

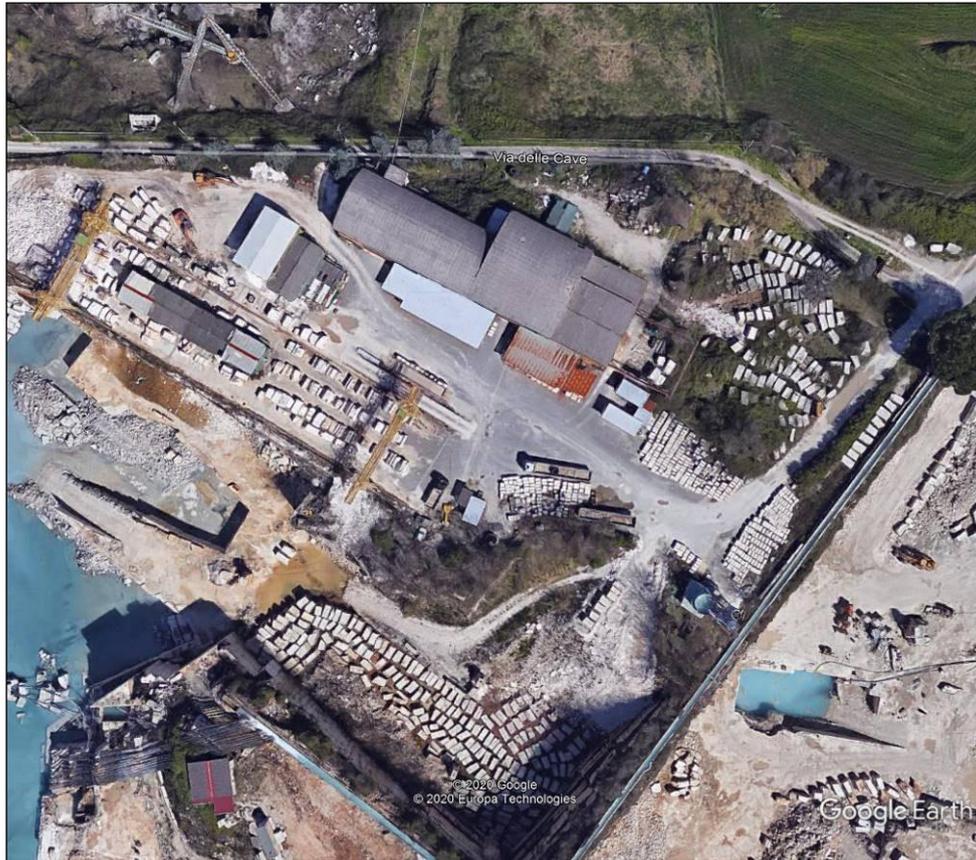
# TRIBUNALE di ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 429/2019 Saitrav – Industria Travertino s.r.l.

Giudice Delegato: dott. ssa Barbara Perna

Curatore: dott. Andrea Perrone



## RELAZIONE di STIMA LOTTO UNICO

**Relativa alla cava di estrazione di travertino, con annessi capannoni e locali di servizio, sita nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località “Le Fosse”, identificata al Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 32 Qual. Ente Urbano correlata al Catasto Fabbricati fgl 7 p.lla 32 sub 501 cat. D/1 e p.lla 33 sub 501 cat. A/4.**

L'ESPERTO STIMATORE  
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO  
via Monte Zebio, 40 - 00136 ROMA  
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

**INDICE:**

<b>1. OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE</b>	<b>pag. 23</b>
<b>4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE</b>	<b>pag. 27</b>
<b>5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE</b>	<b>pag. 27</b>
<b>6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE</b>	<b>pag. 35</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	<b>pag. 35</b>
<b>8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO</b>	<b>pag. 36</b>
<b>9. VALUTAZIONE DEL BENE</b>	<b>pag. 36</b>
<b>10. CONCLUSIONI E ALLEGATI</b>	<b>pag. 42</b>

## 1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 11/06/2019 il Tribunale Ordinario di Roma- Fallimentare Roma “... ha emesso Sentenza n. 450/2019.. dichiara il fallimento di Saitrav – Industria Travertino srl con sede in Via Tancredi n. 8 Roma ... Nome Giudice Delegato : Barbara Perna, Curatore : Andrea Perrone .. assegna ai creditori e ai terzi che vantano diritti reali e mobiliari su cose in possesso del fallito il termine perentorio di 30 giorni prima dell’adunanza, per la presentazione delle domande di insinuazione ...”.

che in data 10/09/2019 il curatore Dott. Andrea Perrone “Curatore del Fallimento n. 429/2019 della Saitrav – Industria Travertino srl affida all’arch. Luisa Cannavacciuolo, ..., l’incarico professionale di redigere una relazione di stima avente il seguente oggetto: stima del valore di mercato della Cava di Travertino sita in Guidonia Montecelio località “Le Fosse” individuata al NCT al fgl 7 p.lla 32 salvo altri di proprietà della Saitrav – Industria Travertino srl dichiarata fallita con sentenza n. 450 dell’ 11/06/2019 ...”;

la seguente relazione si occuperà della stima:

- **Cava di estrazione di travertino, con annessi capannoni e locali di servizio** sita nel comune di Guidonia Montecelio località “Le Fosse”, identificata al Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 32 Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati al fgl 7 p.lla 32 sub 501 cat. D/1 e p.lla 33 sub 501 cat. A/4.

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché l’ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio che la sottoscritta ha effettuato, insieme all’ accesso in loco, in data 13/11/2019, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni nonché la definizione dei confini.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto Unico è sito in Guidonia Montecelio località “Le Fosse”, e riguarda una **Cava di estrazione di travertino, con annessi capannoni e locali di servizio** costituito da:

Piazzale, in parte asfaltato ed in parte dismesso, con box prefabbricato adibito ad alloggio per operai con sala mensa e relax, spogliatoio e bagni, un capannone destinato all’attività produttiva, ed altri capannoni dismessi in cui erano locati macchinari che la procedura ha già alienato in quanto appartenenti ad un altro lotto, ed infine la zona destinata allo scavo ed alla risulta del travertino, identificati al Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 32 ed al Catasto Fabbricati al fgl 7 p.lla 32 sub 501 cat. D/1 e p.lla 33 sub 501 cat. A/4.

Confini: [REDACTED] con sede in ROMA (RM) (C.T. fgl 7 p.lla 204), [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in ROMA (RM) (C.T. fgl 7 p.lla 215) e [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in ROMA (RM), C.T. fgl 7 p.lla 187.

Attualmente la cava è dismessa, infatti l’attività di estrazione è sospesa. Si segnala che l’attività di coltivazione della cava è stata autorizzata a seguito di Autorizzazione D.C.R. n. 154/PRO/AC del 05/10/2011 (*cfr allegato*) con durata di 5 anni e con scadenza il 04/10/2016. Pertanto ad oggi l’autorizzazione risulta scaduta.

La cava è ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, in Località Le Fosse.

Guidonia Montecelio è un comune italiano di 89 604 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale, nel Lazio, situato a 22 km a nord est di Roma. Originariamente comune di Montecelio, accorpato e rinominato nel 1937 con la città di fondazione fascista Guidonia e il suo aeroporto militare, è il terzo comune più popoloso del Lazio dopo Roma e Latina.

Il territorio comunale condivide con Tivoli una falda storica di travertino, materiale già utilizzato a partire dall’Impero romano per la costruzione di opere architettoniche. Nel secondo dopoguerra il comune ha avuto un vertiginoso aumento demografico, dovuto principalmente alla crescita dell’area metropolitana romana sugli ampi terreni ancora non edificati dell’Agro Romano, portando con sé una forte presenza industriale e di pendolarismo, con gli annessi problemi ambientali e sociali di una città sviluppatasi con una scarsa attenzione all’urbanistica.

Il territorio di Guidonia Montecelio con la sua estensione di 79,06 km<sup>2</sup> sorge a nord est di Roma a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare nella Sabina romana, idealmente compreso tra le vie Nomentana e Tiburtina.

In generale l'area presenta caratteristiche riconducibili a tre tipologie morfologiche principali: le prominenze della parte settentrionale e orientale, il settore pianeggiante a sud-ovest di Guidonia e la piana alluvionale del fiume Aniene.

Nella parte orientale dell'area, l'acqua agisce come elemento costruttore, sia depositando i travertini dalle acque sorgive ricche di calcare, sia lasciando i detriti precedentemente prelevati dalle zone più rilevate ed è predominante il fenomeno delle acque termali.

Il termine “travertino” deriva dal latino “lapis tiburtinus”, la “pietra di Tivoli”, così definita perché estratta lungo l’Aniene alle pendici dei monti di Tivoli. Il ricco giacimento di travertino romano – lapis tiburtinus – interessa il territorio pianeggiante dei comuni di Guidonia Montecelio e Tivoli, a pochi chilometri da Roma. Ha consentito, fin dal III secolo a.C., la coltivazione di numerose cave a cielo aperto che producono un materiale calcareo, particolarmente poroso, con colori dal bianco al crema, talvolta con sfumature gialle o rosse, e diverse variazioni di marrone tipo legno di “noce”. Le caratteristiche fisiche sono particolarmente favorevoli all’impiego del materiale anche nelle condizioni ambientali e climatiche più avverse e questo importante vantaggio spiega, oltre al pregio ornamentale, la diffusione raggiunta in tutti i continenti. Il Travertino Romano risulta una pietra ideale per le tutte le realizzazioni, dai rivestimenti di facciate alle pavimentazioni d’interni, dai progetti di urbanizzazione all’arredo urbano per finire con i monumenti cimiteriali, sculture e oggettistica.

Nel Comune di Guidonia Montecelio sono presenti numerose attività estrattive legate sia allo sfruttamento del giacimento del travertino romano sia alla coltivazione di calcari, argille e pozzolane. Le cave regolarmente in attività nel Comune di Guidonia Montecelio sono circa quaranta, tutte dedite alla coltivazione del travertino romano. Per tali attività sono state rilasciate tra gli anni 1986-1989 regolari autorizzazioni alla prosecuzione dell’attività estrattiva, sulla base del disposto della previgente L.R. n. 1/80, nonché stipulate Convenzioni regolanti i rapporti con gli operatori e a garanzia degli esatti adempimenti di ripristino dell’area oggetto di escavazione. L’attuale area, interessata dall’escavazione del travertino romano, è ubicata nel quadrante posto tra i centri di Villalba e Villanova. Tale area è già parzialmente destinata ad attività estrattiva secondo il P.R.G. vigente, ma gran parte delle coltivazioni, già in attività prima dell’adozione del P.R.G. stesso, viene a ricadere in zona agricola o su aree destinate a servizi o verde pubblico.

La Regione Lazio, con propria Delibera n. 1308 (pubblicata sul BURL n. 10 del 10/04/2004) ha provveduto ad integrare il Distretto Industriale dei Monti Ausoni con i Comuni

di Guidonia Montecelio e di Tivoli, nominandolo “Distretto Industriale Monti Ausoni – Tiburtina del Marmo e del Lapideo” permettendo, così, di poter accedere ai benefici di cui alla L.R. 19 dicembre 2001, n. 36 “Norme per l’incremento dello sviluppo economico, della coesione sociale e dell’occupazione nel Lazio.”

La maggior parte delle Ditte operanti nell’attività di coltivazione del travertino hanno aderito al [REDACTED] promossa con legge della Regione Lazio n. 47/89 e finalizzata alla valorizzazione delle pietre ornamentali locali.

Il Comune di Guidonia è socio del [REDACTED] Come sopra indicato, la quasi totalità delle attività oggi presenti sono state allora assentite (anni 1986-1987), in vigenza dell’originaria L.R. n. 1/80, con autorizzazioni comunali della durata di anni 20, secondo gli elaborati progettuali all’epoca presentati, previo esame e parere favorevole della Commissione Regionale consultiva cave. Per ciascuna attività, secondo il dettato legislativo all’epoca vigente, è stata sottoscritta apposita convenzione disciplinante oneri ed obblighi, a carico delle Ditte autorizzate alla coltivazione, in ordine al recupero e ripristino delle aree oggetto di intervento.

La norma oggi vigente è la L.R. n. 17 del 6 dicembre 2004 e ss.mm.ii., con il relativo Regolamento di attuazione (regolamento n. 5 del 14 aprile 2005).

Poiché è ancora in corso di approvazione il Piano Provinciale di recepimento delle indicazioni del P.R.A.E. (Piano Regionale Attività Estrattive) della Regione Lazio, nelle more, continuano ad applicarsi le disposizioni transitorie di cui al capo V della stessa L.R. n. 17/2004 e ss.mm.ii.

Particolare rilievo della nuova normativa riguarda l’introduzione del “Contributo per il recupero ambientale” di cui all’art. 15 della stessa L.R. n. 17/2004 che il Comune utilizza, nella quota parte ad esso spettante, per la realizzazione di opere ed interventi infrastrutturali di tutela ambientale, nonché per l’esercizio delle funzioni di propria competenza.

Con Determinazione Dirigenziale Area III n. 91 del 13/06/2013 sono state approvate le “Linee guida per il calcolo del contributo ambientale” di cui alla L.R. n.17/2004.

Tra le tematiche di maggior rilievo emerge quella inerente le modalità di ritombamento delle cave.

Con Determinazione Dirigenziale Area III n. 126 del 29/10/2013 sono state approvate le “Indicazioni per il riempimento dei vuoti di cava con TERRE e ROCCE DA SCAVO provenienti dall’esterno del sito di cava (recupero ambientale)”.

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 99 del 10/05/2013 sono state approvate le “Linee interpretative per l’applicazione della procedura di cui al D.Lgs 161/2012 al residuo di lavorazione dei materiali lapidei (c.d. “marmettola”) per il suo utilizzo come “sottoprodotto” e non “rifiuto”.

Il Comune è tenuto ad esercitare la vigilanza sull’osservanza delle norme di cui alla L.R.n.17/2004, delle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate e degli obblighi oggetto delle convenzioni.

Con Determinazione Dirigenziale Area III n. 2 del 16/01/2013 è stata approvata l’articolazione delle sanzioni pecuniarie stabilite dall’articolo 28 della L.R. n.17/2004.



**Vista da Google Earth**



**Vista da Google Earth**

La cava, oggetto di perizia, è raggiungibile dall'Autostrada 24 Roma- L'Aquila-Teramo proseguendo lungo la SP15 e la SS5, ed attraverso via Kennedy si arriva ad una strada sterrata che permette l'accesso all'area. Il comprensorio è delimitato da due cancelli in ferro, uno carrabile ed uno pedonale.

Attraverso l'ingresso si accede ad un grande piazzale dissestato e con vegetazione incolta in crescita.

All'interno del lotto sono ubicati edifici a varie destinazioni, prevalentemente adibiti all'attività estrattiva del travertino, in stato di abbandono. Più precisamente sono presenti container adibiti ad uffici, a mensa e spogliatoi per gli operai, servizi igienici, un grande capannone destinato all'attività produttiva contenente attrezzi per la lavorazione del travertino, che sono rientrati in un altro lotto già alienato dal fallimento ed infine la zona destinata allo scavo ed alla risulta del travertino.

Si sottolinea inoltre che il capannone in ferro locato nei pressi della zona di scavo presenta la copertura in amianto di circa 1.700 mq che dovrà essere incapsulata e smaltita.



**Capannoni con copertura in amianto**

Infatti dalla documentazione reperita dalla scrivente presso gli uffici della Saitrav, in data 13/11/2019, sono stati rinvenuti i seguenti preventivi riguardo lo smaltimento dell'amianto/eternit:

*“ Piano di lavoro rimozione materiali contenenti amianto (lastre di amianto) da parte della [REDACTED] con data di fine lavori del 10/02/2017.*

*Trasmissione formulari identificazione rifiuto FIR:*

*[REDACTED] del 09/12/2017 e [REDACTED] del 08/02/2017.*

*QUANTITA': 25.000 Kg*

*COSTO: € 51.000,00 circa...” (cfr allegato)*

Alla pratica di rimozione sono allegati il Formulario di Identificazione Rifiuto n. 290646 del 07/02/2017, la Scheda di Sistema di Controllo della Tracciabilità dei Rifiuti n. [REDACTED] del 08/02/2017 e n. 4 fatture per esecuzione opere ed interventi dell'offerta prot. n. [REDACTED] del 29/04/015.

Il complesso infatti si presenta in pessimo stato di conservazione, in stato di risalente complessivo degrado e risulta in parte danneggiato anche a causa dello stato di abbandono dell'attività di estrazione.



**Ingresso**



**Piazzale e vista del capannone grande**



**Piazzale**



**Container**



**Container**



**Capannone grande**



**Capannone grande**



**Capannoni con attrezzature monolama**



**Zone di scavo e risulta del travertino**

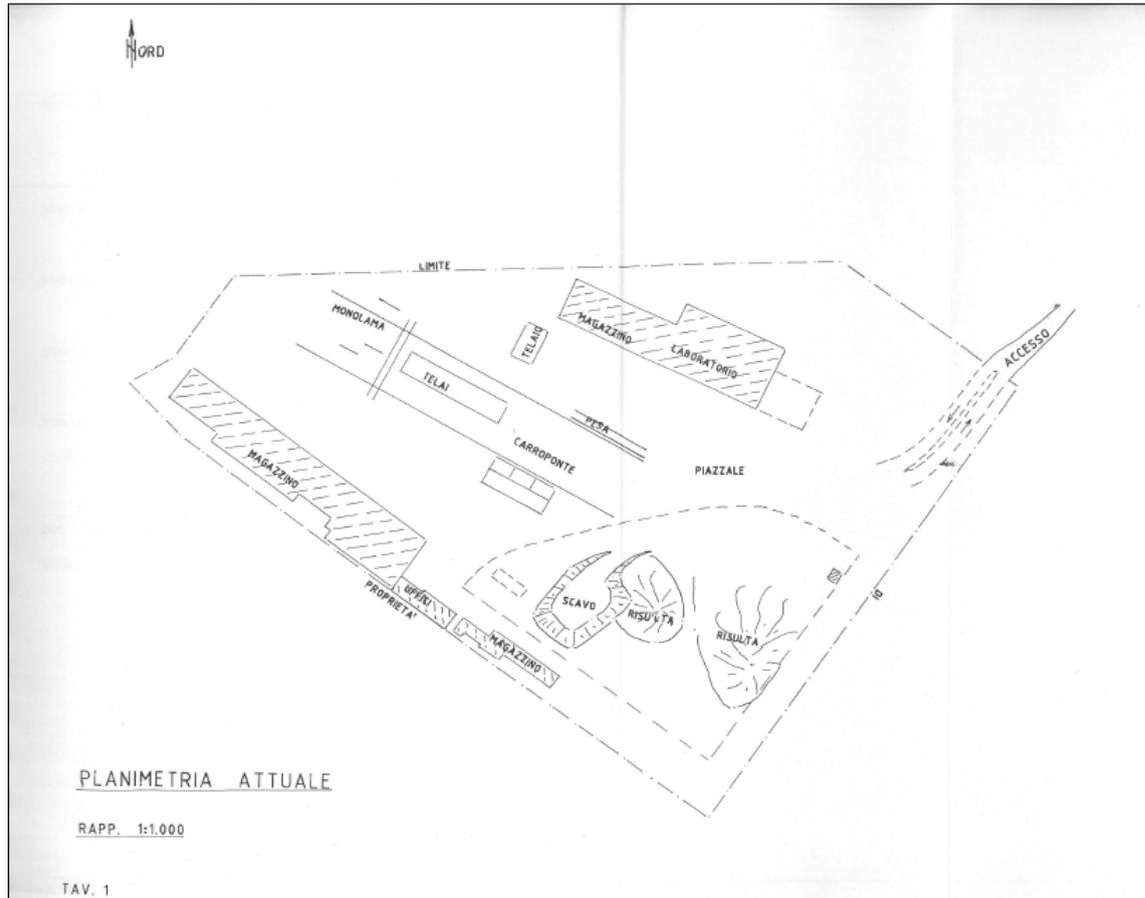
### **Successione cronologica dell'attività estrattiva della cava**

Alla scrivente sono state fornite le seguenti autorizzazioni e pareri che si allegano:

#### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 154 DEL 5/11/2003:

La Società Saitrav srl con deliberazione n. 154 del 05/11/2003 è stata autorizzata ad esercitare per la durata di 7 anni, la cava di travertino sita in loc. Le Fosse del territorio del Comune di Guidonia Montecelio, sui terreni distinti al C.T. al fgl 7 p.lle 10, 26, 32 e 33, dei quali ha la piena disponibilità ai fini estrattivi. L'Autorizzazione riporta che “... *l'istanza 3 aprile 1997 della Soc. Saitrav srl .. intesa ad ottenere l'autorizzazione all'apertura di una nuova cava di travertino in località “Le Fosse” del territorio del Comune di Guidonia Montecelio per anni sette, su terreni di cui la società ha piena disponibilità (atto di compravendita rep. n. 13967 del 21 marzo 1943 e registrato all'Ufficio di Tivoli il 10 Aprile 1943, al numero 110), per una superficie complessiva di Ha 3.03.00 circa, foglio catastale n.7, p.lle 10, 26, 32 e 33...*” e delibera che “... *i lavori di scavo del travertino non potranno interessare una superficie maggiore di ettari uno e cinquanta (circa la metà dell'area autorizzata). La coltivazione della restante area potrà proseguire solo dopo che la Saitrav srl avrà provveduto alla sistemazione della superficie già coltivata e data comunicazione al*

*Comune di Guidonia Montecelio ed al Dipartimento Attività Produttive – Area G, della Regione Lazio, per le verifiche di competenza ...” (cfr allegato).*



### **Planimetria della cava datata 2003**

#### POLIZZA FIDEJUSSORIA [REDACTED]:

Convenzione tra il Comune di Guidonia Montecelio e la società Saitrav srl sottoscritta in data 19/03/2004 rep. n. 1876 per [REDACTED] e Polizza Fideiussoria costituita a favore dello stesso comune e rilasciata da [REDACTED] in data 29/01/2004 per l'importo di € 531.977,00, a garanzia del recupero ambientale dell'area oggetto dell'attività estrattiva. (cfr allegato).

RICHIESTA DI PROROGA PER LA PROSECUZIONE DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA CONSEGNATA AL COMPETENTE ASSESSORATO REGIONALE IL 20/09/2010 PROT. N. 9832:

La Saitrav srl, a seguito della scadenza dell'autorizzazione n. 154/2003 il 5/11/2010, con istanza del 14/07/2010 prot. n. 56093, ha provveduto a presentare richiesta di proroga per la prosecuzione dell'attività estrattiva con allegato progetto di coltivazione. L'Istanza è stata trasmessa con nota n. prot. 69970 del 14/09/2010 al competente Assessorato Regionale e consegnata in data 20/09/2010 n. prot. 9832.

Si sottolinea che la Giunta Comunale in data 23/8/2011 con atto n. 288 ha stabilito di procedere al completamento dell'iter istruttorio, al rilascio degli atti dovuti e quindi “.. *di porre in essere quanto previsto dal comma 2 dell'art. 16 della L. 241/90 , in ordine alla facoltà di procedere , da parte dei competenti uffici comunali al rilascio delle proroghe di cui all'art. 34 della L. R. 17/2004 , anche in assenza del parere del CRC...*”.

Pertanto il CRC non ha espresso parere entro il termine previsto dal comma 9 dell'art. 15 del Regolamento Regionale n. 5/2005, la Società Saitrav srl ha rimesso la documentazione richiesta con nota n. prot. 39439 del 13/05/2011, ivi compresa la polizza fideiussoria appendice alla polizza n. [REDACTED] del 24/06/2011 rilasciata dalla [REDACTED] per l'importo di € 610.177,62, a garanzia degli oneri per il ripristino ed il recupero ambientale relativo al piano di coltivazione ed il Comune, al fine del rilascio dell'autorizzazione alla proroga e prosecuzione dell'attività estrattiva, ha sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con la società Saitrav.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER [REDACTED] REGISTRATO IL 21/09/2011  
AL N. 32740:

L'atto d'obbligo è stato sottoscritto dalla Saitrav in data 13/09/2011 e registrato all'Agenzia delle Entrate di ROMA 3 il 21/09/2011 al n. 32740 S1T, in cui si riporta che:

*Art. 2: L'atto ha per oggetto l'esecuzione da parte della Saitrav delle seguenti operazioni:*

- A) Completamento del piano di coltivazione e di recupero ambientale ...;*
  - B) Opere intese alla salvaguardia dei beni o altre attività; Protezione ecologico- ambientale degli abitati limitrofi ovvero delle coltivazioni agricole limitrofe; eventuali opere di intervento sulla falda acquifera sotterranea ...;*
  - C) Sistemazione, recupero e ripristino del terreno interessato all'attività estrattiva ...;*
- È fatto divieto alla Società di creare ammassamenti di materiale di scarto di grossa pezzatura ...; il recupero ambientale nelle aree di cava deve eseguirsi contestualmente all'avanzamento dei lavori ...*

*Art. 6: il presente atto sarà vincolante per la Società Saitrav sino alla completa realizzazione, diretta o d'ufficio delle opere di cui all'art. 2 ...” (cfr allegato)*

AUTORIZZAZIONE D.C.R. N. 154/PRO/AC DEL 05/10/2011 N. PROT. 79882:

Il Dirigente dell'Area III Attività Economico Produttive del Comune di Guidonia Montecelio “... **autorizza la ditta Saitrav srl alla proroga ed alla prosecuzione dell'attività estrattiva della cava sita in loc. Le Fosse, Guidonia Montecelio, sui terreni distinti al fgl 7, Sezione Le Fosse, particelle n. 10, 26, 32 e 33, dei quali ha piena disponibilità ai fini estrattivi, per un'area di Ha 3.03.00, secondo gli elaborati a suo tempo approvati, nonché ai successivi rimessi in data 14/07/2010 prot. 56093 ed alla documentazione prodotta con note prot. 55845 del 05/07/2011 e prot. 76450 del 26/09/2011... la presente autorizzazione integra a tutti gli effetti la precedente di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 154 del 5/11/2003 e viene rilasciata per la durata di 5 anni a far data dal 05/10/2011 con scadenza al 04/10/2016 ...”.** (cfr allegato)

PARERE COMMISSIONE CONSULTIVA PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE-PROROGA DELL'AUTORIZZAZIONE REGIONALE PER LA CAVA DI TRAVERTINO ESERCITA DALLA SOC. SAITRAV A.R.L. DEL 07/09/2012 PROT. N. 165298:

La Commissione Consultiva per le Attività Estrattive di seguito indicata con l'acronimo CRC nella seduta n.6 del 13/06/2012 relativamente all'istanza di cui all'oggetto “... **ha espresso PARERE FAVOREVOLE per 5 anni “alle stesse condizioni dell'autorizzazione originaria”.** All'uopo si rammenta che l'importo della garanzia fideiussoria riferito alle opere di sistemazione finale delle aree, dovrà essere aggiornato secondo le previsioni del prezzario regionale vigente ...” (cfr allegato)

RICHIESTA PROROGA PER L'ATTIVITA' ESTRATTIVA CON SCADENZA DEL 04/10/2016, IN DATA 19/09/2016 AL N. PROT. 82107:

La ██████████ in qualità di Legale Rappresentante della Saitrav srl richiedeva “.. **la proroga per l'attività di cui a margine con scadenza al 04/10/2016...**” (cfr allegato)

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.01/2018 DEL 30/01/2018:

L'ing. [REDACTED] del Comune di Guidonia Montecelio, eseguiva congiuntamente ad altri, il sopralluogo presso l'area di cava autorizzata con provvedimento [REDACTED] del 05/11/2003, e dal verbale si relazionava che *"... le attività di coltivazione di cava risulta al momento sospesa. Risulta attiva il laboratorio per la lavorazione del materiale proveniente da altra cava ... non risulta attività di pompaggio delle acque presente invece nella cava limitrofa . il D.L. comunica che fornirà la documentazione relativa alla gestione della sicurezza di cantiere, a seguito di richiesta comunale. Gli uffici si riservano di verificare le autorizzazioni relative al laboratorio e segheria ..."*. (cfr allegato)

CONTESTAZIONE INADEMPIENZA ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DELLA POLIZZA FIDEUSSORIA N. [REDACTED] – MANCATO RITOMBAMENTO DEL 06/02/2018 PROT. N. 12386:

Il Dirigente Ad Interim Area III comunicava che *"... a seguito di verifica d'ufficio e sul posto, è stato accertato il mancato di ritombamento della cava, ..., avvisa la Società assicurativa [REDACTED] della succitata inadempienza ai fini della esecuzione formale dell'atto di fideiussione n. [REDACTED] e delle condizioni previste all'art. 1 delle Condizioni generali della polizza fideiussoria avente come contraente la società Saitrav srl per la somma di € 610.177,72..."* (cfr allegato)

Si sottolinea che in data 28/06/2018 prot. n. 58612 il comune di Guidonia Montecelio con verbale [REDACTED] accertava violazioni in merito al mancato recupero progressivo dei luoghi oltre alla mancanza di copertura fideiussoria.

PERIZIA TECNICA DEL 13/02/2018 A FIRMA DELL'ING. NICOLA MARTINO:

L'ing. [REDACTED] nella perizia riporta che *".. La Società Saitrav, ha presentato in data 19/09/2016 prot. [REDACTED] al Comune di Guidonia Montecelio, presso l'Area III Attività Economico Produttive, istanza di seconda proroga per la prosecuzione all'attività di coltivazione della cava sita in località Le Fosse nel Comune di Guidonia Montecelio è distinta in catasto al Foglio n. 7, particelle n. 10, 26, 31, 32, 33 per un'area di circa 30.235 m<sup>2</sup>, autorizzazione D.C.R. n° 154 /PRO/AC del 05/10/2011, rilasciata per la durata di anni cinque con scadenza il 04/10/2016... Nel progetto proposto per la prima proroga, già era di tutta evidenza che i materiali di risulta non erano presenti all'interno del perimetro di cava, ovvero che lo stato di coltivazione della cava era identico a quello presentato per l'istanza di seconda*

*proroga, essendo la cava restata ferma per circa anni cinque dal 12/12/2012 al 27/09/2017 ... Nel caso specifico essendo la cava piccola rispetto altre cave presenti in zona la coltivazione è stata divisa in due lotti, il primo quello attuale ha raggiunto la quota di fondo cava, il secondo non è stato ancora toccato in quanto su tale lotto insistono il piazzale deposito blocchi ed il laboratorio che andrà demolito e ricostruito in altra area per consentire la coltivazione del secondo lotto. Con la coltivazione di detto secondo lotto si avrà nuovamente una scoperta, una rimozione di materiale alterato e produzione di scarti che saranno utilizzati per recuperare il primo lotto ... Nella suddetta Relazione Tecnica allegata all'istanza di seconda proroga del 19/09/2016 prot. 82107, si può notare che nel bilancio terre il Volume disponibile per il recupero m<sup>3</sup> 846.928 è sufficiente per il vuoto che si viene a creare pari a m<sup>3</sup> 837.300 ... La Saitrav per quanto detto in precedenza non può in questa fase proporre una variante al piano di recupero perché siamo ancora in una fase iniziale dei lavori non avendo ancora provveduto ad avviare i lavori di sbancamento del citato secondo lotto. Emerge infine che il comportamento del comune è anomalo ed illegittimo oltre che irragionevole. La normativa vigente infatti prevede una verifica dell'andamento dei lavori ai sensi dell'Art. 16 comma 3 della L.R. 17 del 2004. Tale articolo è inerente la verifica dei lavori di coltivazione di cava e torbiera e di recupero ambientale, recita quanto segue: La verifica viene effettuata da un funzionario comunale alla presenza del titolare dell'autorizzazione, del direttore dei lavori, di un funzionario della struttura regionale competente in materia di attività estrattive e di un funzionario della struttura regionale competente in materia di ambiente. Gli esiti della verifica risultano da apposito verbale. Procedura che non è stata attivata dal comune che ha, si fatto un sopralluogo in situ, ma chiedendo tutt'altro in particolare documentazione afferente il D.Lgs 624/96 per la cui cosa non risulta essere nemmeno competente ... In conclusione la Saitrav ha operato come previsto dalla prassi consolidata oltre che dalla norma contrariamente a quanto afferma il comune ...” (cfr allegato)*

RISCONTRO ALLA NOTA PROT. ██████████ DEL 06/02/2018 DELL'AREA III – ATTIVITA' ESTRATTIVE E PRODUTTIVE DEL COMUNE DI GUIDONIA DEL 20/02/2018:

*La Saitrav srl con nota del 20/02/2018 contestava “... integralmente il tenore ed il contenuto della comunicazione da parte dell'Area III del Comune di Guidonia si evidenzia innanzitutto come la richiesta di escussione della polizza fideiussoria effettuata dall'Ente Comunale appaia ictu oculi dolosa, illegittima ed arbitraria, in quanto difettante dei presupposti di fatto e di diritto..”(cfr allegato)*

In data 10/07/2018 prot. n. [REDACTED] la Società Saitrav depositava al Comune di Guidonia Montecelio ed alla Regione Lazio le osservazioni, ai sensi dell'art. 10/bis della legge n. 241/1990, al verbale di accertamento n. [REDACTED] in merito alla revoca dell'autorizzazione n. [REDACTED] del 05/10/2011.

PERIZIA GIURATA DEL 18/04/2018 A FIRMA DEL GEOLOGO [REDACTED]

La Ditta Saitrav srl incaricava il geologo [REDACTED] il quale asseverava che “... dal confronto tra il rilievo plano-altimetrico del dicembre 2012 e quello del marzo 2018, risultano i seguenti quantitativi:

- Volume materiale totale escavato (ME) 1.250 mc
- Volume materiale destinato a recupero (MdR) 450 mc (in banco)  
che in ragione della movimentazione del banco, incrementa il suo volume del 25%, pertanto in cava sono depositati per il ripristino 562,50 mc di materiale;
- Volume materiale buono (MB) 500 mc
- Volume materiale frantumato (MF) 300 mc
- Volume materiale commercializzato (MC=MB+MF) 800 mc ...”(cfr allegato)

RICHIESTA DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE – VERIFICA DEI LAVORI DI COLTIVAZIONE DI CAVA EX ARTICOLO 16 L.R. 17/2004 DA PARTE DELLA REGIONE LAZIO (NOTA U. 0452513 DEL 23/07/2018)- RISPOSTA NOTE COMUNALI PROT. 52317 DEL 12/06/2018 E PROT. 63085 DELL' 11/07/2018:

La Regione Lazio comunicava che “... in data 24/07/2018 effettueranno un primo sopralluogo presso il cantiere estrattivo gestito dalla società Saitrav srl in località Le Fosse, ..., conseguentemente all'attivazione da parte di codesta Amministrazione comunale della procedura di verifica indicata in oggetto, avvenuta con nota n. 63085 dell'11/07/2018 pervenuta in pari data e registrata al protocollo regionale n. 0419786 ...”. (cfr allegato)

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.9/2018 DEL 24/07/2018 – PROTOCOLLO DEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO N. 0068477 DEL 25/07/2018:

In data 24/07/2018 il gruppo di verifica della Regione Lazio, alla presenza di un responsabile del Comune e i delegati della Saitrav srl si recava presso i terreni di proprietà della Saitrav srl

in Guidonia, Via Loc. Le Fosse e verbalizzava che “... *al momento del sopralluogo il sito si presentava precluso all’accesso con mezzi in quanto davanti al cancello di ingresso erano stati posizionati massi di travertino a bloccare il passaggio. Nell’area non risulta in corso qualsivoglia attività ed ... l’area è sottoposta ad attività di vigilanza notturna. ... Sul piazzale sono presenti manufatti e opifici per la lavorazione del travertino, parte dell’area risulta coltivata in quanto i lavori di coltivazione/recupero non sono stati completati ... si rimanda allo stato di avanzamento dei lavori e l’ulteriore documentazione richiesta che la società Saitrav srl si impegna a consegnare entro il 17/09/2018*”. (cfr allegato)

RISPOSTA ALLA NOTA U.0452513.23/07/2018 – VERIFICA DEI LAVORI DI COLTIVAZIONE DI CAVA EX ART. 16 LEGGE REGIONALE 17/2004:

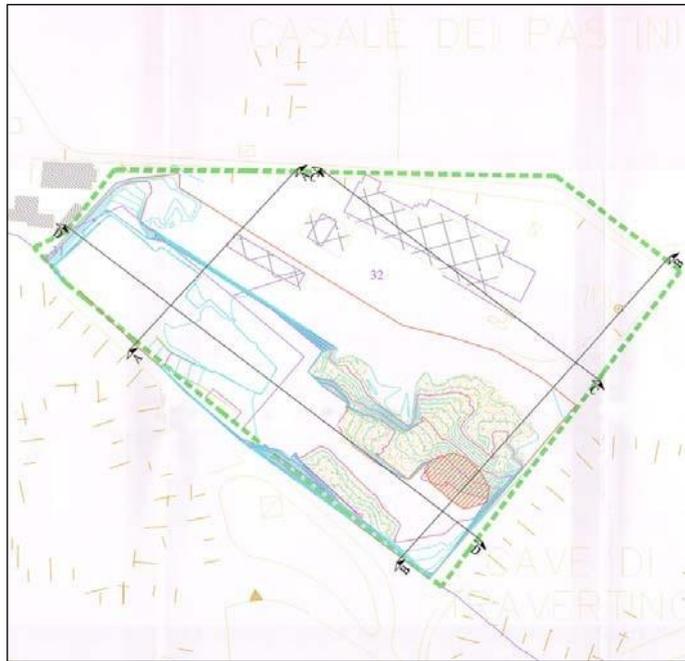
In data 20/09/2018 n. prot. 0083193 la sig.ra [REDACTED] in qualità di Socio Legale della società Saitrav srl allegava la documentazione richiesta nella nota del 23/07/2018.

SCHEDA SINTETICA CUBATURA RESIDUA – VERIFICA EX ARTICOLO 16 L.R. 17/2004 (ing. [REDACTED]):

La scheda Sintetica cubatura residua allegata alla Verifica dei lavori di coltivazione di cava – Risposta alla nota n. prot. 0083193 del 20/09/2018 riportava che “ ... *dall’esame della cartografia e dai dati prelevati dal progetto approvato e dal rilievo dello stato di fatto emerge quanto segue:*

Area di proprietà (in ettari (ha)) complessiva	03,02,35	ha
Area interessata dal progetto	30.235	m <sup>2</sup>
Volume in banco da coltivare residuo	572.810	m <sup>3</sup>

Inoltre alla Risposta di Nota del 2018 è allegata la “Tavola Stato Attuale con Sezioni di confronto Aut. D.C.R. 154 del 05/11/2003- Stato Attuale”:



Planimetria dello Stato Attuale allegata alla Tavola

AVVIO PROCEDIMENTO DEL 12/12/2018 PROT. 0111390: DI REVOCA  
AUTORIZZAZIONE DCR 154 PRO/AC del 5/10/2011

L'Area III – Attività Estrattive e Produttive del comune di Guidonia Montecelio, in data 12/12/2018, inviava alla Società Saitrav l'avvio procedimento di revoca autorizzazione della Cava di Travertino DCR 154 PRO/AC del 5/10/2011. Il Dirigente dell'Area III "... *vista la comunicazione di "Richiesta di rinnovo polizza fideiussoria " inviata con prot. 12386 del 06/02/2018, considerato che la ditta Saitrav non ha provveduto ad inviare le documentazioni richieste nei tempi stabiliti nel suddetto avviso, **comunica l'avvio del procedimento di revoca dell'autorizzazione DCR 154 PRO/AC del 5/10/2011. Ai sensi dell'art. 10 – bis della Legge 241 del 1990 si rende noto che la ditta ha diritto a presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi che hanno costituito l'avvio del procedimento, **entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione. Qualora non pervengono osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento di revoca definitivo dell'autorizzazione per la coltivazione di cava.**"(cfr allegato)***

Si sottolinea che in data 01/12/2020 il dott. Andrea Perrone, nella qualità di curatore fallimentare, inviava al Comune di Guidonia una pec in cui precisava che “... *solo in data odierna veniva a conoscenza dell’allegata comunicazione inoltrata dal Comune di Guidonia alla società fallita ...*” e chiedeva indicazioni in merito alla Contestazione Inadempienza Art. 1 – Condizioni Generali Della Polizza Fideussoria N. ██████████ – Mancato Ritombamento Del 06/02/2018 Prot. N. 12386 e all’avvio del procedimento di revoca dell’autorizzazione DCR 154 PRO/AC del 5/10/2011.

Inoltre la scrivente in data 17/12/2020 e successivamente come sollecito in data 25/01/2021 chiedeva, in qualità di consulente tecnico del Fallimento, al Comune di Guidonia a mezzo pec, riscontro in merito alla documentazione richiesta dal curatore fallimentare, ma senza alcun riscontro né via pec né telefonico.

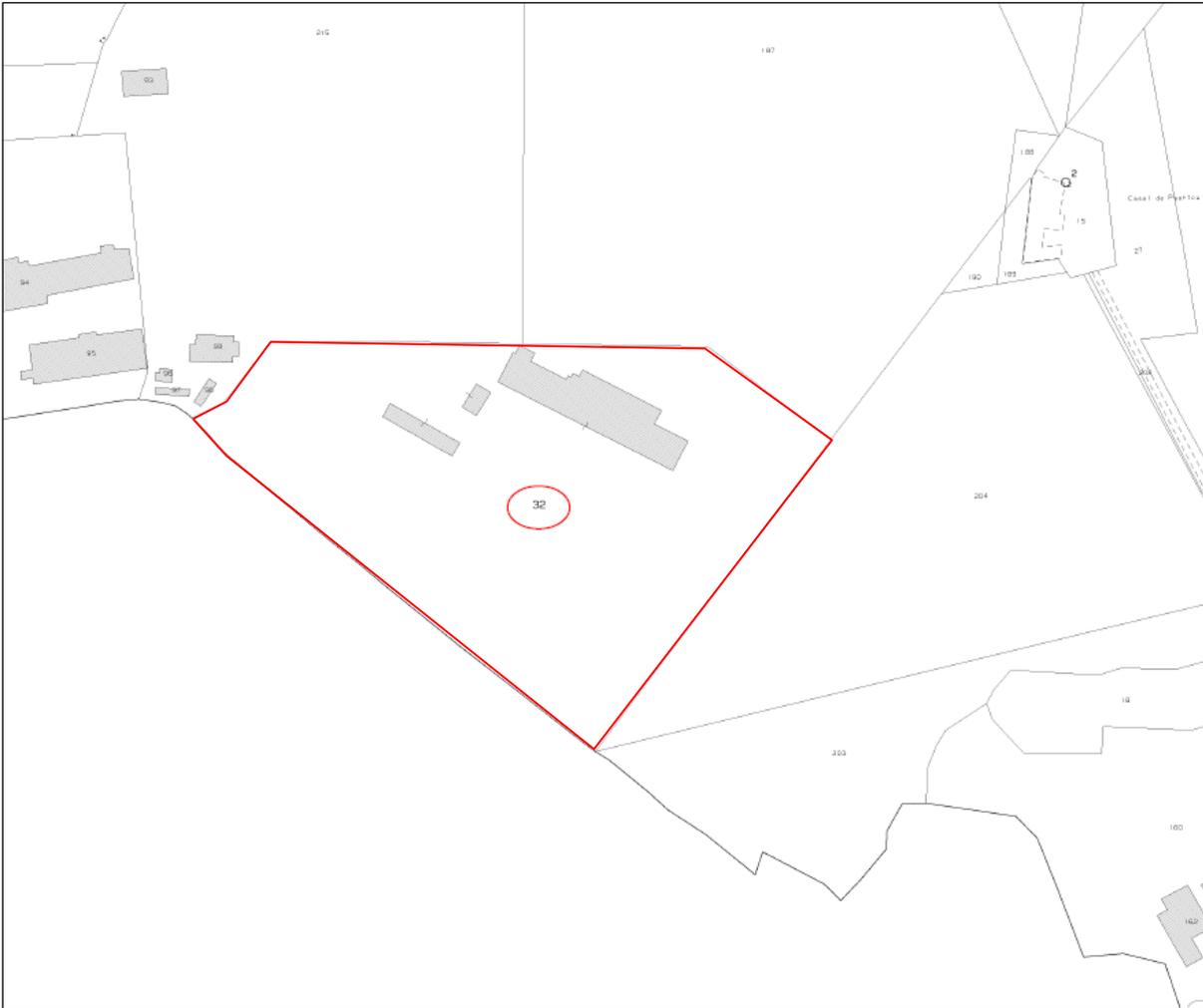
### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Il Lotto ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 7 p.lla 32, Qualità Ente Urbano, superficie ha 3.02.40.
- Fgl 7 p.lla 32 sub 501, zona censuaria 1, categoria D/1, Rendita 323,04, piano T.
- Fgl 7 p.lla 33 sub 501, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita 247,90, piano T.



**Stralcio Geosit – sovrapposizione ortofoto estratto di mappa**



**Stralcio estratto mappa del foglio 7 p.lla 32**

Dall'estratto di mappa si evince che il complesso industriale è composto da:

- **Piazzale**, in parte asfaltato ed in parte dismesso, **con box prefabbricato** adibito ad alloggio per operai con sala mensa e relax, spogliatoio e bagni, **un capannone** destinato all'attività produttiva, **capannoni dismessi** in cui sono locati diversi macchinari per la lavorazione dei blocchi di travertino ed infine la zona destinata allo scavo ed alla risulta del travertino.

La p.lla 32 di ha 3.02.40 al Catasto Terreni è correlata al mappale fabbricati della particella 32 sub 501 cat. D/1 e particella 33 sub 501 cat. A/4.

La p.lla 32 di ha 3.02.40 al Catasto Terreni deriva dalla p.lla 32 di ha 3.02.35 a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/08/2013 protocollo n.RM0183362 in atti dal 06/04/2017 A16 (n. 800.1/2017) e comprende la p.lla 31 soppressa di ha 00.00.05.

La p.lla 32 di ha 3.02.35 deriva dalla p.lla 32 di are 35.05 a seguito di Tipo mappale del 08/08/2013 protocollo n. RM0609489 in atti dal 08/08/2013 presentato il 08/08/2013 (n.609489.1/2013) e comprende la particella 33 di ha 00.00.90, la particella 10 di ha 1.50.00 e la particella 26 di ha 1.16.40.

La p.lla 32 sub 501 cat. D/1 al Catasto Fabbricati deriva dalla p.lla 31 sub 500, dalla p.lla 32 sub 500 e dalla p.lla 33 sub 500 a seguito di Variazione del 27/05/2013 protocollo n. RM0411856 in atti dal 27/05/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 91295.1/2013).

La p.lla 33 sub 501 cat. A/4 del Catasto Fabbricati ha avuto origine da EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 09/12/1986 protocollo n. RM0950415 in atti dal 22/12/2004 (n. 1135.1/1986).

Il tutto come si evince dalle visure catastali storiche allegate.

Inoltre si evidenzia che le planimetrie catastali della p.lla 32 sub 501 e della p.lla 33 sub 501 non sono state rilasciate dal sistema Sister, pertanto la scrivente in data 3/11/2020 e in data 14/12/2020 ha richiesto, via mail, all’Agenzia delle Entrate, la trasmissione delle suddette planimetrie e il 10/11/2020 è stato rilasciato, dall’ Upt dell’Agenzia delle Entrate, il numero di protocollo n. 380178 del 10/11/2020.

In data 13/01/2021 l’Agenzia delle Entrate, via mail, comunicava che *“con riferimento alla planimetria della p.lla 33 sub 501..., la richiesta non può essere soddisfatta in quanto nelle ricerche effettuate presso gli archivi non è stato possibile reperire la documentazione in oggetto.” (cfr allegato).*

Sempre in data 13/01/2021, in merito alla planimetria della p.lla 32 sub 501, l’Agenzia delle Entrate comunicava che è stata *“reperita la documentazione Fig.7/32 ... solo il mod.5 in quanto la planimetria non è mai stata presentata...”.* (cfr allegato)

Il Modello 5 riguarda l’Accertamento e il Classamento Scheda mod. n. 2\_A43, eseguito nel Luglio del 1946 sulle p.lle 31, 32 e 33 (cat. D/1) del fgl 7 in Località Le Fosse, riporta *“... 31) wc, 32) laboratori;33) uffici- abitazione custode vani 3 accessori 2.... Area totale mq 3.505\_area coperta m 1.560...”*(cfr allegato)

A seguito di sopralluogo del 03/10/2019, la scrivente ha riscontrato lo stato dei luoghi.

A seguito della verifica della effettiva regolarità urbanistico-edilizia, si dovrà procedere ad una Variazione catastale DOCFA per aggiornamento planimetrico, il cui costo si stima in circa €

8.000,00 comprensivo di spese ed oneri del professionista. Detto costo è posto in decurtazione del valore finale di stima.

#### **4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE**

**Atto di compravendita per [REDACTED] del 21/03/1943** rep. 13967, con il quale “... il sig. [REDACTED] ... ed il sig. [REDACTED], ... consigliere Delegato della Spett. Società per Azioni Industria Travertino con sede in Roma . ..il sig. [REDACTED] vende e trasferisce a favore della spett. Società per azioni Industrie Travertino (Saitrav)... la zona di terreno sita in territorio di Guidonia al **fgl 7 n.10**, pascolo, di ettari 1.61.50 e 25/b seminativo di ettari 1.41.50, complessivamente ettari 3.03.00 ..., come da certificato catastale rilasciato dall’Ufficio Distrettuale di Tivoli in data 16/03/1943 e da tipo di frazionamento del 15/03/1943. Il venditore concede alla Società acquirente in via provvisoria il diritto di passaggio per accedere alla cava di travertino lungo il confine della proprietà stesso venditore e [REDACTED] e Società del Travertino Romano. La Società si impegna a fare le pratiche per ottenere un passaggio attraverso la proprietà [REDACTED] e [REDACTED] nel quale caso il passaggio si effettuerà sulla proprietà del venditore e lungo il confine della Società del Travertino Romano della cava sino al fosso dell’acqua acetosa – Detto passaggio avrà la larghezza di metri cinque. ... La zona sopra descritta è libera da ogni peso, censo, canone e ipoteca,...” (cfr allegato)

#### **5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE**

L’immobile ricade in zona di PRG :

- **Zona D sottozona D1 con destinazione : Industriale estrattiva delle cave.**

La scrivente, in data 03/10/2019 con n. prot. 83646, richiedeva al Comune di Guidonia Montecelio “... il *Certificato di Destinazione Urbanistica* in merito alla la cava di travertino sita in Guidonia Montecelio località *Le Fosse* ed individuata al NCT al fgl 7 p.lla 32...”(cfr allegato)

In data 19/12/2019 al n. prot. 108454 il Comune di Guidonia Montecelio consegnava il CDU che certificava “.. *l’area distinta in catasto alla sezione Le Fosse foglio 7 particella 32* ricade

*in zona PRG : Zona D sottozona D1 con destinazione: Industriale estrattiva delle cave. In tale zona ove cessasse l'attuale destinazione d'uso durante il periodo di validità del presente PRG le aree della sottozona D3 saranno soggette fino all'approvazione di una eventuale variante del PRG alla normativa della sottozona E2 (art. 11/3). Gli edifici adibiti alle lavorazioni strettamente connesse alle attività estrattiva, secondo comprovata autorizzazione del distretto minerario, non potranno coprire una sup. sup. ad 1/50 dell'intero lotto, mentre gli edifici destinati ad uffici, connessi all'attività produttiva esercitata nel settore estrattivo non potranno superare 1/10 dell'area coperta dagli impianti adibiti all'attività produttiva”.*

Inoltre dal CDU si evince che “... il terreno non è interessato da vincoli del Decreto Legislativo 42/2004. Il terreno non è incluso nei vincoli del PTPR adottato con DGR n. 556/2007 e 1025/2007. E' incluso nel vincolo acque albule D.M. 29\_05\_1953. I vincoli dello strumento generale preordinati all'esproprio, hanno perso efficacia quinquennale ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. N. 327/2001. Gli strumenti attuativi trovano validità, ancorché decaduti a livello decennale, nei limiti di cui all'art. 17 della Legge n. 1150/1942. Con Decreto del Presidente Regione Lazio n. T00013 del 22/01/15 trasmesso con Regionale n. 50372 GR/04/19 DEL 30/01/15 acclarata al protocollo Comunale al n. 9969 del 05/02/2015, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico e come da DDC di presa d'Atto n. 33 del 29/11/17 **il terreno del presente CDU non è gravato da uso civico.** Dalla Tav. A del PTPR ricade in area del Paesaggio agrario di continuità. **Da PTPG l'area è classificata PPM3, parco intercomunale di attività produttive dei Comuni di Guidonia e di Tivoli.** Dalla Tav. P4-Cf corridoio fluviale del fiume Aniene non si riscontrano vincoli ...”. (cfr allegato)

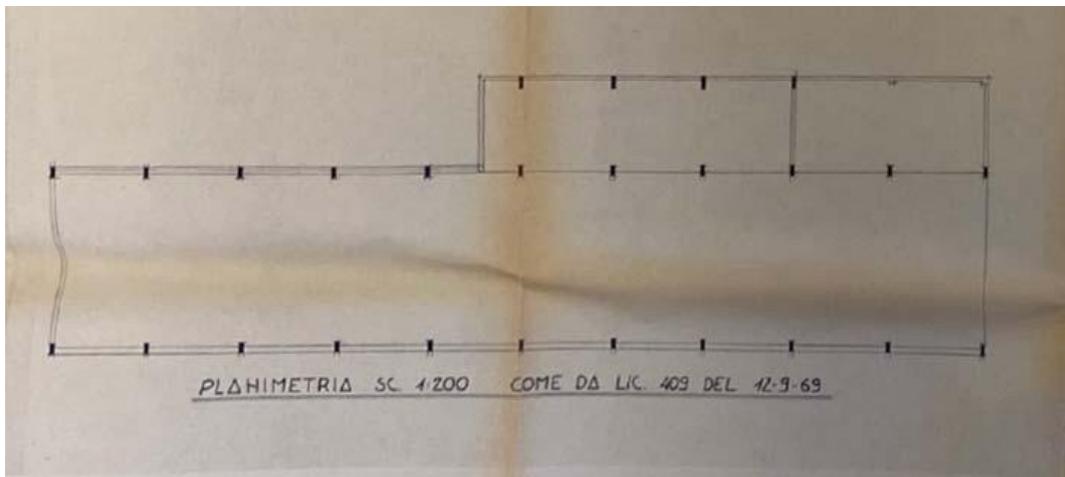
Inoltre la sottoscritta in data 23/01/2020, a mezzo pec, chiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio “... copia di tutti i titoli urbanistici relativi ai fabbricati insistenti sul terreno di cui al foglio 7 particella 32, adibita a cava per l'estrazione di travertino, intestata alla SRL INDUSTRIA TRAVERTINO SAITRAV con sede in ROMA dal 1943...” e il 24/01/2020 veniva rilasciato il numero di protocollo 7138 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Guidonia.

Successivamente in data 13/07/2020 è stato inviato il sollecito della richiesta del 23/01/2020 e nuovo protocollo 53955 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Guidonia, ma senza alcun riscontro né via pec né telefonico.

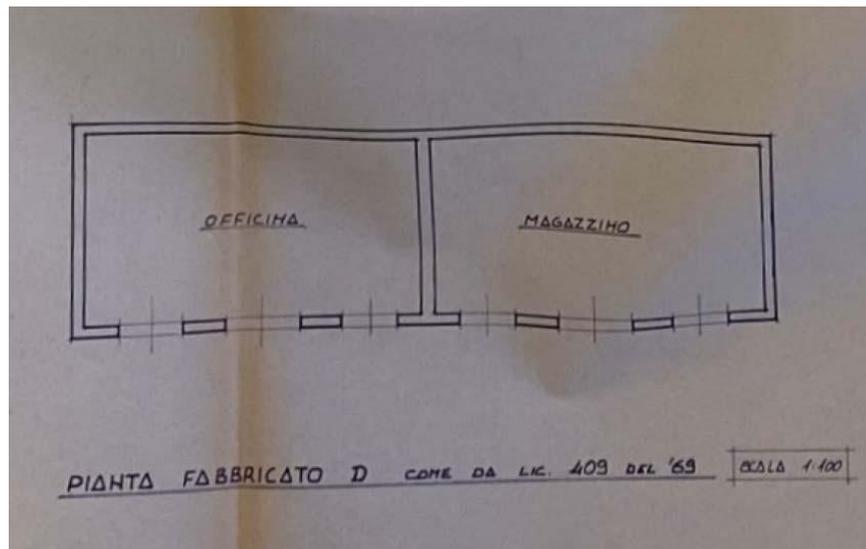
Pertanto in data 14/10/2020 la scrivente si è recata presso gli uffici della Saitrav in Comune di Guidonia alla via delle Regioni ed “... ha ritirato gli atti relativi alla relazione del geom. [REDACTED] + allegati, ed il grafico prot. 1150 del 12/06/1991 a firma del geom. [REDACTED] dal rag. [REDACTED] ex dipendente della Società fallita ...” (cfr verbale di consegna documenti allegato)

Dai documenti pervenuti alla scrivente, si evince che:

- in data **12/09/1969** è stata rilasciata la **Licenza Edilizia n. 409**, con la quale veniva edificato il corpo principale del capannone, il magazzino e l’officina (individuati nella planimetria generale allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria 441/04 (fabbricato G e D). Si segnala che il magazzino e l’officina (fabbricato D) sono stati demoliti.

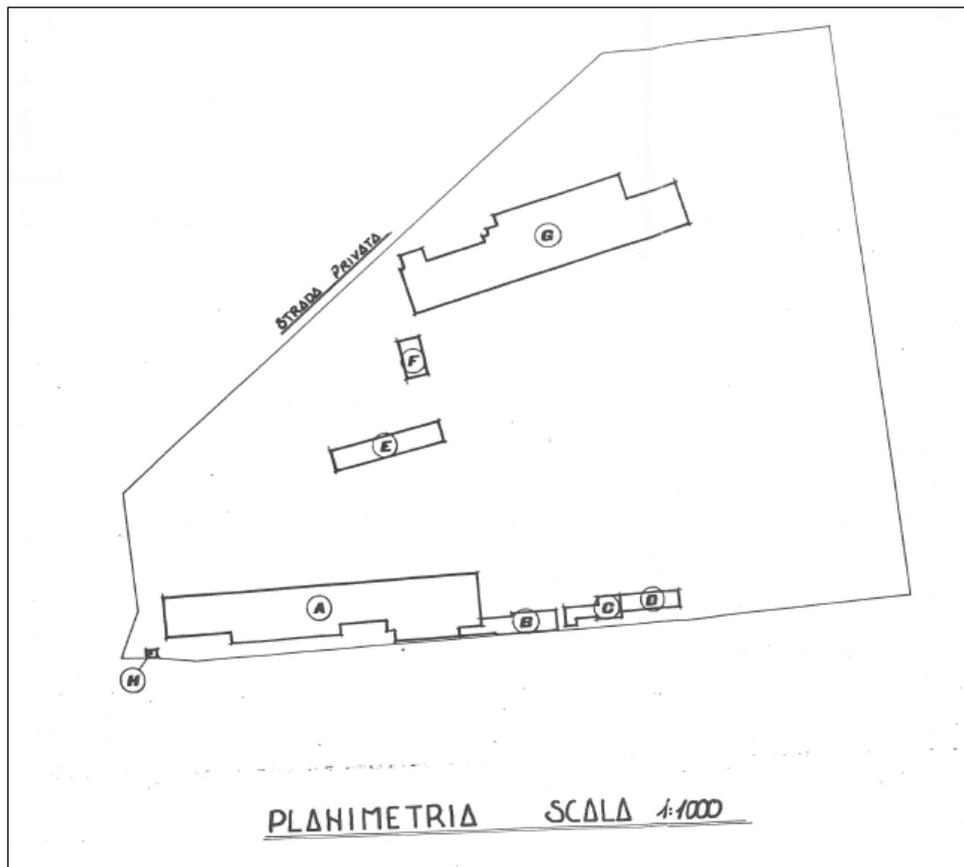


**Planimetria generale allegata alla Licenza Edilizia n. 409/69 (Fabbricato G)**



**Planimetria generale allegata alla Licenza Edilizia n. 409/69 (Fabbricato D) non più esistente**

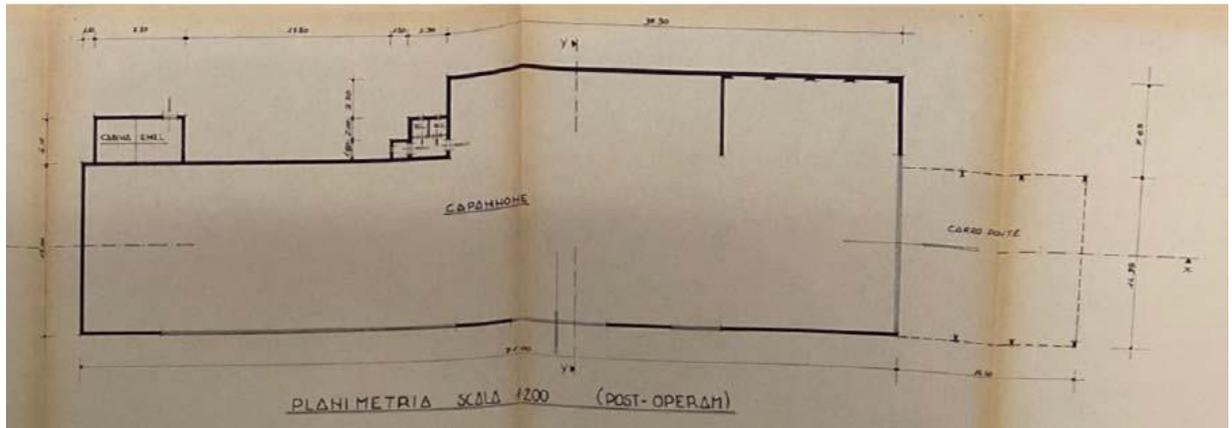
- in data **02/11/2004** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441**, a seguito di richiesta di condono prot. 7275 del 27/03/1986, e relativo alla *“Realizzazione di Manufatti connessi all’attività estrattiva per mq 8,06 s.u. e 12,00 mq di snr, superficie produttiva per mq 460,50 Carroponte, superficie produttiva mq 529,31 e superficie produttiva per mq 39,00, eseguite nel Comune di Guidonia e distinte in catasto al fgl 7 p.lle 10, 26 e 32, avente una superficie di mq 30.235”* .



**Planimetria generale allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441/2004**

A seguito del sopralluogo in data 13/11/2019, la sottoscritta ha riscontrato sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 441/2004, di seguito elencate:

- il capannone, il carro ponte, la cabina enel ed i servizi igienici, sono conformi alla planimetria del 2004 di seguito riportata (Fabbricato G),

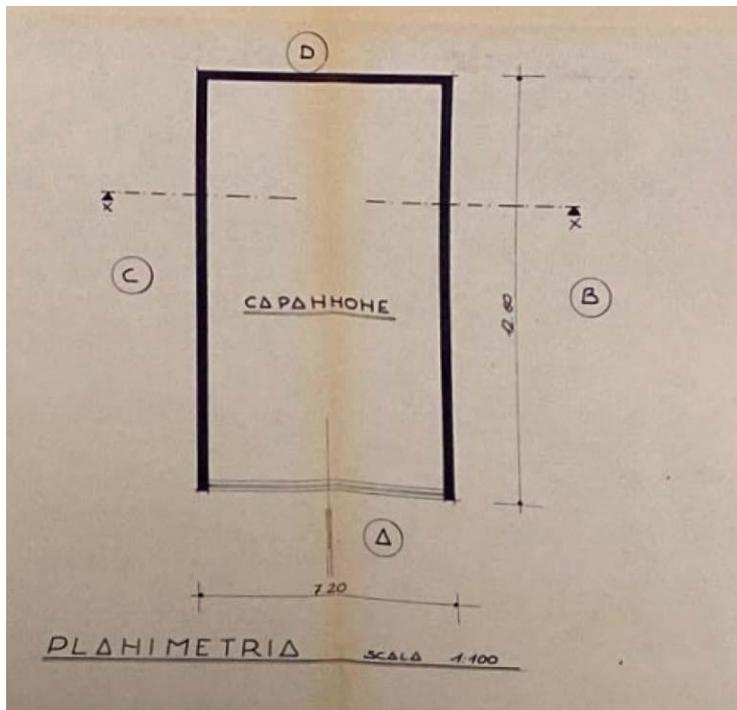


**Planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441/2004 (Fabbricato G)**

Le due tettoie in alluminio e ferro, aperte su tre lati ed utilizzate come ricovero delle lastre di travertino, ed il locale di circa 43 mq realizzato sul prospetto posteriore del capannone sono stati realizzati senza autorizzazione edilizia.

Inoltre adiacente al capannone sono presenti tre container mobili, posizionati e rialzati su mattoni che venivano utilizzati come spogliatoio, mensa e bagni degli operai.

Nella zona ovest del lotto vi è un capannone utilizzato per ricovero telaio di circa mq 90,72 assentito con Permesso di Costruire n. 441/2004 (Fabbricato F).

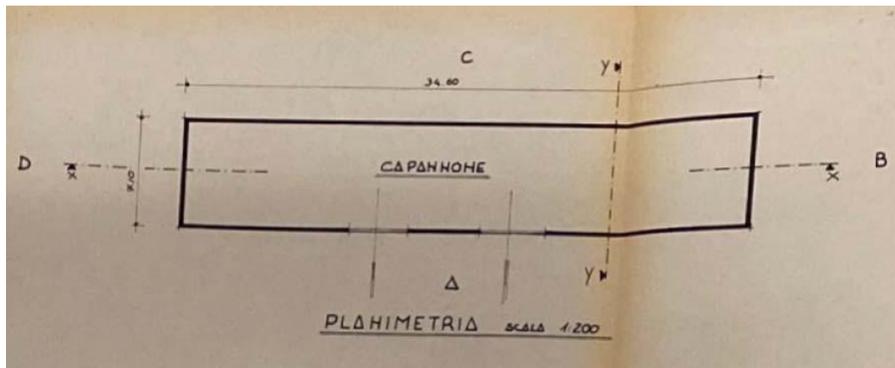


**Planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441/2004 (Fabbricato F)**

Alla destra del fabbricato F vi è un locale in lamiera semiaperto in cattive condizioni da rimuovere. Alla sinistra sempre del Fabbricato F vi è un capannone con struttura in ferro

edificato senza autorizzazione edilizia e non riportato nei grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria n. 441/2004.

Il fabbricato E, di circa mq 245,66 è stato assentito con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441/2004 e lo stato dei luoghi risulta conforme ai grafici di progetto allegati;



**Planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 441/2004 (Fabbricato E)**

Sul lato est del lotto sono stati realizzati due locali in lamiera di alluminio semiaperto con cancello in ferro, in cattive condizioni da rimuovere.

## PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO GENERALE



**FABBRICATO G** = L.E. n. 409/79 -P.d.C. 441/04 capannone carro-ponte, cabina Enel, magazzino

**LOCALE RETROSTANTE IL CAPANNONE** = edificato senza autorizzazione edilizia

**CAPANNONE IN FERRO RICOVERO TELAIO** = edificato senza

**FABBRICATO E** = assentito -P.d.C. 441/04 CAPANNONE RICOVERO TELAIO

**CONTAINER RICOVERO OPERAI E BAGNI:** strutture mobili

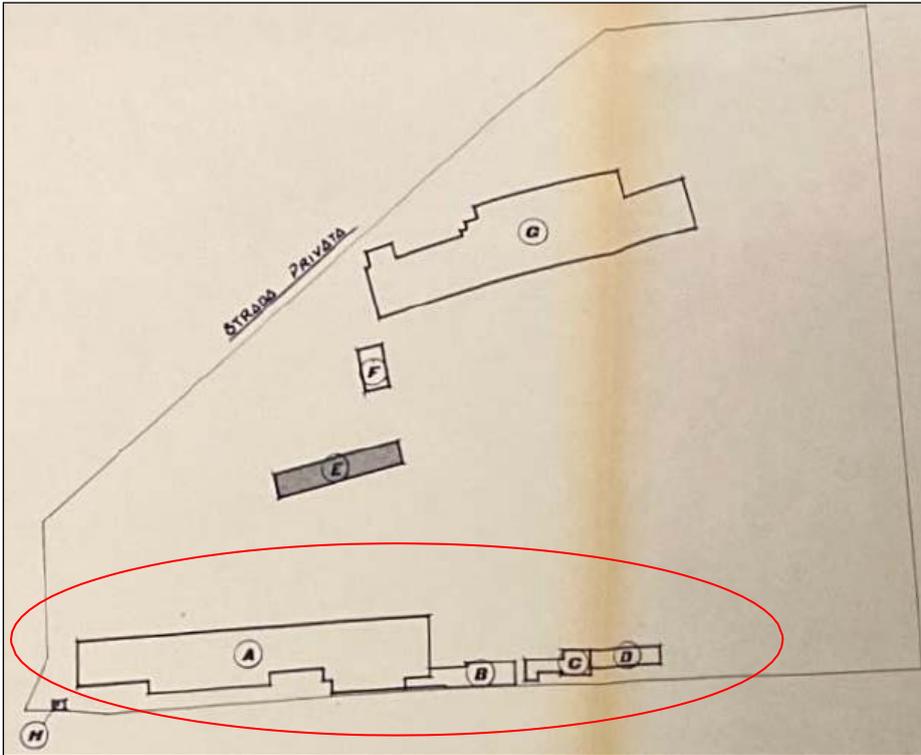
**TETTOIE PER RICOVEVO LASTRE DI TRAVERTINO APERTE SU TRE LATI** edificate senza autorizzazione edilizia

**LOCALE IN LAMIERA SEMIAPERTO**= struttura in cattive condizioni da rimuovere

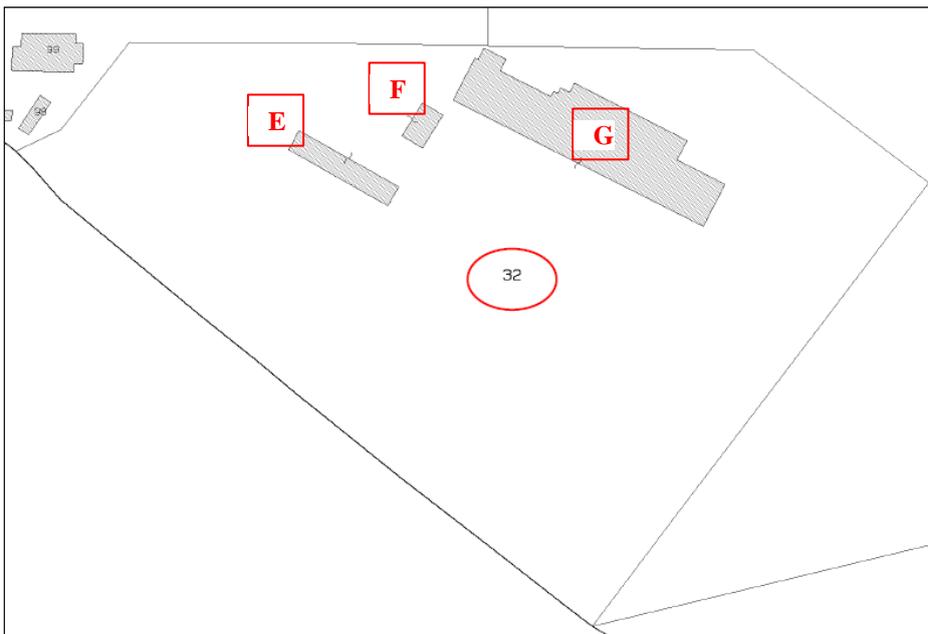
**FABBRICATO F** = assentito con P.d.C. 441/2004

**LOCALE IN LAMIERA SEMIAPERTO**= struttura in cattive condizioni da rimuovere

Si evidenzia che confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati al Permesso di costruire n. 441/2004, si evince che gli edifici individuati con le lettere A, B, C, D e H non sono più esistenti tantomeno risultano riportati nell'estratto di mappa attuale.



Planimetria generale allegata al Permesso del 2004 con individuazione dei fabbricati A-B-C-D-H



Estratto di mappa della p.lla 32 in cui non sono riportati i fabbricati A-B-C-D-H

## **6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

Il Lotto è nella disponibilità del fallimento della società Saitrav – Industria Travertino s.r.l. P.iva 00456010586, proprietaria dei beni che individuano la cava identificata al Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 32 Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati al fgl 7 p.lla 32 sub 501 cat. D/1 e p.lla 33 sub 501 cat. A/4.

## **7. INCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla **società Saitrav srl** con sede in Roma, ed in capo ai beni identificati al Catasto Fabbricati al **fgl 7 p.lla 32 sub 501 e p.lla 33 sub 501**, estratte in data 26/06/2020, risultano le formalità di seguito elencate:

**1. TRASCRIZIONE del 11/12/2018 - Registro Particolare 40861 Registro Generale 58866**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 5493 del 12/11/2018  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

**2. ISCRIZIONE del 26/03/2019 - Registro Particolare 2248 Registro Generale 14191**  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5880 del 28/02/2018

Dalla visura ipotecaria (cfr. allegato), in capo al bene identificato al Catasto Terreni al fgl 7 **p.lla 32**, estratta in data 26/06/2020, risultano le formalità di seguito elencate:

**1. TRASCRIZIONE del 30/07/1999 - Registro Particolare 17944 Registro Generale 27549**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 880 del 30/06/1999  
ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27142 del 26/07/2019

**2. ISCRIZIONE del 18/11/2000 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 44723**  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 114 del 23/02/2000  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione (registro particolare 10740 e registro generale 51765) del 02/12/2014 RESTRIZIONE DEI BENI (Pubblico Ufficiale Giulianelli Silvia rep. 5622/3782 del 27/11/2014)

Dalla visura ipotecaria (cfr. allegato), in capo al bene identificato al Catasto Terreni al fgl 7 **p.lla 26**, estratta in data 26/06/2020, risultano le formalità di seguito elencate:

**1. ISCRIZIONE del 05/12/2018 - Registro Particolare 10074 Registro Generale 57952**  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Pubblico ufficiale Smargiassi Stefano Repertorio 390/257 del 27/11/2018

## 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

La cava, oggetto di perizia, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

Più precisamente nel CDU è riportato che:

*“... Il terreno non è interessato da vincoli del Decreto Legislativo 42/2004.*

*Il terreno non è incluso nei vincoli del PTPR adottato con DGR n. 556/2007 e 1025/2007 ...*

*il terreno del presente CDU non è gravato da uso civico.*

*E' incluso nel vincolo delle acque albule D.M. 29/05/1953.*

*Dalla tav. A del P.T.P.R. ricade in area del Paesaggio agrario di continuità.*

*Da P.T.P.G. l'area è classificata PPPM3, parco intercomunale di attività produttive dei comuni di Guidonia e Tivoli.*

*Dalla Tav. P4-Cf corridoio fluviale del fiume Aniene non si riscontrano vincoli ...” (CDU allegato)*

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come “l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima”.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è l'entità corrispondente in moneta al valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Il Lotto è sito in Guidonia Montecelio località “Le Fosse”, e riguarda una **Cava di estrazione di travertino, con annessi capannoni e locali di servizio** costituito da:

**Piazzale**, in parte asfaltato ed in parte dismesso, **con box prefabbricato** adibito ad alloggio per operai con sala mensa e relax, spogliatoio e bagni, **un capannone** destinato all'attività produttiva, ed altri capannoni dismessi ed infine la zona destinata allo scavo ed alla risulta del travertino.

Il travertino è una pietra robusta e docile, utilizzabile dai pavimenti ai rivestimenti sia esterni che interni. Nella terminologia commerciale, regolata in Italia dalla normativa UNI-4858, si

indica con «travertino» una roccia a struttura vacuolare, talvolta lucidabile, costituita da carbonati di origine sedimentaria, usata sia come materiale da costruzione che da decorazione. In Italia, i travertini migliori provengono dalla pianura sotto Tivoli (oggi in larga parte afferente al comune di Guidonia).

L'area in oggetto, ubicata in zona limitrofa ad altri insediamenti produttivi delle medesime caratteristiche che fanno parte di un consorzio, è raggiungibile mediante una strada che si distacca dalla principale arteria veicolare.

Pertanto, la valutazione dello specifico caso in esame, verrà effettuata sulla base di quanto accertato durante il sopralluogo ed quanto descritto in relazione in merito alla disamina accurata della documentazione agli atti, previo verifica della legislatura in materia, vigente sia sul territorio Regionale che nella scala più ravvicinata dei territori Provinciale e Comunale.

Nella stima vi è un altro fattore che deve essere citato e che influisce la valutazione complessiva dell'area. Questo risulta essere la presenza di una fidejussione assicurativa stipulata a suo tempo per il riparo verso danni ambientali. Tale polizza, potrebbe tutelare, sempreché attivabile, futuri operatori o il Comune di Guidonia contro possibili problematiche paesaggistiche.

Questo aspetto ad oggi però non è in grado di modificare l'attuale valore di mercato del bene, ma in considerazione delle future potenzialità, lo può rendere maggiormente interessante.

L'insediamento estrattivo si estende su una superficie complessiva di 30.235 mq, regolato in dipendenza di Autorizzazioni Amministrative ed ampliamenti e frazionamenti catastali sopra elencati.

I dati che verranno utilizzati per la determinazione del valore della cava risultano sinteticamente le seguenti superfici ed i seguenti volumi:

- Area di cava da coltivare attuale: 18.800 mq
- Area di cava da recuperare: 11.435 mq
- Volume del vuoto attuale di cava: 152.540 mc
- Volume in banco da coltivare di cava: 572.810 mc

In merito alla volumetria in banco da coltivare di travertino, si segnala che detta cubatura è il risultato della sottrazione tra il volume in banco da coltivare dichiarato nella relazione tecnica dell'ing. ██████████ del mese di settembre 2016 (cfr allegato) pari mc. 574.060 e

del volume materiale totale escavato, riportata nella perizia giurata a firma del geol. [REDACTED] datata 18/04/2018 pari mc. 1250.00. per un totale di mc. 572.810. Infatti, come sopra riportato, nella scheda sintetica cubatura residua – verifica ex articolo 16 l.r. 17/2004 (a firma dell'ing. [REDACTED]), allegata alla Verifica dei lavori di coltivazione di cava – Risposta alla nota n. prot. 0083193 del 20/09/2018, risulta sempre di mc. 572.810.

Si procede con la stima della superficie di terreno da coltivare effettuando una doppia valutazione:

1. la prima valutazione verrà effettuata in considerazione della comunicazione di avvio del procedimento di revoca dell'autorizzazione DCR 154 PRO/AC del 5/10/2011, considerando il valore medio del terreno senza autorizzazione alla coltivazione, comprendendo in questo valore tutte le attrezzature, gli impianti e i macchinari necessari all'attività. Stima prudenziale calcolata in € 20,00/mq.

2. la seconda valutazione verrà effettuata in considerazione dell'effettivo rinnovo dell'autorizzazione DCR 154 PRO/AC del 5/10/2011, considerando il valore medio del terreno con autorizzazione alla coltivazione, comprendendo in questo valore tutte le attrezzature, gli impianti e i macchinari necessari all'attività. Stima prudenziale calcolata in € 100,00/mq.

				valore unitario(€)	unità	valore
Area di proprietà (in ettari (ha)) complessiva		03,02,35	ha			
Area interessata dal progetto		30.235	m <sup>2</sup>			
1	area <b>senza</b> autorizzazione a coltivare	18.800	m <sup>2</sup>	20,00	m <sup>2</sup>	€ 376.000,00
2	area <b>con</b> autorizzazione a coltivare	18.800	m <sup>2</sup>	100,00	m <sup>2</sup>	€ 1.880.000,00
	area da recuperare	11.435	m <sup>2</sup>	35,00		€ 400.225,00

Procedendo con la media ponderale del valore 1 e valore 2:

$$(\text{€ } 376.000,00 + \text{€ } 1.880.000,00) / 2 = \text{€ } 1.128.000,00$$

A detrarre il valore dell'area da recuperare con stima prudenziale € 400.225,00

**Valore del terreno: € 1.128.000,00 - € 400.225,00 = € 727.775,00**

Si procede con la stima del valore delle residue potenzialità di scavo di travertino, che prenderà in considerazione la possibilità di utilizzare l'area con la massima capacità volumetrica di colmatatura meno il volume di vuoto attuale.

			valore unitario(€)	unità	valore
Area di proprietà (in ettari (ha)) complessiva		03,02,35	ha		
Area interessata dal progetto		30.235	m <sup>2</sup>		
1	Volume scoperta	110.700	m <sup>3</sup>		
2	Vuoto attuale (in metri cubi(m <sup>3</sup> ))	152.540	m <sup>3</sup>	7,00	€ 1.067.780,00
3	Volume in banco da coltivare	572.810	m <sup>3</sup>	8,00	€ 4.582.480,00
4	Volumi utili(in metri cubi(m <sup>3</sup> )) (resa 10%)	57.000	m <sup>3</sup>		

Procedendo con la sottrazione del valore del volume di travertino in banco da coltivare meno il valore del vuoto attuale di travertino si ottiene:

**Valore volume attuale di travertino : € 4.582.480,00 - € 1.067.780,00 = € 3.514.700,00**

Considerando la somma tra il valore commerciale complessivo della superficie di terreno ed il valore commerciale in metri cubi del travertino in banco si ottiene:

**(€ 3.514.700,00+ € 727.775,00) = € 4.242.475,00**

Sulla base di quanto sopra esposto, il prezzo di mercato dell'area di cava nello stato di fatto in cui si trova, è stimata in **€ 4.242.475,00.**

Tenendo conto dei seguenti fattori (citati dettagliatamente nella relazione di stima), che incidono negativamente sullo stato attuale del compendio immobiliare e precisamente:

- pessimo stato di conservazione e risalente degrado dello stato manutentivo;
- abbandono dell'attività estrattiva;

- pratica amministrativa riferita alla richiesta di proroga per l'Autorizzazione all'attività estrattiva - avvio di procedimento di revoca dell'Autorizzazione stessa ancora in itinere presso il comune di Guidonia Montecelio;
- presenza dell'amianto-eterinit rilevato nella copertura di un capannone da smaltire in discarica autorizzata;
- rimozione delle tettoie in lamiera in pessimo stato manutentivo presenti nell'area e non autorizzate;

la scrivente, ai fini di una stima prudenziale, ritiene opportuno applicare al valore di stima pari a € **4.242.475,00**, una decurtazione calcolata nel 30% in meno. Pertanto il valore di stima finale è pari a:

€ 4.242.475,00 – 30% = € 2.979.732,50

In virtù della vendita all'asta fallimentare, per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si applica la decurtazione del **10%** sul valore di stima per la determinazione del prezzo base del primo esperimento di vendita.

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) decurtato del 10% = € 2.673.000,00**

## 10. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

### INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico complesso industriale;
- rilievo fotografico macchinari e attrezzature;
- verbale di accesso;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, Geosit) e Frazionamento del 1986;
- ispezioni ipotecarie;
- atto di compravendita del 1943;
- documentazione urbanistica e CDU;
- Autorizzazione del 2003 e del 2011;
- Planimetria area cava anno 2003;
- Convenzione del 2004\_Polizza n. 9320;
- Relazione geom. [REDACTED] anno 2005;
- Stesura atto unilaterale d'obbligo dopo la Convenzione del 2004;
- Atto d'obbligo del 2011;
- Autorizzazione del 2011;
- Parere favorevole Dipartimento \_2012;
- Richiesta Proroga dell'Autorizzazione del 2011\_anno 2016;

- Tavola di Progetto Richiesta Proroga 2011;
- Verbale di sopralluogo n. 1/2018;
- Nota mancato ritombamento del 06/02/2018;
- Perizia a firma dell'ing. [REDACTED] del 13/02/2018;
- Riscontro alla Nota del 06/02/2018;
- Perizia giurata del geologo [REDACTED];
- Richiesta documentazione preliminare e verifica lavori di coltivazione;
- Verbale di sopralluogo n. 9/2018;
- Risposta nota n. U0452513 del 23/07/2018;
- Scheda sintetica cubatura residua anno 2018 a firma dell'ing. [REDACTED];
- Avvio Procedimento di Revoca Autorizzazione del 2011 (datata 12/12/2018);
- Documentazione rimozione amianto;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma, 25/02/2021

Il tecnico

Arch. Luisa Cannavacciuolo