

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**Sezione Fallimentare**

Fall. 466/2022  
G.D. [REDACTED]  
Soc. Fallita [REDACTED]  
Curatore Avv. Anna ROSSI  
C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

L'illustrissimo Giudice Relatore [REDACTED] del Tribunale di Roma  
– Sezione Fallimentare – ha autorizzato, su richiesta del Curatore  
Fallimentare Avv. Anna ROSSI la nomina di perito in data 24.10.2022 al  
fine di stimare i beni oggetto di fallimento al sottoscritto Arch. Luca Punzi,  
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma.

1. **PREMESSA**

Gli immobili sono costituiti dalla proprietà della quota pari al 100% di una  
abitazione in villini composto da 12 vani e mezzo, con annessa corte e  
terreno agrario, situati nel Comune di Palestrina (Roma) in via Colle  
Pastino n.12. Il sottoscritto preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava  
un sopralluogo in data 12/01/2023 ai fini dei rilievi metrici e fotografici e poi

unitamente al Curatore, un nuovo sopralluogo presso gli immobili in data 08.02.2023 alle ore 9,30 per accertarne regolarità, stato e consistenza.

## **2. IMMOBILI - DESCRIZIONE**

Gli immobili oggetto di accertamento sono costituiti da un'unità immobiliare composta da due piani fuori terra e un piano soffitta.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Palestrina sono state fornite al sottoscritto le seguenti documentazioni:

- 1) Domanda di condono presentata in data 31 marzo 1995 Prot. 6636/7 con rilasciato il permesso a costruire in sanatoria N.672 del 30 giugno 2009 per l'esecuzione di opere abusivamente realizzate relative al fabbricato di tipo residenziale.
- 2) Domanda di condono presentata in data 10 dicembre 2004 Prot. 20524 con rilasciato il permesso a costruire in sanatoria N.261 del 24 novembre 2009 per il cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a residenziale, un portico, un balcone e copertura a tetto con la realizzazione di una soffitta e terrazzi.

L'immobile è attualmente privo degli allacci alla rete elettrica, idrica, fognaria e gas. Inoltre non risultano permessi depositati al Comune di Palestrina relativi alla presenza della fossa biologica. Pertanto il futuro proprietario dell'immobile dovrà allacciarsi a proprie spese alla rete elettrica, idrica e gas presenti in corrispondenza dell'incrocio con via Colle Pastino e la strada interna di accesso all'immobile e dovrà fare richiesta al Comune di Palestrina per l'autorizzazione relativa alla fossa biologica.

Nella vendita sono compresi i diritti pari ad un quarto indiviso della strada privata di accesso per 186 mq, riportata in catasto terreni al foglio 10, particella 439, vigneto classe 2. Si rileva che gli intestatari della visura catastale non risultano aggiornati all'attuale proprietà.

Gli immobili, acquistati dalla società [REDACTED] [REDACTED] in data 08.04.2016 con atto del Notaio [REDACTED] vengono ora descritti analiticamente:

**Unità immobiliare 1:** situato in Via Colle Pastino, 12 identificato al NCEU al Foglio 10, Particella 447, Sub 1, graffato Sub 2, Categoria A/7 Classe 3. Superficie Catastale 271 mq – Superficie escluse aree scoperte 260 mq, Rendita catastale di 1.581,65 euro.

L'immobile è distribuito su un piano terra, piano primo e piano secondo adibito a soffitta, con dotazione di scala interna di collegamento.

L'accesso principale del villino si effettua dopo aver attraversato un portico dal quale si entra al primo vano dell'abitazione destinato all'ingresso. Il piano terra si presenta come un grande spazio suddiviso in ampio soggiorno munito di scala di collegamento, una cucina e disimpegno che collega gli spazi del bagno, ripostiglio e una camera da letto. Salendo la scala gettata rivestita di marmo di forma C si raggiunge il piano superiore adibito a zona notte, costituito da tre ampie camere da letto, disimpegno e due bagni. Salendo ulteriormente si trova un ampio spazio destinato a soffitta con altezza di 1.30mt.

Il bene al piano inferiore è dotato di porta blindata e una pavimentazione in monocottura in formato quadrato di colore chiaro in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione di una piccola parte del soggiorno in cui le piastrelle sono sostituite da un mosaico in pietra e striscia di porfido. Al piano superiore invece un bagno presenta una pavimentazione in monocottura ma con formato rettangolare. Per quanto riguarda i rivestimenti i bagni presentano dei paramenti di piastrelle quadrate, la cucina un mosaico piastrelle e sulla scala una parete è rivestita con finte liste in pietra.

L'immobile è dotato di infissi in pvc con vetrocamera, grate metalliche alle finestre e ante in alluminio. È presente nella zona esterna dell'abitazione una caldaia murale Riello "modello Caldariello 24 KIS C" presumibilmente utilizzata per riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. In merito a ciò l'abitazione non presenta le utenze di energia elettrica, acqua calda e gas attive. Non si rilevano certificazione degli impianti che appaiono per quanto riguarda le prese elettriche non a norma. La struttura portante dell'abitazione è mista con presenza di blocchetti di tufo e cemento armato.

Si elencano le metrature nette interne degli ambienti:

**Al piano terra 106.1 mq (soffitto alto 2.80mt):**

|                   |         |
|-------------------|---------|
| - Ingresso        | 3,2 mq  |
| - Soggiorno       | 49,1 mq |
| - Cucina          | 18,0 mq |
| - Ripostiglio     | 5,2 mq  |
| - Bagno           | 6,0 mq  |
| - Camera da letto | 22,3 mq |
| - Disimpegno      | 2,3 mq  |

Aree esterne piano terra:

|             |       |
|-------------|-------|
| - Porticato | 35 mq |
|-------------|-------|

**Al piano primo 93.6 mq (soffitto alto 2.80mt):**

|                  |         |
|------------------|---------|
| Disimpegno scala | 24,5    |
| - Disimpegno     | 5,1 mq  |
| - Bagno 1        | 6,2 mq  |
| - Bagno 2        | 5,0 mq  |
| - Camera 1       | 15,6 mq |
| - Camera 2       | 17,1 mq |
| - Camera 3       | 20,1 mq |

Aree esterne piano primo:

|           |         |
|-----------|---------|
| - Balcone | 10,3 mq |
| - Veranda | 12,1 mq |

**Al piano secondo soffitta 71,3 mq (soffitto altezza min. 1.30mt):**

|            |         |
|------------|---------|
| - Soffitta | 71,3 mq |
|------------|---------|

Aree esterne piano secondo:

|            |       |
|------------|-------|
| - Terrazzo | 40 mq |
|------------|-------|

Il totale delle superfici interne nette è 199,7 mq oltre a 71,3 mq di soffitta.

Si rileva inoltre sul retro dell'area esterna al fabbricato, la presenza di un piccolo manufatto in muratura chiuso da porta e finestre e di un altro dotato solo di muri di spina e copertura in lamiera grecata.

Entrambi questi ultimi non risultano dotati di alcun permesso, dunque si intendono da demolire ai fini della regolarità edilizia urbanistica.

**Unità immobiliare 2:**

Il secondo bene è costituito dalla quota di  $\frac{1}{4}$  della proprietà di (parte) della strada privata di accesso alla costruzione identificato al NCEU al Foglio 10, Particella 439, Qualità Vigneto, Superficie 186 mq.

La visura catastale attuale non risulta aggiornata rispetto all'atto di proprietà, non riportando tra gli intestatari la società fallita.

### **3.IMMOBILI - VALUTAZIONE**

Dopo attenti sopralluoghi - dove si è proceduto a rilievi fotografici, raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate - si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Gli immobili sono stati valutati 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.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **ROMA**

Comune: **PALESTRINA**

**Fascia/zona:**

**Periferica/FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO**

**Codice zona: D1**

**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |         | Superficie (L/N) | Superficie (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|------------------|--------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max     |                  | Min                      | Max  |                  |
|                              |                    | Abitazioni civili     | Normale |                  | 950                      | 1400 |                  |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 900                   | 1300    | L                | 3,8                      | 5,5  | L                |
| Box                          | Normale            | 550                   | 800     | L                | 2,5                      | 3,5  | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1050                  | 1550    | L                | 4,3                      | 6,3  | L                |

Le indagini di mercato effettuate, considerando le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile, indica come stima al metro quadro

per immobili simili il valore minimo i della forbice dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari per la tipologia edilizia Ville e Villini.

Visto lo stato dell'immobile, l'allaccio delle utenze da ripristinare, la necessità di demolire le due piccole costruzioni sul retro del lotto si ritiene di applicare una svalutazione del 20% del valore.

Si calcola dunque:  $1050 - 25\% = 787,50 \text{ €/mq}$

$271 \text{ mq} \times 787,50 \text{ €/mq} = 213.412,50 \text{ Euro}$  che si arrotondano alla cifra di 210.000,00 € (Duecentodiecimila Euro).

In tale valore si ritiene compresa l'area esterna della costruzione e la quota di comproprietà con la particella relativa alla strada di accesso.

#### **4. CONCLUSIONI**

Si riassumono i beni oggetto di questa relazione di stima:

1) Villetta su due piani oltre a piano soffitta, sita via Colle Pastino, 12 identificata al NCEU al Foglio 10, Particella 447, Sub 1, graffato Sub 2, Categoria A/7 Classe 3 con superficie Catastale di 271 mq; nella condizione attuale è stimata in **210.000,00 € (Duecentodiecimila Euro)**.

L'immobile risulta essere da Ape allegato di categoria F.

2) Terreno, ¼ della proprietà (di parte) della strada di accesso alla villetta, identificato al NCEU al Foglio 10, Particella 439, Qualità Vigneto, Superficie 186 mq. Questa particella si ritiene vada venduta in un lotto unico insieme alla costruzione, alla quale accede e la cui valorizzazione è stata già compresa nel valore della villetta.

Si ritiene conclusa la relazione di stima.

Roma, 28/05/2023

In fede  
Arch. Luca Punzi



**ALLEGATI:**

1. Fotografie
2. Estratto di mappa
3. Elaborati planimetrici del 1995 e 2005
4. Visura catastale Villetta
5. Planimetria catastale Villetta
6. Permesso a costruire in Sanatoria n. 261 del 24/11/2009
7. Permesso a costruire in Sanatoria n. 672 del 30/06/2009
8. Atto di acquisto
9. Verbale di sopralluogo
10. A.P.E.

**ALLEGATO 9**  
Verbale di sopralluogo

Foll 466/2022

In data odierna si visiona l'immobile  
residenziale sito in Via Colle Pastino 12  
Colle D'Oro - Palestrina -  
Si visiona l'immobile esternamente ed  
internamente scattando fotografie -  
l'immobile non è dotato attualmente  
di nessun blocco o rete di nessun tipo -  
d'eccezione è stato effettuato alla presenza  
di Sig. [REDACTED]

Il verbale si chiude alle ore 12.00

Palestrina 22/01/2023 [REDACTED]