

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

G.D.: [REDACTED]

Fallimento n.511/2022 - [REDACTED]

Curatore Fallimentare: [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

Roma,04/10/2024

Il Consulente Tecnico  
Arch. Luca Punzi

[REDACTED]

**INDICE**

1. PREMESSA	Pag. 03
2. SOPRALLUOGO	Pag. 03
3. BENE OGGETTO DI STIMA	Pag. 04
4. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI	Pag. 04
5. STATO DEI LUOGHI	Pag. 06
6. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI	Pag. 07
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	Pag. 07
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	Pag. 10
9. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA	Pag. 11
10. STIMA DEL VALORE DEI BENI	Pag. 15
11. CONCLUSIONI	Pag. 19
12. ELENCO ALLEGATI	Pag. 20

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

G.D.: [REDACTED]

Fallimento n.511/2022 - [REDACTED]  
[REDACTED]

Curatore Fallimentare: [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

**1. PREMESSA**

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la [REDACTED] come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe, su istanza del Prof. Dott. [REDACTED].

**2. SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il curatore fallimentare il sopralluogo presso il sito in data

10/04/2024, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi metrici e fotografici.

### **3. BENE OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto di stima è costituito da un Laboratorio per arti e mestieri (Interno 1) con accesso tramite un cancello scorrevole metallico elettrico (attualmente apribile a mano), in via Gastone Maresca 50,

Dal cancello attraversando un vialetto privato (sub 504) parzialmente ingombro da materiali abbandonati - bene comune con l'interno 2 - si giunge al capannone oggetto di perizia al quale si accede tramite una porta pedonale, accanto alla quale è situato un grande portale di accesso carrabile.

### **4. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI**

L'immobile, posto al piano terra, è distinto con il numero di interno 1 (uno), ed ha superficie catastale pari a metri quadrati 416 (quattrocentosedici); confina con il Sub 506, Interno 2, costituito da un capannone e con il Sub 504 costituito dallo spazio di manovra a cielo aperto

in comune tra gli interni 1 e 2, e il capannone con accesso dal civico 52, salvo altri. La porzione immobiliare oggetto di perizia risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 87, particella 201, subalterno 505 (già subalterno 28), z.c. 6, Via Gastone Maresca n. 50, piano T, interno 1, categoria C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri), classe 1, Consistenza mq 398, Superficie Catastale 416 mq, Rendita Catastale Euro 1.479,96.

Il bene è stato oggetto dell'ultima Variazione Catastale in data 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; precedentemente della Variazione nel classamento del 09/06/2005 Pratica n.RM0433636 in atti dal 09/06/2005, n. 58147.1/2005 e ancora prima di un'ulteriore variazione per Ampliamento del 09/06/2004 Pratica n. RM0445095 in atti dal 09/06/2004, n. 32903.1/2004 e deriva dal frazionamento e fusione del 02/12/1998 dell'originario Sub 28, variato con Mod.58.N del 02/12/1998, n. H06195.1/1998. Il vialetto interno di accesso è costituito dal Sub 504 "Bene comune non censibile - Spazio di manovra a cielo aperto" in comune tra il Sub 505 oggetto di perizia ed il confinante Sub 506. (Elaborato planimetrico in Allegati)

## **5.STATO DEI LUOGHI**

Il locale, coperto da falde inclinate, ha una altezza interna variabile tra i 4,65 e i 7,00 metri, con un'altezza minima di circa 2,70 m nella zona sottostante gli uffici e nella zona bagni.

Il pavimento è in cemento industriale grigio eccetto nei bagni che risultano piastrellati in monocottura e nella zona sopraelevata degli uffici dove troviamo un rivestimento in parquet prefinito.

La struttura è in acciaio, costituita da pilastri e travi reticolari a doppia capriata; le pareti sono in muratura intonacata e tinteggiata di bianco, e gli infissi sono in alluminio a doppio vetro, eccetto le porte di bagni e uffici che sono in tamburato di legno e la copertura in pannelli sandwich con rivestimento in acciaio.

Nei bagni e nella zona uffici è presente un controsoffitto ispezionabile.

E' presente un impianto elettrico esterno con canaline portacavi, luci a neon nelle zone laterali e negli uffici e di tipo industriale nella zona centrale, scaldabagni e armadio contatore con i differenziali delle varie zone.

Relativamente agli impianti non risultano disponibili le certificazioni né si può determinare la funzionalità degli stessi.

E' presente una struttura carro-ponte per la movimentazione di materiali pesanti di portata massima dichiarata pari a 2.500 Kg.

Lo stato di conservazione è discreto con alcune zone da ripristinare come la porta di ingresso corrosa dalla ruggine e alcune parti del portale carrabile.

## **6. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI**

Il bene è intestato a

[REDACTED]

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Si elencano di seguito le formalità relative sia al Subalterno originario 28 che a quello attuale Sub 505:

Relativamente al Sub 28:

1. TRASCRIZIONE del 17/06/1999 - Registro Particolare 29757

Registro Generale 48422 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 68352 del 11/06/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 12/11/2003 - Registro Particolare 64855

Registro Generale 99133 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

53099 del 09/03/2000 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE  
SOCIALE

3. TRASCRIZIONE del 21/01/2008 - Registro Particolare 3751 Registro

Generale 7056 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 807/573 del

17/01/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 21/01/2008 - Registro Particolare 1316 Registro

Generale 7057 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 808/574 del


28/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A


GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione


n. 16772 del 11/06/2008 (EROGAZIONE A SALDO) Immobili precedenti



Relativamente al Sub 505:

1. TRASCRIZIONE del 21/01/2008 - Registro Particolare 3751 Registro Generale 7056 Pubblico ufficiale  Repertorio 807/573 del 17/01/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 21/01/2008 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 7057 Pubblico ufficiale  Repertorio 808/574 del 28/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: 1.Annotazione n. 16772 del 11/06/2008 (EROGAZIONE A SALDO) Immobili attuali

3. ANNOTAZIONE del 11/06/2008 - Registro Particolare 16772 Registro Generale 73011 Pubblico ufficiale  Repertorio 1089/746 del 26/05/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1316 del 2008

4. ISCRIZIONE del 25/05/2016 - Registro Particolare 9687 Registro Generale 58338 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6154/9716 del 25/05/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 24318 Registro Generale 120497 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 20207/9722 del 16/09/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO - Presenza Titolo Telematico

## **8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il magazzino in oggetto si trova in zona E2 di piano regolatore generale, nello specifico in un area destinata a nuovi insediamenti industriali artigianali e commerciali di interesse intercomunale.

Componente: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei  
Programmi integrati prevalentemente per attivita'

Norme Tecniche Di Attuazione: Art.51, Art.52, Art.53.

Strumento di Attuazione: Programma Integrato - PRINT att. mun. IV Citta' del  
Mobile - Citta' da ristrutturare - MUNICIPIO: III

## **9. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA**

La costruzione del capannone risulta effettuata in assenza di concessione edilizia, ma per lo stesso è stata rilasciata del Comune di Roma in data 30/04/1999 la Concessione Edilizia in sanatoria n.171619, protocollo n. 231109 del 27/11/1986 per l'intero fabbricato, costituito originariamente dal Sub 28, oggi 505 oggetto di perizia, e dal Sub 30 a questo adiacente.

Non risultano presentati altri permessi presso il Municipio 3.

L'immobile risulta dotato di Certificato di Abitabilità n.54120 del 12/04/2022 rilasciato a seguito della Concessione Edilizia in sanatoria citata.

Come si evince dall'elaborato catastale Prot. N H06195/98 allegato alla concessione in sanatoria è presente sul retro del capannone oggetto di perizia un portale che apre su una seconda area destinata a corte di pertinenza del fabbricato stesso, oltre a quella già citata come viale di accesso.

Tale corte posteriore appare oggi inclusa nel capannone adiacente censito al Sub 506 del quale si rileva la presenza di Domanda di Concessione in Sanatoria n. 528877 del 22/07/2004 in ordine alla legge 326/2003.

Tale domanda ha avuto esito negativo in quanto con lettera protocollo QI/2018/17006 del 01/02/2018 veniva riportato dall'ufficio condono quanto segue: *“relativamente alla realizzazione ex novo di un capannone a destinazione artigianale per mq 320 di superficie utile, in via Gastone Maresca, 50 ricadente in area sottoposta a tutela dei seguenti vincoli:*

*Beni Paesaggistici ex Art. 134 Comma 1 Lettera A del Codice C DM*

*15/06/1990 DGR 05/12/1989*

*Beni Paesaggistici ex Art. 134 Comma 1 Lettera B del Codice M MPC*

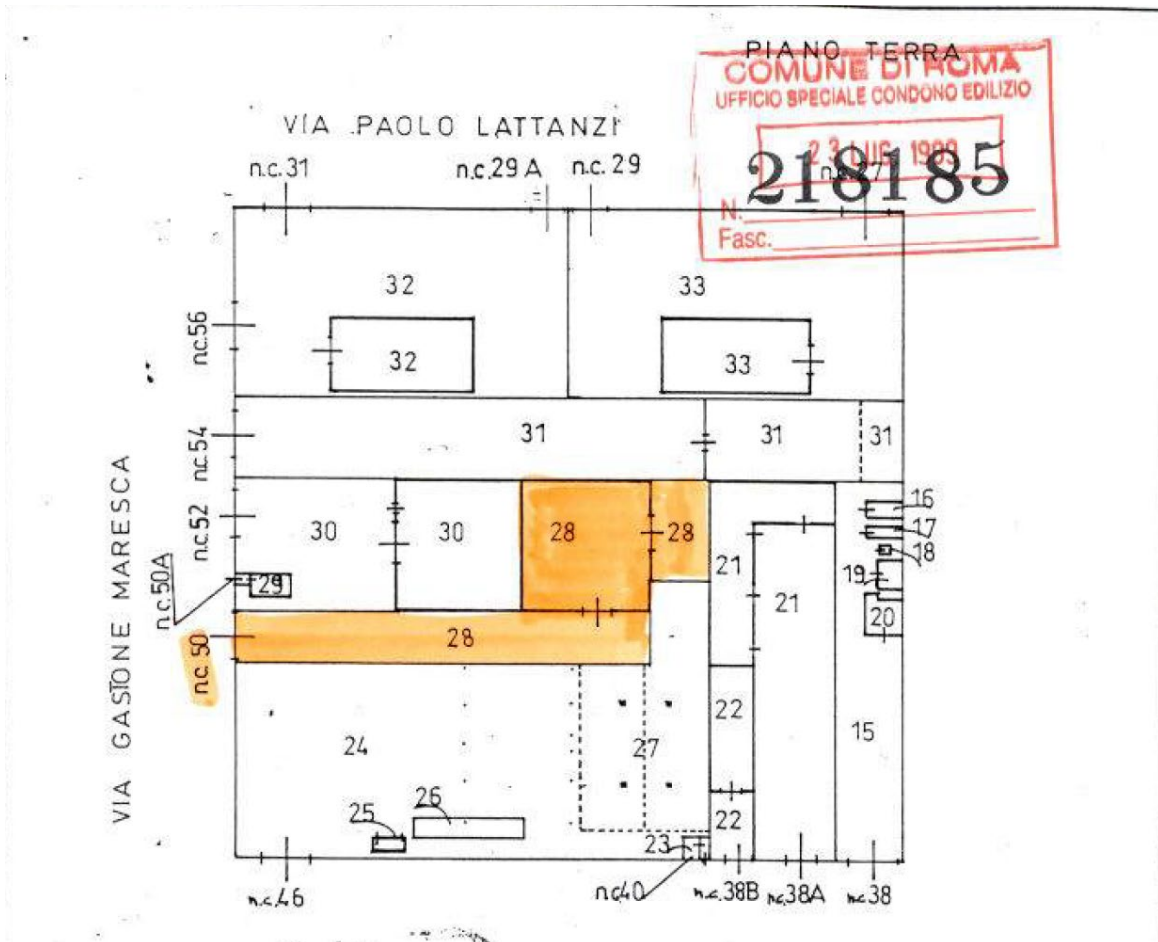
*SP203/20776/97*

*PTP 15/8 Valle del Tevere TP b/4*

*Art. 2 Comma 1 Lettera B LR 12/2004 Sono suscettibili a sanatoria le opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio*

*Art 3 Comma 1 Lettera B LR 12/2004 Non sono comunque suscettibili a sanatoria: b) le opere di cui all'Art. 2 Comma 1, realizzate, anche prima dell'approvazione del vincolo in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale”* Preso atto della sopracitate determine che indicano la non sanabilità del bene Sub 506 (adiacente al bene Sub 505 oggetto di perizia), si ritiene che l'area di pertinenza come identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla concessione in sanatoria rilasciata per il Sub 505 (ex Sub 28) afferisca al fabbricato oggetto di perizia Sub 505, dato che la consistenza delle aree esterne suddette è pari a 600 mq e comprende entrambe le superfici indicate nell'elaborato planimetrico del condono sotto riportato alla particella 28. (Allegato 12)

Tale area viene espressamente citata nell'atto di compravendita del 11/06/1999 Notaio [REDACTED] Rep. 68352 Racc.12549 e richiamato nell'atto del 18/01/2008 Notaio [REDACTED] Rep. 807. Racc.573.



Ritornando all'immobile oggetto di stima, nella planimetria del Condono non appare la zona Piano Soppalcato uffici (Allegato 6) che dunque si deve ritenere priva di permessi.

Tale zona non è sanabile essendo costruita su un solaio portante in acciaio la cui presentazione al Genio Civile non può essere effettuata dopo la realizzazione e va dunque demolita.

## **10. STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Si riportano le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: ROMA

Fascia/zona:

Suburbana/SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)

Codice zona: E50

Microzona: 147

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	800	L	3,8	6	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: MONTEROTONDO

Fascia/zona:

Suburbana/SCALO (VIA SALARIA)

Codice zona: E2

Microzona: 0



**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	500	700	L	3	4,5	L

Non essendo presenti valutazioni per la zona di interesse, si sono riportati i dati estimativi delle due zone adiacenti, una posta verso Roma e l'altra dal versante opposto.

La valutazione media di quella più vicina a Roma "Suburbana/SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)" è pari a 650,00 €/mq, mentre quella della zona più lontana da Roma, sconfinando nel Comune di Monterotondo "Suburbana/SCALO (VIA SALARIA)", è pari a 600,00 €/mq.

Si ritiene idoneo come valore di partenza quello del Comune di Roma pari a 650,00 €/mq supportato dalle indagini di mercato effettuate.

Il valore si intende comprensivo dell'area di accesso Sub 504 comune con il Sub 506 (Interno 2).

Coefficienti correttivi:

- Considerando che non si conosce la funzionalità delle varie impiantistiche delle quali non si rilevano certificazioni si ritiene di dover inserire un coefficiente di riduzione pari al 10%.

- Considerando poi la presenza della zona uffici della quale non si rileva la presenza di permessi e la sua insanabilità data la non retroattività dei permessi strutturali al Genio Civile e la conseguente necessità di demolizione e smaltimento della stessa, si ritiene di dover inserire un coefficiente di riduzione pari al 10%.

Si calcola quindi come valore unitario specifico dell'immobile: 650,00 – 20% = 520,00 €/mq.

Tale valore di stima verrà moltiplicato per la metratura commerciale dell'immobile pari a 416mq.

Si calcola dunque: 520,00 €/mq x 416 mq = 216.320,00€ che si arrotondano a **215.000,00 €**.

## 11. CONCLUSIONI

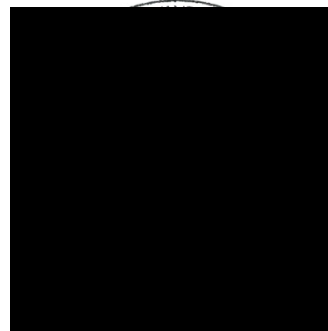
L'immobile oggetto di stima è un capannone ad uso artigianale sito nel Comune di Roma, zona Settebagni, in Via Gastone Maresca, 50, della superficie di 416 mq censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 87, particella 201, subalterno 505 (già subalterno 28), z.c. 6, piano Terra, interno 1, categoria C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri), classe 1.

L'immobile va ripristinato secondo la concessione in sanatoria rilasciata n. 171619 del 30/04/1999 (Allegato 12), demolendo la zona soppalcata a destinazione ufficio, della quale non si rilevano permessi edilizi.

Il valore di mercato del bene nello stato attuale si stima in **215.000,00 € (Duecentoquindicimila Euro)**.

Roma,04/10/2024

Il Consulente Tecnico  
Arch. Luca Punzi



**12. ELENCO ALLEGATI:**

1. Fotografie
2. Visura catastale
3. Elaborato Planimetrico Catastale ed Elenco Subalterni
4. Planimetria Catastale
5. Visura Catastale Sub 504 (Bene Comune non Censibile)
6. Rilievo metrico
7. Visure ipotecarie Sub 28
8. Visure ipotecarie Sub 505
9. Atto notarile Rep .68352 dell'11/06/1999
10. Atto notarile Rep .807 del 17/01/2008
11. Concessione in Sanatoria 171619 del 30/04/1999
12. Domanda di concessione in Sanatoria dell'immobile adiacente Sub 506  
n. 528877 del 22/07/2004