili principali rappresenterebbe il loro più probabile valore di mercato se avessero destinazione residenziale e fossero in uno stato conservativo normale.

Naturalmente ben diversa è la situazione da dover valutare in base a diversi fattori:

1. non è sicuro che la destinazione degli immobili possa essere "interamente" residenziale,
2. lo stato dei luoghi e cioè la fatiscenza degli immobili,
3. la dimensione dei casali,
4. il dover ristrutturare anche gli altri elementi presenti all'interno del compendio immobiliare e cioè:
 - a. il portale del Casale della Marcandreola sul quale sono in corso dei lavori programmati e finanziati (ad oggi) dal Ministero dei Beni e le Attività Culturali di cui si riferirà successivamente,
 - b. le due grotte,
 - c. l'ingresso secondario su Via dei Laghi,
 - d. gli interventi su porzioni delle Mura dei Francesi,
 - e. il rifacimento o ristrutturazione delle recinzioni poste a confine della proprietà.

Per il punto 1.

Si precisa che, anche se precedentemente il sottoscritto ha esposto un ragionamento a suo avviso "logico" che consente di attribuire la destinazione di residenziale agli immobili perché questa è la loro natura fin dalla loro origine, non è certo che all'intera consistenza possa essere attribuita, in fase di restauro, la destinazione abitativa. Questo soprattutto per quello che attiene all'orientamento da parte del Ministero che potrebbe richiedere di attribuire una porzione di uno o di entrambi gli immobili per altre destinazioni, quale ad esempio quella museale per contenere i reperti provenienti dai vicini scavi archeologici, recentemente effettuati, e che hanno dato alla luce reperti di epoca romana.

Per il punto 2.

Argomento già trattato precedentemente.

Per il punto 3.

La dimensione degli immobili certo rappresenta un impegno sia dal punto di vista del restauro come pure dal successivo utilizzo e gestione, soprattutto se non potesse essere possibile un loro frazionamento in unità immobiliari più piccole.

Per il punto 4.

Il restauro e/o ristrutturazione degli elementi indicati ai diversi sottopunti, è necessario per rendere l'intera struttura utilizzabile.

Non essendo possibile computare tali lavori in modo preciso, il sottoscritto indica cautelativamente, un coefficiente che verrà sottratto al più probabile valore dei beni che verrà ottenuto; oltre a ciò tale coefficiente rappresenterà anche l'eventualità che non tutta la superficie possa essere utilizzata con destinazione residenziale e che la stessa possa essere frazionata in unità più piccole, oltre le eventuali incognite derivanti dai lavori di restauro sottoposti alla vigilanza della Soprintendenza.

Per il punto 4.a

Visto lo stato di avanzato degrado del portale, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Roma e Frosinone, Latina a Viterbo, ha attuato, come sopra introdotto, un restauro denominato "Lavori di restauro e valorizzazione del Portale della Marcandreola nel Comune di Ciampino (Rm) con inizio in data 05 Dicembre 2013 e durata 120 gg.

I lavori non sono stati ultimati, l'importo per gli stessi è stato indicato in:

€ 39.968,42 per i lavori stessi ed

€ 15.984,70 per la sicurezza.

Totale € 55.953,12

Tale importo verrà richiesto dal Ministero al dante causa degli immobili, a fronte di ciò l'importo verrà detratto dal valore degli immobili.

Per quello che riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato ad oggi, a fronte di quanto sopra indicato, avremo:

il costo della ristrutturazione di immobili storici in condizioni simili a quelli in esame non è determinabile in modo precisa dal momento che non è stato possibile accedere all'interno degli immobili visto il loro stato di fatto; del resto redigere un computo metrico dei lavori necessari, soprattutto in relazione alle richieste che il Ministro certamente imporrebbe essendo, come detto, gli immobili sottoposti a tutele diretta, risulta praticamente impossibile.

Il sottoscritto ritiene comunque plausibile indicare in € 1.600,00 / mq. il più probabile importo da dover destinare al restauro comprendendo in tale cifra anche il costo dei professionisti (strutturista per eventuali verifiche statiche e progetti di consolidamento, architetto per progetto architettonico di restauro, ingegnere/i per progetto impianti, presentazione di pratiche amministrative, sicurezza, ecc.). Tale importo è da mettere in relazione anche alle dimensioni del lavoro.

Il costo della ristrutturazione dovrà riguardare anche il deposito, l'edificio religioso e le grotte oltre a quanto indicato dalla Soprintendenza per i lavori in corso di realizzazione per il Portale della Marcandreola.

Avremo:

La superficie ed il relativo importo degli immobili da ristrutturare è pari a:

1. Casale della Marcandreola	mq.	801,00	x € 1.600,00 =	€ 1.281.600,00
2. Casale dei Francesi	mq.	775,00	x € 1.600,00 =	€ 1.240.000,00
3. Deposito	mq.	40,00	x € 1.600,00 =	€ 64.000,00
4. Chiesetta	mq.	47,00	x € 1.600,00 =	€ 75.200,00
5. Messa in sicurezza delle grotta 1; a corpo				€ 25.000,00
6. Messa in sicurezza delle grotta 2; a corpo				€ 25.000,00
7. Restauro del portale della Marcandreola (lavori Soprintendenza)				€ 55.953,12
Totale (da 1 a 7)				€ 2.766.753,12

Il coefficiente di incremento del costo di ristrutturazione / restauro derivante dai motivi sopra riportati, viene indicato nella misura del 5%; avremo:

€ 2.766.753,12 + 5% (pari ad € 138.337,66) = € 2.905.090,78

Sottraendo il valore ottenuto dal più probabile valore dei beni precedentemente ottenuto, avremo:
€ 3.318.268,00 - € 2.905.090,77 = € 413.177,22

arrotondato ad € 413.000,00

che rappresenta il più probabile valore prudenziale degli immobili nel loro stato di fatto comprensivo delle loro potenzialità di sviluppo.

Per i terreni, viene indicato da chi scrive il valore desunto dalle tabelle dell'agenzia del territorio per destinazioni agricole nel comune di Ciampino che indicano:

uliveto	€ 59.000,00 / ha cioè € 5,90 / mq.
vigneto	€ 80.000,00 / ha cioè € 8,00 / mq.
prato	€ 43.000,00 / ha cioè € 4,30 / mq.

I terreni hanno le seguenti superfici:

uliveto	mq. 30.804,00
vigneto	mq. 1.650,00
prato	mq. 650,00

moltiplicando il valore sopra riportato per i mq. avremo:

uliveto	mq. 30.804,00 = ha 3,08 x € 59.000,00 =	€ 181.720,00+
vigneto	mq. 1.650,00 = ha 0,165 x € 80.000,00 =	€ 13.200,00+
prato	mq. 640,00 = ha 0,064 x € 43.000,00 =	€ 2.752,00=
totale		€ 197.672,00

che rappresenta il valore di terreni analoghi per destinazione e in fase produttiva (utilizzati).

Contrariamente a ciò i terreni in esame risultano ad oggi incolti; della vigna non vi è più traccia e nessuna manutenzione è stata fatta sulle piante di ulivo.

Per questi motivi, il valore / mq. sopra indicato viene ridotto dal sottoscritto dal 50% da cui avremo:

uliveto	€ 5,90 / 2 = € 2,95
vigneto	€ 8,00 / 2 = € 4,00
prato	€ 4,30 / 2 = € 2,15

moltiplicando i valori ridotti per i mq. dei diversi terreni avremo:

uliveto	mq. 30.804,00 x € 2,95 = € 90.871,80
vigneto	mq. 1.650,00 x € 4,00 = € 6.600,00
prato	mq. 640,00 x € 2,15 = € 1.376,00
totale	€ 98.847,80

I terreni, però, sono suscettibili di una potenzialità di sviluppo per come indicato al paragrafo 3. e cioè Verde Privato; per questo motivo, ritenendo che la possibilità di sviluppo di attrezzature sportive possa essere di grande interesse in un contesto destinato alla residenza, il sottoscritto implementa del 25% il valore dei terreni appena ottenuto; avremo:

uliveto	valore mq. € 2,95 x 25% (pari ad € 0,73) = € 3,69 / mq.
vigneto	valore mq. € 4,00 x 25% (pari ad € 1,00) = € 5,00 / mq.
prato	valore mq. € 2,15 x 25% (pari ad € 0,53) = € 2,69 / mq.

da questo avremo:

uliveto	mq. 30.804,00 x € 3,69 =	€ 113.589,75
vigneto	mq. 1.650,00 x € 5,00 =	€ 8.250,00
prato	mq. 640,00 x € 2,68 =	€ 1.720,00
totale		€ 123.559,75

arrotondato ad € 123.500,00

che rappresenta

il più probabile valore prudenziale dei terreni nel loro stato di fatto comprensivo delle loro potenzialità di sviluppo.

9. Conclusioni

A fronte di quanto sopra argomentato per definire e descrivere gli immobili nel loro stato di fatto e per quello che attiene le loro potenzialità edificatorie successive, degli accertamenti eseguiti all'ufficio tecnico del Comune di Ciampino, presso l'agenzia del Territorio (catasto) dei sopralluoghi effettuati e dai conteggi istituiti, ai fini della vendita dei beni, è possibile affermare quanto di seguito.

9.a Formazione di unico lotto:

Nell'ipotesi di un unico lotto che compendi sia gli immobili che i terreni oggetto della presente relazione avremo:

valore degli immobili: € 413,000,00+
valore dei terreni: € 123.500,00=
totale € 536.500,00

**che rappresenta il più probabile valore prudenziale dei beni immobili del
Fallimento Casa Bianca
siti in Ciampino, Via dei Laghi 62
nel loro stato di fatto comprensivo delle loro potenzialità di sviluppo.**

9.b Formazione di due lotti:

Il sottoscritto ritiene che potrebbe essere vantaggioso per la procedura dividere i beni in due lotti così suddivisi:

Lotto 1.

Casale della Marcandreola, particella 354
portale monumentale,
deposito alla particella 356
terreni alle particelle 23, 32, 211, 357, 208
grotta n. 1

Lotto 2.

Casale dei Francesi particella 43, 358 e 355
altro ingresso su Via dei Laghi
edificio religioso particella 44
terreno alla particella 40
grotta n. 2

Tale possibilità deriva dal fatto che, trattandosi di singole particelle (sia per gli immobili che per i terreni) non risulta necessario procedere al frazionamento per alienare i beni costituiti dai lotti sopra indicati.

Tale suddivisione, per altro, non altera in nessun modo, ad avviso di chi scrive, il conteso e le particolari caratteristiche dei beni.

Per quello che riguarda la determinazione del valore dei due lotti il sottoscritto, avendo individuato il più probabile valore dei beni (immobili e terreni) in modo unitario (€ / mq. sia per i fabbricati che per i terreni), attribuisce alle singole parti, in base alle loro dimensioni, il valore stesso.

Avremo:

Lotto 1.

Casale della Marcandreola superficie lorda pari a mq. 801,00	
valore precedentemente ottenuto mq. 801,00 x € 2.105,50 =	€ 1.686.505,50-
costo per la ristrutturazione	
mq. 801,00 x € 1.600,00 =	€ 1.281.600,00+
5% sul costo della ristrutturazione casale (€ 64.080,00)	€ 64.080,00+
deposito alla particella 346 pari a mq. 40,00	
costo per la ristrutturazione	
mq. 40,00 x € 1.600,00 =	€ 64.000,00+
5% sul costo della ristrutturazione deposito (€ 64.080,00)	€ 3.200,00+
ristrutturazione grotta 1	€ 25.000,00+
5% sul costo della ristrutturazione grotte 1(€ 25.000,00)	€ 1.250,00+
portale della Marcandreola	
costo per la ristrutturazione (lavori della Soprintendenza)	€ 55.953,12+
5% sul costo della ristrutturazione portale (€55.953,12)	€ 2.797,66=
totale costi	€ 1.497.880,78=
valore totale degli immobili Lotto 1	€ 188.624,72

Terreni alle particelle:

211 vigneto	mq. 1.650,00 x € 5,00 =	€	8.250,00+
208 uliveto	mq. 864,00 x € 3,68 =	€	3.179,52+
32 prato	mq. 640,00 x € 2,68 =	€	1.715,20+
23 uliveto	mq. 1.470,00 x € 3,68 =	€	5.409,60=
357 ente urbano (nessun valore attribuito)			
Totale terreni Lotto 1		€	18.554,32=
Valore totale del Lotto 1 (fabbricati e terreni)		€	207.179,04

arrotondato ad € 207.000,00

**che rappresenta il più probabile valore prudenziale dei beni immobili del
Lotto 1**

**del Fallimento Casa Bianca
siti in Ciampino, Via dei Laghi 62**

nel loro stato di fatto comprensivo delle loro potenzialità di sviluppo.

Lotto 2.

Casale dei Francesi superficie lorda pari a mq. 775,00			
valore precedentemente ottenuto mq. 775,00 x € 2.105,50 =			€ 1.631.762,50-
costo per la ristrutturazione			
mq. 775,00 x € 1.600,00 =	€	1.240.000,00+	
5% sul costo della ristrutturazione casale (€ 1.240.000,00)	€	62.000,00+	
edificio religioso alla particella 44 pari a mq. 47,00			
costo per la ristrutturazione			
mq. 47,00 x € 1.600,00 =	€	75.200,00+	
5% sul costo della ristrutturazione edif. relig. (€ 75.200,00)	€	3.760,00+	
ristrutturazione grotta 2	€	25.000,00+	
5% sul costo della ristrutturazione grotte 2 (€ 25.000,00)	€	1.250,00+	
totale costi	€	1.407.210,00=	
valore totale degli immobili Lotto 2	€	224.552,50+	
Terreni alla particella:			
40 uliveto mq. 28.470,00 x € 3,68 =	€	104.769,60=	
Valore totale del Lotto 1 (fabbricati e terreni)	€	329.332,10	

arrotondato ad € 329.000,00

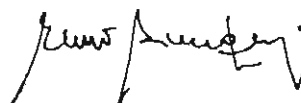
**che rappresenta il più probabile valore prudenziale dei beni immobili del
Lotto 2**

**del Fallimento Casa Bianca
siti in Ciampino, Via dei Laghi 62**

nel loro stato di fatto comprensivo delle loro potenzialità di sviluppo.

Certo di aver assolto all'incarico affidato, il sottoscritto porge distinti saluti.

Enrico Benedetti



Si allega:

- allegato 1 atto di provenienza
- allegato 2 relazione ipocatastale
- allegato 3 certificato di destinazione d'uso terreni
- allegato 4 certificato destinazione d'uso immobili
- allegato 5 testo del vincolo specifico
- allegato 6 Pec ministero per lavori da effettuare
- allegato 7 richiesta soprintendenza e ricevuta della stessa
- allegato 8 foglio catastale 17 Ciampino
- allegato 9 visure storiche immobili e terreni AL 2017
- allegato 10 valori di riferimento OMI e Borsino Immobiliare
- tavola 01 Casale della Marcandreola piante
- tavola 02 Casale della Marcandreola pianta coperture e sezioni

tavola 03 Casale della Marcandreaola prospetti
tavola 04 Casale dei Francesi piante
tavola 05 Casale dei Francesi pianta coperture e sezione
tavole 09 Casale dei Francesi prospetti e sezione prospetto
tavola 07 Casale dei Francesi prospetti
tavola 08 stralcio PRG
tavola 09 regime vincolistico
tavola 10 aree interessate dal vincolo specifico
tavola 11 stralcio di mappa aree interessate dal vincolo specifico
tavola 12 stralcio di mappa attuale
tavola 13 stralcio di mappa precedente
tavola A
tavola B
tavola C
tavola D
tavola E
tavola F
tavola G
tavola H
tavola I
tavola L

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Ordine Architetti di Roma n. 8540 - p.i. 06634490582 - c.f. BNDNRC58S11H501T- Polizza R.C.: Lloyd's n. A114C59199 -
- Via Giannetto Valli 96 - 00149 Roma - tel. 06 - 55.264.680; fax 06 - 55.130.884 -
- e-mail: benedetti.studio@gmail.com - p.e.c.: e.benedetti@pec.archrm.it -

(pag. 17 di 17)

File: Relazione Fallimento Casa Bianca; immobili in Ciampino.