

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott. Fabio DE PALO

Fallimento POWER ELECTRIC ITALIA SRL in liquidazione
N. 224/2014

Relazione di consulenza tecnica del CTU. arch. CARLA GHEZZI

Il sottoscritto dott. arch. Carla Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.89021828, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott. Fabio DE PALO in data 10/03/15 - di cui è stata data comunicazione via telefono e tramite mail dall'avv. Antonella Tassi, Curatore dell'intestato Fallimento - riceveva l'incarico di valutare l'immobile di proprietà della POWER ELECTRIC ITALIA SRL in liquidazione sito nel comune di Roma (Rm), via Placido Zurlo n. 98/100, piano terra, censito al catasto del Comune di Roma al F. 628, part. 279, sub. 1.

RELAZIONE

Il presente Fallimento riguarda la Società **POWER ELECTRIC ITALIA Srl in liquidazione** ed è affidato alla curatela dell'avv. Antonella Tassi; il Curatore nella Istanza per nomina estimatore ex art. 87, c. 2 L.F. premetteva quanto segue.

- La POWER ELECTRIC ITALIA Srl veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Roma con sentenza depositata in data 27/03/2014 ed iscritta al n. 224/14;
- dalle visure immobiliari eseguite presso l'Agenzia del Territorio si è appreso che la società risultava proprietaria di un immobile sito a Roma in via Placido Zurlo n. 98/100, posto al piano terra - censito al catasto del Comune di Roma al Foglio 628, part. 279, sub. 1, in Categoria Catastale C/1.

- In data 24/09/2014 si procedeva unitamente al cancelliere dott.sa Roberta Baffioni nominato dal Tribunale. ad effettuare un sopralluogo dell'immobile ai fini dell'inventario dei beni ivi contenuti.

La Procedura ha ritenuto quindi necessario procedere alla stima dell'immobile sopra citato, per quantificarne il valore e procedere alla redazione del programma di liquidazione, al termine delle operazioni di inventario.

In seguito alla ricerca di addetti stimatori, la Procedura ha ritenuto opportuno chiedere all'Ill.mo Giudice Delegato di essere autorizzato a servirsi dell'opera del sottoscritto CTU arch. Carla GHEZZI, per procedere alla stima del valore dell'immobile di proprietà della POWER ELECTRIC ITALIA Srl, concordando con lo stesso il compenso per l'attività che svolgerà nell'interesse della procedura.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

1 In data **21/07/2016** il Curatore avv. Tassi ha trasmesso via Email copia della seguente documentazione:

- Provvedimento di nomina del CTU;
- Determinazione Dirigenziale prot. n. 96000 del Municipio V del Comune di Roma, relativa all'ingiunzione di demolizione delle opere abusive ed il ripristino

dello stato originario dei luoghi del locale commerciale sito in via Placido Zurla n. 98/100 (vedi **Ail. 5**).

2 Il giorno **27/07/2016** il sottoscritto ha presentato richiesta di Accesso agli Atti presso gli uffici dell'U.R.P. (Ufficio Relazioni con il Pubblico) del Municipio V (ex VII) del Comune di Roma, al fine di acquisire tutte le pratiche urbanistiche ed edilizie richieste negli anni per l'immobile *de quo*, al fine di certificare la regolarità urbanistica dello stesso; in data **10/08/2016** si è tratta copia delle seguenti pratiche edilizie (vedi **Ail. 6**):

- CILA in sanatoria del 14/08/2014 prot. n. 134752.

La succitata documentazione è stata interamente visionata; si fa inoltre presente che il CTU era già in possesso della copie di ingiunzione di demolizione del Comune di Roma prot. n. 96000 del 05/06/2014.

3 In data **27/07/2016 alle ore 11,00** il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile *de quo* del fallimento in oggetto, sito nel comune di Roma (Rm) e precisamente in via Placido Zurla 98/100.

In prima istanza, si è proceduto alla analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, unitamente ad una attenta ricognizione del **negozio** (censito al Catasto di Roma, al Foglio 628, part. 279, sub. 1), posto al piano terra dell'immobile ubicato in via Placido Zurla 98/100, del quale sono state rilevate le dimensioni, riportate su schizzo del CTU (vedi **Ail. 7**) e restituite nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione peritale (vedi **Ail. 8**).

Di tutti i luoghi sono state scattate numerose fotografie (vedi **Ail. 2 Foto 1-50**).

4 Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti, al fine di determinare il valore più equo da attribuire all'immobile in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 LOCALIZZAZIONE

Il bene di cui trattasi è rappresentato da un locale commerciale situato in zona Pigneto, area urbana del Municipio Roma V (ex Municipio VI) facente parte del quartiere Prenestino-Labicano. Detto quartiere presenta al suo interno aree con diverse caratteristiche: il Pigneto, luogo alternativo frequentato da studenti universitari, artisti ed intellettuali e zone in cui invece ancora persistono sacche di degrado; di fatto il quartiere è di origine popolare-residenziale, anche se, con il passare degli anni, ha visto iniziative di riqualificazione e sviluppo come l'apertura della nuova stazione della Metro C.

L'immobile oggetto di stima si trova precisamente in via Placido Zurla n. 98/100, piccolo asse stradale tra via Casilina e via Dulceri avente carattere prettamente residenziale/commerciale (vedi **All. 1**).

1.1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di stima è un locale a destinazione commerciale (categoria C1, così come indicato nella visura catastale), localizzato al piano terra di un immobile composto da tre piani fuori terra posto in aderenza, rispetto ai lati corti, a due edifici confinanti; il manufatto si presenta in buone condizioni ma di modeste qualità architettoniche; l'ingresso principale è su via Placido Zurla ed è orientato a sud/ovest (vedi **All. 2 Foto 1-9**).

L'edificio, ad eccezione del piano terra, è interamente destinato ad abitazioni; la struttura è presumibilmente realizzata in muratura portante, i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore beige/sabbia, la facciata non presenta balconi, le finestre sono in legno dotate di persiane e decorate con cornici in muratura a rilievo tinteggiate di bianco; la copertura dell'intero immobile è presumibilmente piana; la

presenza di un cornicione aggettante con copertura con coppi in laterizio, sopra le finestre dell'ultimo piano, evidenzia l'arretramento del lastrico solare rispetto alla facciata.

DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE+

LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

L'immobile è censito al Catasto di Roma al Foglio 628, part. 279, sub. 1 (vedi **All. 3**). Posizionato al piano terra del fabbricato su via Placido Zurla n. 98/1000, ha accesso indipendente direttamente dalla strada (vedi **All. 2 Foto 7 e 15**). Si entra nel locale attraverso un portoncino blindato protetto da inferriata in ferro, direttamente in una stanza di forma rettangolare; sulla destra, in nicchia, è ubicato un angolo incasso con ubicata la caldaia, ribassato dal resto del locale attraverso un controsoffitto-soppalco in cartongesso; da qui, un piccolo corridoio distribuisce ad un bagno, anch'esso soppalcato e ad una seconda stanza; tutti e tre i locali sono dotati di finestre che affacciano su via Placido Zurla (vedi **All 2 Foto 11-50 e All. 8**).

a) Finiture

- I pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate con finitura "nuvolata"; le pareti sono rifinite con stuccolina in gesso ed i soffitti decorati con piccole cornici sempre in gesso; il bagno presenta un rivestimento in ceramica a mosaico; gli infissi interni sono porte scorrevoli in legno mentre quelli esterni non sono presenti, ma risultano posati solo dei profilati scatolari in alluminio per gli alloggiamenti degli stessi; sono presenti inferriate in ferro.
- b) Impianti tecnici
- Elettrico: sottotraccia; riscaldamento: radiatori collegati ad una caldaia autonoma.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie negozio coperta: **mq. 43,00** circa.

Le superfici vengono considerate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono; sono stati infatti eseguiti dei lavori di ristrutturazione nel 2014, così come descritto nella CILA prot. n. del 14/08/2016, a tutt'oggi non ancora conclusi, come testimoniato da alcune lavorazioni non terminate: la posa dei cestelli e dei frutti dell'impianto elettrico, la posa degli infissi esterni, la posa di alcune porzioni di rivestimento ceramico in mosaico nel bagno, la rifinitura esterne in formelle di marmo di cm 15 x 15 intorno alle finestre prospicienti la facciata si via Placido Zurla. Si fa presente che alla data del sopralluogo i locali risultavano ingombri di mobilio, di documentazione cartacea e di grande parte del materiale edile necessario alla conclusione dei lavori.

L'intero immobile è stato rilevato e restituito graficamente negli elaborati riportati agli **All. 7 e 8** della presente relazione peritale.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano attualmente distinti nel Catasto FABBRICATI del Comune di Roma con il seguente dettaglio (vedi **All. 3**):

Foglio	Part.	sub	Zona cen.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
628	279	1	3	C/1	3	34,00 mq	1.218,6
POWER ELECTRIC ITALIA Srl con sede a Roma							

Si rileva che sulla visura catastale è presente un errore che ricorrentemente si riscontra in questi ultimi tempi per calcoli automatici che esegue lo stesso Catasto, ossia l'errata attribuzione di aree di pertinenza; in questo caso viene indicata, a fronte di una consistenza utile di 34,00 mq [corretta], una superficie catastale totale di 170,00 mq, che non ha alcun fondamento in quanto non sono presenti

pertinenze di alcun tipo; la superficie commerciale, comprensiva delle murature è pari a 43,00 mq circa.

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione principale risulta realizzata con **Licenza Edilizia n. 90/A.R. del 03/06/1925.**

La Società POWER ELECTRIC ITALIA Srl diventa proprietaria dell'immobile sopra descritto in virtù di atto a rogito dello Studio notarile associato dott.sa Patrizia Brugnoli e dott. Carlo Brugnoli di Roma in data 06/07/2010, rep. n. 18535/7563 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 in data 08/07/2010 al n. 10359 serie 2.

In data 05/06/2014 la POWER ELECTRIC ITALIA SRL riceve una notifica dal Comune di Roma - Municipio V per ingiunzione di demolizione di opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, relativa ai lavori di ristrutturazione degli spazi interni, alla realizzazione di impianti termici ed idraulici e alla variazione dei prospetti esterni eseguiti senza titolo edilizio abilitativo e finalizzati ad ottenere il cambio di destinazione d'uso per l'immobile oggetto di stima.

In data 14/08/2014 viene presentata dalla POWER ELECTRIC ITALIA srl, presso il Municipio V del Comune di Roma, **CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria eseguita e manutenzione straordinaria in corso d'opera e Prot. n. 134752**, per gli interventi sopra descritti, con specifica nota del progettista in cui si dichiara che il locale commerciale non subisce alcuna variazione di categoria catastale, rimanendo nella categoria C1. Si fa presente che, a tutt'oggi, l'istruttoria non è conclusa, risultando mancante il certificato di fine lavori e la variazione catastale; la conclusione della stessa rappresenterebbe l'ultimo titolo edilizio atto a certificare la regolarità urbanistica dell'immobile (vedi **AII.4**).

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile di via Placido Zurlo n. 98/100 si è constatato che:

- Lo stato dei luoghi del locale commerciale è **conforme** agli elaborati di progetto allegati alla CILA Prot. n. 134752 del 14/08/2014 ma **non è conforme** con la planimetria catastale, che risulta essere quella precedente agli ultimi lavori per i quali, come già fatto presente, non è stata presentata la variazione catastale.

E' tuttavia necessario evidenziare che il titolo autorizzativo richiesto non sembrerebbe corretto in quanto *"l'intervento di sostituzione di infissi originali con altri aventi un diverso partizionamento dell'infisso e/o con una diversa coloritura verso l'esterno e/o un diverso colore della tapparella"*, quale quello posto in opera nell'immobile *de quo* nel quale, senza alterare l'imbotte, sono state modificate le partiture delle due portefinestre, ricadrebbe in **SCIA**, anche in caso di piccole modifiche. Qualora la sostituzione degli infissi avvenga all'interno di un più ampio cantiere di ristrutturazione interna dell'immobile, può essere presentata una unica SCIA, sia per le opere interne (che normalmente ricadrebbero in CILA) che per le modifiche alle aperture esterne. Solo nel caso in cui avvenisse la sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche dei precedenti si ricadrebbe nell'ambito dell'edilizia libera.

GRAVAMI - IPOTECHE

Sugli immobili non sono gravanti vincoli ipotecari o gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore commerciale attuale sarà quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima **sintetico-**

comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Il risultato ottenuto verrà verificato adottando anche il **Metodo analitico**, che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

COMMERCIALE - Metodo sintetico

La determinazione del valore commerciale del bene immobiliare sopra descritto con il metodo sintetico e con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il *Borsino Immobiliare* e Borsa Immobiliare di Roma.

In particolare:

- Le quotazioni dall'*AGENZIA DEL TERRITORIO* riportano per la zona del Pigneto:
 - per i negozi un valore minimo di 2.300,00 €/mq e massimo di 3.400,00 €/mq -
valore medio **2.850,00 €/mq (vedi All. 7)**
- Le quotazioni de *BORSINO IMMOBILIARE* indicano per la zona del Pigneto:
 - per i negozi un valore minimo di 2.971,00 €/mq e massimo di 3.531,00 €/mq -
valore medio **3.251,00 €/mq (vedi All. 8)**
- Le quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma (primo semestre 2015) indicano per la zona del quartiere Prenestino/Labicano:
 - per i negozi un valore minimo di 1.600,00 €/mq e massimo di 2.700,00 €/mq -
valore medio **2.150,00 €/mq (vedi All. 9)**

Si è ritenuto opportuno, prendere in considerazione il valore medio di ogni listino di

quotazioni; la media dei tre valori medi porta ad una quotazione per i negozi di **€/mq 2.750,00**.

Il valore di mercato unitario a metro quadrato, ottenuto mediando i valori medi rilevati dalle fonti consultate, verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU sulle planimetrie di rilievo.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Nel caso specifico abbiamo:

NEGOZIO piano terra

SUPERFICIE COMMERCIALE m ² 43,00	100% superficie utile	43,00 m²
	TOTALE	43,00 m²

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto, tenuto conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; alla sua superficie virtuale come sopra calcolata verrà applicato il valore di mercato unitario

a metro quadrato per superficie lorda vendibile prima stimato.

Consistenza (in m ²)	Valore unitario (in Euro/m ²)	Valutazione (in Euro)
Negoziio mq 43,00	2.750,00	118.250,00
	TOTALE	118.250,00

COMMERCIALE - Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula:

$$V = R / r$$

ove **V** è il valore venale, R il reddito netto, r il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

R è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili.

All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse **r** generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi quindi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso r, portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo

verso il 6%. I fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la sicurezza di locazione, la vicinanza alle infrastrutture urbane ed ai servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazioni centrali, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà dell'edificio, ubicazione periferica o disagiata, ecc. Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Possiamo a questo punto sviluppare la formula

$$\underline{R = F - P} \quad \text{dove}$$

- R = reddito netto;

- F = reddito lordo;

- P = Spese.

Si perviene alla determinazione del reddito lordo moltiplicando il valore medio di locazione indicato dalla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il *Borsino Immobiliare* e Borsa Immobiliare di Roma, per le locazioni di immobili commerciali per la superficie utile del locale in oggetto, parametrata :

NEGOZIO piano terra

Reddito medio mensile	€ 15.62/mq*43,00 mq	671,66
F (reddito lordo)	€ 671.66x12 mesi	€ 8.060,00 (arrotondato)
r - saggio d'interesse		4%
P = 40%di F		€ 3.224,00
R = F - P		€ 4.836,00
Vvb = valore venale bene $\frac{R*100}{r} =$		120.900,00

Il valore così ottenuto è abbastanza sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando ancora una volta i due valori ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT. + METODO ANAL./2	MEDIA
NEGOZIO INT. 1	118.250,00+120.900,00/2	119.575,00
	TOTALE	119.575,00

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

Non è però possibile ignorare che i lavori di manutenzione straordinaria sono ancora in corso di opera e che la pratica edilizia che li ha autorizzati non è stata portata a compimento (fine lavori e variazione catastale).

E' quindi opportuno valutare quali siano le lavorazioni ancora da eseguire per la conclusione delle opere e quale sia il loro costo, nonché il costo per la conclusione della pratica edilizia.

INTERNO: posa in opera dei cestelli, dei frutti e delle placche dell'impianto elettrico, posa in opera dei radiatori, posa in opera di alcune parti del rivestimento delle pareti del bagno, fornitura e la posa degli infissi;

ESTERNO: posa in opera di alcune formelle di cm 15x15 in marmo grigio intorno ai vani delle finestre sulla facciata prospiciente via Placido Zurla.

Si ipotizza così, considerando che parte dei materiali necessari sono già presenti e accantonati nell'immobile oggetto di stima, ad eccezione degli infissi e del materiale elettrico:

per l'esecuzione delle lavorazioni da concludere un costo di **€ 3.000,00**;

per la fornitura e la posa di tre infissi delle seguenti dimensioni: finestra stanza 1 ml 1.30 x h 1.50, finestra bagno ml .70 x h 1.50, finestra stanza 2 ml 1.65 x h 1.50 un costo di **€ 5.000,00**;

per la conclusione dell'iter amministrativo un costo di **€ 2.000,00**;

per un totale di **€ 10.000,00**, quota che andrà decurtata dal valore di stima sopra

ottenuto, arrivando così ad un valore unitario finale pari ad **€ 109.575,00**.

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti. Tale valore sopra determinato, inoltre, risulta valido nell'ipotesi che gli immobili siano libero da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- Il valore commerciale del negozio, sito a Roma in via Placido Zurla n. 98/100, piano terra, censito al catasto del Comune di Roma al F. 628, part. 279, sub. 1, viene stimato dal sottoscritto CTU rispettivamente pari a: **€ 109.575,00**.

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Viste satellitari Google Earth della zona della città di Roma ed in particolare della zona limitrofa via Placido Zurla.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Planimetria Catastale e Visure relative all'immobile oggetto di accertamento, sito a Roma, via Placido Zurla n. 98/100.
- 4) Ispezione ipotecaria relativa all'immobile Power Electric oggetto di accertamento, sito a Roma, via Placido Zurla n. 98/100.

- 5) Determinazione Dirigenziale prot. n. 96000 del Municipio V del Comune di Roma relativa all'ingiunzione di demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato originario dei luoghi nel locale commerciale in via Placido Zurla n. 98/100
- 6) Richiesta presso il Comune di Roma, Municipio V (ex 6 e 7) di accesso formale ai documenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di accertamento, sito a Roma, via Placido Zurla n. 98/100, con stralcio dei seguenti documenti acquisiti (integralmente depositati presso il proprio studio):
 - - CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria eseguita e manutenzione straordinaria in corso d'opera e Prot. n. 134752 del 14/08/2014;
- 7) Schizzi grafici di rilievo degli immobili oggetto di accertamento, sito a Roma in via Placido Zurla n. 98/100;
- 8) Restituzione grafica degli immobili oggetto dell'accertamento, sito a Roma in via Placido Zurla n. 98/100;
- 9) «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, Il Semestre 2015 – Quotazioni commerciale di Roma, zona Pigneto;
- 10) Borsino Immobiliare, Il Semestre 2015 – Quotazioni commerciale/negozi di Roma, zona Prenestino/Casilino;
- 11) Borsa Immobiliare di Roma (Tecnoborsa) Il Semestre 2015 – Quotazioni locali commerciali, artigianali, terziario, zona Prenestino/Labicano.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 3 novembre 2016

Il C. T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

