

Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiarato il 22/12/2004

Giudice Delegato: dott. ssa Barbara Perna

Curatore: dott. ssa Ottavia Simili



Relazione di stima Lotto n. 3 e parere sull'offerta di xxxxxxxxxxxx

**Relativa ai beni immobili ad uso ufficio siti nel Comune di Roma, alla via Vito Giuseppe Galati n. 50, 54, 56
identificati al Catasto Fabbricati al foglio 769 sub 4, 27, 28 cat. A/10.**

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

INDICE:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag. 16
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 27
5. NORMATIVA URBANISTICA	pag. 28
6. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 31
7. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 34
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 35
9. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 35
10. CONDOMINIO	pag. 36
11. VALUTAZIONE DEL BENE E PARE SULL'OFFERTA	pag. 38
12. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 44

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 06/02/2026 il Curatore dott.ssa Ottavia Simili con Istanza di nomina perito nella persona arch. Luisa Cannavacciuolo, comunicava che “...

Nelle more della fissazione del V esperimento d'asta, la sottoscritta ha ricevuto sulla PEC del fallimento le seguenti n. 2 offerte irrevocabili di acquisto per i lotti n. 1, 2 e 3:

In data 22/01/2026 offerta di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, congiuntamente, in nome e per conto di costituenda società creata per lo scopo, al prezzo di Euro 160.000,00 (all. n. 1) cauzionata del 10% con somme già accreditate sul libretto della Procedura;

In data 06/02/2026 offerta di xxxxxxxxxxxxxx, con riserva di intestazione, al prezzo di Euro 200.000,00 (all. n. 2) cauzionata del 10%, con somme in corso di accredito sul libretto della Procedura. La più alta di dette offerte è evidentemente di molto inferiore al prezzo base a cui gli immobili andrebbero alla V asta.

A questo punto la Procedura deve decidere se accettare la più alta di dette offerte e porla come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative, piuttosto che rifiutarla e proseguire con il bando originario, inserendo però in quest'ultimo alcune opportune modifiche.

Per prendere la corretta decisione in merito, vanno considerati i seguenti fattori:

Assoluta sopravvalutazione degli immobili ad opera di periti originariamente nominati dalla Procedura per la stima;

Solo 7 tentativi di vendita esperiti dall'ex Curatore in vent'anni che hanno mantenuto il prezzo base d'asta sempre troppo alto tempo rispetto ai valori di mercato, impedendone la vendita;

Stato di degrado odierno degli immobili, invenduti e abbandonati da oltre vent'anni;

Sempre più estese infiltrazioni d'acqua piovana dai lastrici solari condominiali che ricoprono gli immobili, aggravatesi al punto tale da poter aver compromesso la capacità portante dei solai di copertura e di calpestio;

Rischio dei danni che tali infiltrazioni possano creare anche agli esercizi commerciali posti al piano strada, inferiore rispetto agli uffici di xxxxxxxxxxxxx;

Accese controversie condominiali che rischiano anche di ritardare, se non compromettere, i lavori di impermeabilizzazione dei lastrici solari deliberati in data del 21/11/2025, con delibera impugnata da alcuni condomini;

Presenza di numerosi contenziosi promossi contro il condominio con rischio di spese a carico di quest'ultimo, che graverebbero sui condomini;

Elevati costi di gestione e smaltimento dei materiali e delle attrezzature presenti nei locali, mai poste in vendita dal precedente curatore, ormai prive di alcun valore, da rimuovere e conferire in sicurezza tramite ditte specializzate presso discariche autorizzate a carico dell'aggiudicatario;

Costi di smaltimento degli impianti preesistenti, non solo obsoleti, ma costituenti una “passività ambientale” da gestire secondo specifici protocolli di bonifica e demolizione selettiva e conferimento in discariche autorizzate secondo la normativa vigente;

Ristrutturazione integrale dell'involucro edilizio, non a norma;

Impossibilità riscontrata di vendere i 3 lotti separatamente, considerati i costi che la Procedura dovrebbe sostenere per separarli (i tre uffici sono di fatto un unico ufficio sovrastato da un unico controsoffitto all'interno di cui passano l'impianto di aereazione e quello elettrico);

Aumento dei costi a carico della massa (IMU e condominio) per il periodo in cui l'immobile resta invenduto. Ciò premesso, occorre considerare però che il prezzo di cui all'offerta più alta ricevuta dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Euro 200.000,00) è di parecchio inferiore a quello che sarebbe il prezzo base della V asta (Euro 542.515,97).

Onde quindi poter addivenire alla corretta decisione, a tutela degli organi della Procedura, del creditore ipotecario e della massa dei creditori in generale, la sottoscritta, di concerto con la S.V., riterrebbe opportuno incaricare un perito che possa:

Determinare il valore attuale degli immobili alla luce di tutti i fattori sopra indicati e di eventuali altri che il perito dovesse riscontrare;

Esprimere un parere sulla congruità dell'offerta ricevuta dalla xxxxxxxx. ad Euro 200.000,00 da porre come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative;

Ove l'offerta non fosse ritenuta congrua, confermare l'opportunità di vendere gli immobili come "lotto unico", e non più come 3 lotti separati, ed indicare un nuovo prezzo base d'asta unico congruo.

Si precisa, per quanto possa occorrere, che la procedura in epigrafe è disciplinata dalla legge fallimentare nel testo vigente al 2004 e dunque al R.D. 16 marzo 1942, n. 267, c.d. "vecchio rito".

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta CHIEDE

Che la S.V. voglia nominare un perito, che avrebbe individuato nella persona dell'arch. Luisa Cannavacciuolo, iscritta all'albo architetti di Roma al n. 21906, CF CNNLSU71E42B963W, affinché:

Determini il valore attuale degli immobili alla luce di tutti i fattori sopra indicati e di eventuali altri che il perito dovesse riscontrare;

Esprima un parere sulla congruità dell'offerta ricevuta dalla xxxxxxxx. ad Euro 200.000,00 da porre come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative;

Ove l'offerta non fosse ritenuta congrua, confermare l'opportunità di vendere gli immobili come "lotto unico", e non come 3 lotti separati, ed indicare un nuovo prezzo base d'asta unico congruo.

Il perito si è già detta disponibile ad eseguire l'incarico in tempi brevi.

che in data 09/02/2026, il G.D. dott.ssa Barbara Perna autorizzava il Curatore alla nomina del perito con "visto si autorizza ...";

che in data 11/02/2026, la scrivente prontamente effettuava l'accesso presso i beni immobili, siti in Roma ed effettuava i rilievi metrici, fotografici e architettonici;

che in data 12/02/2026 il Curatore dott.ssa Ottavia Simili chiedeva di integrare l'incarico di cui sopra, ".....affinché il perito svolga anche le seguenti ulteriori attività:

1) *In relazione agli IMMOBILI UFFICI in Roma, via Giuseppe Galati, censiti al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 608, part. 769, sub 4, 27 e 28, ferma restando la nomina del perito richiesta con istanza del 06/02/2026 per gli accertamenti ivi indicati:*

- *Determinare il valore attuale degli immobili alla luce di tutti i fattori sopra indicati e di eventuali altri che il perito dovesse riscontrare;*

- *Esprimere un parere sulla congruità dell'offerta ricevuta dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxx. ad Euro 200.000,00 da porre come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative;*

- *Ove l'offerta non fosse ritenuta congrua, confermare l'opportunità di vendere gli immobili come "lotto unico", e non più come 3 lotti separati, ed indicare un nuovo prezzo base d'asta unico congruo.*

• *Accerti lo stato di fatto e di diritto degli immobili: in particolare, per ciò che concerne lo stato di fatto, valuti i danni cagionati all'immobile dalle infiltrazioni di acqua piovana e per ciò che concerne lo stato di diritto, esegua i necessari accertamenti urbanistici;*

2) *In relazione agli IMMOBILI BOX AUTO in Roma, via Giuseppe Galati, censiti al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 608, part. 516 sub 16, 17, 18, 19, 20:*

• *Accerti lo stato di fatto e di diritto degli immobili, inclusi i necessari accertamenti urbanistici;*

• *Determini il valore attuale degli immobili;*

• *Esprima un parere sulla congruità dell'offerta ricevuta dalla xxxxxxxxxxxxxx. ad Euro 30.000,00, da porre come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative;*

• *Ove l'offerta non fosse ritenuta congrua, confermi l'opportunità di vendere gli immobili come "lotto unico", piuttosto che come lotti separati, indicando il nuovo/i nuovi prezzi base d'asta congrui.*

che in data 13/02/2026, il G.D. dott.ssa Barbara Perna autorizzava il Curatore alla integrazione di nomina del perito con "visto si autorizza ...";

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatole, verificato lo stato dei luoghi, lo stato dei danni cagionati all'immobile dalle infiltrazioni, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, la titolarità dei beni in capo alla società fallita, verificata l'offerta ricevuta dalla xxxxxxxxxxxxxx ad Euro 200.000,00 da porre come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative; per una adeguata tutela di quest'ultima e del ceto creditorio anche alla luce delle offerte già pervenute e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, stimare i suddetti beni di cui ai punti 1 e 2, come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima.

Nello specifico, a seguito della precedente aggiudicazione dei lotti n. 1 e n. 2, il presente lotto di vendita (relativo agli uffici di via Vito Giuseppe Galati) viene identificato con il n. 3, mentre i box auto saranno distinti come lotto n. 4 e trattati in una perizia separata.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occupa della stima della:
piena Proprietà dei beni immobili ad uso ufficio siti nel Comune di Roma, alla via Vito Giuseppe Galati n. 48, 54, 56 identificati al Catasto Fabbricati al foglio 608 p.lla 769 sub 4, 27, 28 cat. A/10.

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 Roma, che la sottoscritta ha effettuato, l'accesso in loco in data 11/02/2026 unitamente al Curatore dott.ssa Ottavia Simili, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza, lo stato dei danni cagionati all'immobile dalle infiltrazioni.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto n. 3 è sito in Roma alla via Vito Giuseppe Galati posto tra il quartiere Casal Bruciato e quartiere Colli Aniene a ridosso del tronchetto autostradale A24 con via Palmiro Togliatti, quindi nell' Area Est di Roma, nel quadrante Tiburtina. Fa parte del Municipio IV di Roma Capitale.

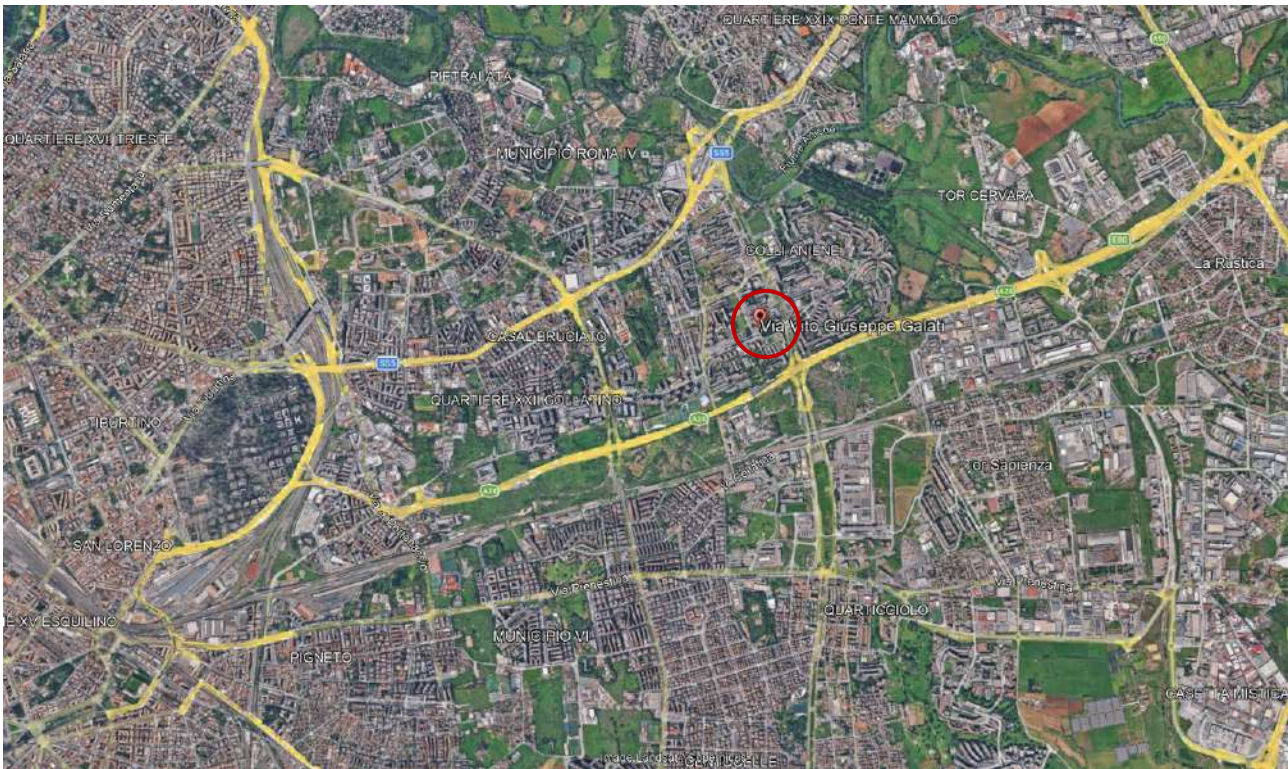
La zona è raggiungibile dalle arterie stradali di via Tiburtina, via Palmiro Togliatti.

L'area in cui ricade il compendio immobiliare è una zona periferica del Comune di Roma posta vicino ad una area verde fruibile anche con percorsi pedonali "Giardino Aldo Tozzetti" su cui affacciano gli uffici.

La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.), ed è servita da diverse linee di trasporto pubblico.

Trattasi di edificio risalente a metà del 1980, di normale pregio costruttivo in mediocri condizioni di manutenzione.

TRIBUNALE di ROMA
Relazione di stima - LOTTO n. 3
Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Riferimento Google Earth



DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto n. 3. L'immobile, disposto su due livelli (piano terra e primo), sito in Roma alla via Vito Giuseppe Galati composto da tre locali adibiti ad uso ufficio distinti con i numeri U1, U2, U3 catastalmente identificati da tre distinti subalterni (4, 27 e 28) si presenta, di fatto, fuso in un'unica unità funzionale, con diverse possibilità di accesso. Accessi diretti: due ingressi indipendenti ai civici n. 50 e 56 di via Vito Giuseppe Galati; questi conducono al primo piano tramite due rampe di scale interne servite da ascensore; accessi da corte condominiale (civico 54): un ingresso dal ballatoio comune che porta a un accesso privato al primo piano, un ulteriore ingresso tramite rampa di scale che conduce a due ingressi privati, sempre al primo piano.

Il bene nella sua unica unità funzionale, confina con via Vito Giuseppe Galati su tre lati e corte condominiale.

E' inserito in un complesso immobiliare articolato, caratterizzato dalla presenza di piastre commerciali (una delle quali comprende l'immobile in oggetto) e di altri edifici a destinazione abitativa. Il fabbricato ha struttura in c.a con solai in laterocemento e copertura piana.

La costruzione della piastra commerciale si presenta a forma rettangolare e si sviluppa su un livello fuori terra. Il piano terra, come anticipato, dispone di due ingressi indipendenti: il primo (civico 50) è caratterizzato da una hall di ampie dimensioni, mentre il secondo (civico 56) risulta più contenuto.

Il piano primo ospita gli uffici, i servizi igienici ed i locali tecnici, così come meglio dettagliato nei grafici di rilievo a firma della scrivente e allegati alla perizia. Gli ambienti sono di varie dimensioni e divisi tra loro tramite pareti, le porte sono in parte in vetro trasparente ed in parte in legno tamburato; i prospetti esterni sono caratterizzati da serramenti in alluminio e rivestimenti con pannellature prefabbricate per destinazione direzionale. In corrispondenza dell'ingresso privato n. 3 (come identificato negli elaborati grafici a firma della scrivente), è installata una scala retrattile in ferro con relativa botola, che consente l'accesso al lastrico solare di copertura. La pavimentazione in ceramica risulta parzialmente ricoperta da una moquette in stato di decomposizione, deteriorata dalle infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura ammalorata, di cui si fornirà dettaglio in seguito.

Il controsoffitto lamellare a doghe metalliche, presente in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e servizi, alloggia l'impianto di climatizzazione ad aria (completo di griglie di aerazione) e i corpi illuminante rettangolari. L'impianto elettrico ed idrico sono di tipo sotto

traccia. Si precisa che non sono state fornite alla scrivente le certificazioni di conformità a norma di legge. Di seguito alcune immagini degli immobili.







L'immobile versa attualmente in un mediocre stato conservativo, conseguenza diretta del protratto inutilizzo degli ultimi vent'anni; tale condizione impone un intervento di ristrutturazione integrale, che includa necessariamente il rifacimento completo della dotazione impiantistica.

In quest'ottica, si è ipotizzato un recupero edilizio volto a mantenere l'attuale configurazione funzionale di ufficio, prevedendo un investimento unitario di 900,00 €/mq. Tale importo (pari a circa € 835.000,00), stimato in una fascia di costo medio-alta per la specifica destinazione d'uso, è da considerarsi comprensivo anche degli oneri legati alle necessarie pratiche amministrative, urbanistiche e catastali e nuovo Docfa.

Tale costo di ristrutturazione è stato applicato in detrazione dal valore di stima finale, determinato tramite un'analisi comparativa con immobili analoghi per caratteristiche e ubicazione. Il valore di mercato è stato quindi calcolato sulla base di quotazioni al metro quadro per unità tipologicamente affini e ricadenti nella medesima zona, procedendo successivamente allo scomputo dei costi necessari al ripristino per giungere al valore nello stato di fatto.

Come riscontrato durante il sopralluogo e documentato nel corredo fotografico, l'immobile risulta attualmente ingombro di arredi e attrezzature d'ufficio. Tali beni, essendo rimasti in stato di abbandono per oltre vent'anni, sono da considerarsi totalmente obsoleti e non più riutilizzabili. Per il completo ripristino dello stato dei luoghi, si è reso necessario acquisire un preventivo di spesa per lo sgombero e lo smaltimento dei materiali, il cui importo ammonta a € 38.740,00 oltre IVA (per un totale di € 47.262,80). Tale onere è stato pertanto computato in detrazione diretta dal valore di stima finale dell'immobile.

Per quanto concerne, invece, i danni localizzati derivanti dalle **infiltrazioni meteoriche**, si rimanda alla descrizione dettagliata contenuta nel prosieguo della presente relazione.

Infine, in merito alla metratura dell'immobile, si specifica che la superficie commerciale unica per gli uffici U1, U2, U3, è stata determinata sulla base di accurati rilievi metrici e architettonici eseguiti in loco, applicando i coefficienti correttivi previsti dagli standard metodologici correnti per il computo delle superfici ragguagliate, in stretta osservanza dei criteri di misurazione e dei coefficienti di ragguaglio stabiliti dalla Norma UNI 10750 (e successivi aggiornamenti), al fine di garantire un'oggettiva valutazione della consistenza patrimoniale.

La consistenza dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri sopra esposti, è determinata in una superficie commerciale totale di **928,00 mq** articolata su due livelli funzionali identificati come piano terra e piano primo, tra loro collegati. Di seguito il grafico di rilievo dello stato dei luoghi.

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UFFICI - Piano T ; I - Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U1; U2; U3 Piano T-1	DATI CATASTALI Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28	IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacchio Via Monte Zebio, 40 00195 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21906
Fallimento 1218/2004		SCALA 1:200	

Durante il sopralluogo del 11/02/2026 (con condizioni meteoriche piovose) è stato riscontrato uno stato di grave degrado e insalubrità diffusa. Il danno è direttamente riconducibile a copiose infiltrazioni meteoriche provenienti dal lastrico solare condominiale, la cui fatiscenza ha causato il percolamento d'acqua all'interno degli uffici con stillicidio esistente anche al momento del sopralluogo.

Le infiltrazioni hanno interessato soffitti, controsoffitti, pareti e pavimentazioni in moquette. Sulla base del rilievo metrico e fotografico allegato, la superficie ammalorata (evidenziata in azzurro nel grafico) ammonta a complessivi mq 262,25. Si precisa che tale superficie potrebbe essere sottostimata, poiché la presenza del controsoffitto impedisce attualmente di verificare il reale stato del solaio retrostante e degli impianti (elettrico, termico e condizionamento), al momento non testabili a causa del distacco delle utenze.

Per riportare gli immobili allo stato originario sono necessari i seguenti interventi minimi:

1. Rimozione del controsoffitto lamellare a doghe metalliche ammalorato compreso il trasporto a pubblica discarica autorizzata;
2. Rimozione della moquette ammalorata compreso il trasporto a pubblica discarica autorizzata;
3. Ripristino a regola d'arte dei soffitti imbibiti ed ammalorati attraverso la scartavetratura e picchettatura delle parti incoerenti, con riprese di intonaco e camicie di stucco, rasatura e successiva tinteggiatura, previa adeguato primer di posa. Il tutto senza quantificare il costo per la fornitura e posa in opera del nuovo controsoffitto simile a quello esistente.

Considerata la natura degli interventi, si quantifica forfettariamente il costo di ripristino in € 260,00/mq, applicato esclusivamente alla superficie rilevata:

- € 260,00 x 262,25 mq = € 68.185,00 + IVA

Il costo complessivo stimato per il ripristino del danno, arrotondato per difetto, è pari a € 68.000,00 + IVA.

Il Curatore fallimentare ha richiesto al condominio il risarcimento di tale danno, avanzando altresì una proposta di definizione bonaria della vicenda, che è all'ordine del giorno dell'assemblea convocata per il 30/03/2026.


In caso di mancato accordo, il Fallimento adirà le vie legale a tutela della massa. In ogni caso tale costo è già ricompreso nel costo di ristrutturazione calcolato e decurtato dal valore di stima finale.

Di seguito il grafico con individuazione degli ambienti ammalorati dalle infiltrazioni.

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UFFICI - Piano T ; I - Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28

LEGENDA

 Ambienti soggetti ad infiltrazioni



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U1; U2; U3 Piano T-1	DATI CATASTALI Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28	IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacciuolo Via Monte Zebio, 40 00185 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21906
Fallimento 1218/2004		SCALA 1:200	

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI e cronistoria catastale

I beni, hanno i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 608 p.lla 769, **sub 4** Zona 5 cat. A/10 classe 3 consistenza 22 vani rendita €15.452,39 sup. catastale mq. 416 int. U3 PT-1.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 16:22:37 Segue
Visura n.: T338857 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:R501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4

INTESTATO	I - GIU' CO. S.R.L. r.d.b in RCGOACRM	04412038*	GI Propriet
-----------	---------------------------------------	-----------	-------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Urbaniz	Rendita	
1		608	769	4	5		A/10	3	22 vani	Totale 416 mq	Euro 15.452,39	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù del dat di superficie.
Indirizzo: VIA VITTOGGIEMPE GALATI - Interno C3 Piano T1												
Mappa catastale: Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 263;												
Mappa: Mappa in corso con protocollo n. 62636 del 25/04/2015												

Mappa Tecnica Catastale
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 769
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 814
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 815
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 816
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 817



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 16:22:37 Segue
Visura n.: T338857 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Urbaniz	Rendita	
1		608	769	4	5		A/10	3	22 vani		Euro 15.452,39	VARIAZIONE del 24/01/04 Finita n. 82572 in ott del 03/06/2003 RETTIFICA ZONA CENSUARIA in 7690 10 984
Indirizzo: VIA VITTOGGIEMPE GALATI - Interno C3 Piano T1												
Mappa catastale: Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 263;												
Mappa: Mappa in corso con protocollo n. 62636 del 25/04/2015												

Mappa Tecnica Catastale
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 769
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 814
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 815
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 816
Codice Catasto R501 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 817

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Urbaniz	Rendita	
1		608	769	4	6		A/10	3	22 vani		L. 42.560.000	VARIAZIONE del 01/01/92 Variazione del quadro tabellari
Indirizzo: VIA VITTOGGIEMPE GALATI - Interno C3 Piano T1												
Mappa: Mappa in corso con protocollo n. 62636 del 25/04/2015												

TRIBUNALE di ROMA
Relazione di stima - LOTTO n. 3
Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Data: 09/02/2026 Ora: 16:22:37
Visura n.: T338657 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Situazione e degli intestati relativa ad atto del 02/01/1994 (anteriore al Piantino meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cine.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Rendita	
1	608	769	4	6		A/III	3	23 metri		Euro 12,50		VALUTAZIONE del 03/01/1994 in ott. del 28/09/1998 CLASS. n. 41438/1/194
Indirizzo: VIA VITTOGGIORE GALATI, interno 0 Spazio T-1												
Misure: [Puntata] [230,26] [Mq23] [-]												

Situazione e dell'unità immobiliare dal Piantino meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cine.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Rendita	
1	608	769	4									Impianto meccanografico del 30/09/1987
Indirizzo: PIAZZA LUDOVICO VI CAVALI, interno 0 Spazio T-1												
Misure: [Puntata] [249,56] [Mq26] [-]												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione e degli intestati relativa ad atto del 20/01/1986 (anteriore al Piantino meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	GL. CO. S.R. L. Roma - ROMA (RLD)	CODICE FISCALE 0043120337	DIRETTI E ONERI REALI (1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA: Atto del 06/01/1986 Registro Tribunale di ROMA (RM) Esig. no. n. 21837 Serie ROMA (RLD) Riproduzione Volume I. n. 9333 registrato in data 20/01/1986 - OPIRENITA Wilson n. 20706-1 (1986) art. 6 del L. n. 47/82			

Situazione e degli intestati del Piantino meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	TESTAMENTI E L. CON. DELLE BENEDETTI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA: [Impianto meccanografico del 30/09/1987] [Mq n. 249,56]			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data presentazione: 12/06/1984 - Data: 11/02/2026 - n. T130790 - Richiedente: CNNLSU71E42B963W

MODULARIO
 F. n. 2 - art. 2 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

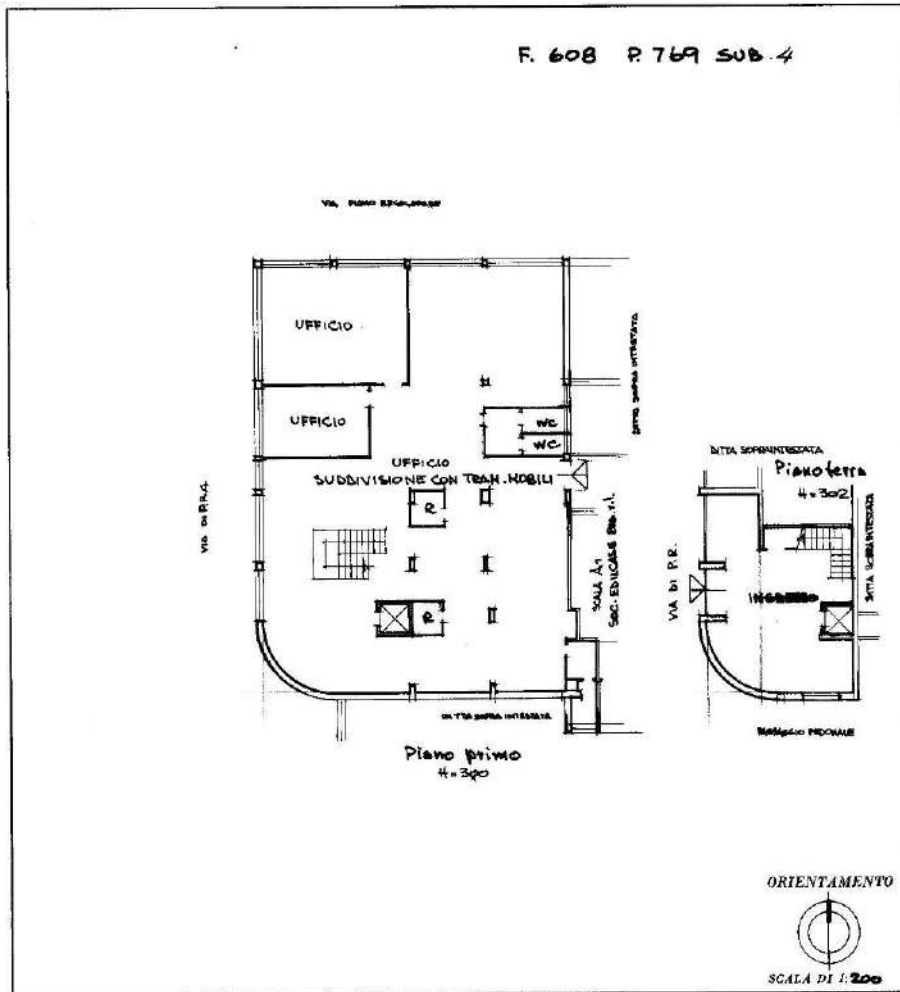
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1986, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via P.zza Limitrofa VIA GALATI
 Ditta SOC. MENTANA S.p.A. - VICOLO VICINALE S. ROMA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

v/s

Compilata dal det. ing. MAURIZIO VALENZI
 (Titolo, ruolo e ragione del carico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di ROMA

DATA 20-9-1984

Firma: Maurizio Valenzi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/06/1984 - Data: 11/02/2026 - n. T130790 - Richiedente: CNNLSU71E42B963W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2026 - Comune di ROMA (H501) - s. Foglio 608 - Particella 769 - Subalterno 4
 VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U3 Piano 1-1
 Inquadratura

- Fgl 608 p.lla 769, **sub 27** Zona 5 cat. A/10 classe 3 consistenza 11 vani rendita €7.726,20
 sup. catastale mq. 208 int. UI P1.



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 16:23:42 Segue
 Visura n.: T339395 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 27

INTESATTO	I GI. DO. 2 S.R.L. sede in ROMA (RM) 0944120583	(Il Proprietario)
-----------	---	-------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	27	5		A/10	3	11 vani	Totale: 208 m ²	Euro 7.726,20	Variazione del 09/11/2015 - basamento su vani dei dati di superficie.	
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno 01 Piano												
Utilità comuni: Svc. urbana: Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 265; Rendita in comune proporzionale a 83996/410359200												
Mappa: Pista												

Mappali Terreni Catastali
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 769
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 814
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 815
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 816
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 817



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 16:23:42 Segue
 Visura n.: T339395 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	27	5		A/10	3	11 vani		Euro 7.726,20	VARIAZIONE del 24/10/04 Nota Fisco n. 825741 in atti del 05/06/03 RITTECCA ZONA CENSUARIA (n. 7800.10184)	
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno 01 Piano												
Utilità comuni: Svc. urbana: Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 265; Rendita in comune proporzionale a 83996/410359200												
Mappa: Pista												

Mappali Terreni Catastali
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 769
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 814
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 815
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 816
 Codice Comune H301 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 817

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	27	6		A/10	3	11 vani		L. 21.175.000	VARIAZIONE del 01/01/92 Permesso di quello inaffisso	
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno 01 Piano												
Mappa: Pista												



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 16:23:42 Fine
 Visura n.: T339395 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	27	6		A/10	3	11 vani		Euro 6.25 E. 12.100	VARIAZIONE del 02/01/84 in atti del 26/04/99 CLASS (n. 410248.10199)	
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno 01 Piano												
Mappa: Pista												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	27									Impianto meccanografico del 13/09/1987
Indirizzo: PIAZZA CENTROVA VIA GALATI Interno 01 Piano												
Mappa: Pista												

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	GI. DO. 2 S.R.L. sede in ROMA (RM)	CODICE FISCALE 0944120583	DIRITTI E CENERI REALI (Il Proprietario)
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/01/1986 Pubblico Ufficiale NOT. A. BRANCHE 3o de ROMA (RM) Repertorio n. 28217 Sede ROMA (RM) Reg. istruzione *Numero 1/A n. 3335 registrato in data 12/04/1986 - CN/MD/CA. Folio n. 63262.10187 in atti del 11/04/1992			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E CENERI REALI
1	VIRIANA S.R.L. CON SEDE IN ROMA		sin. al 20/01/1986
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 13/09/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 12/06/1984 - Data: 11/02/2026 - n. T130791 - Richiedente: CNLSU71E42B963W

MODULARIO
 F. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

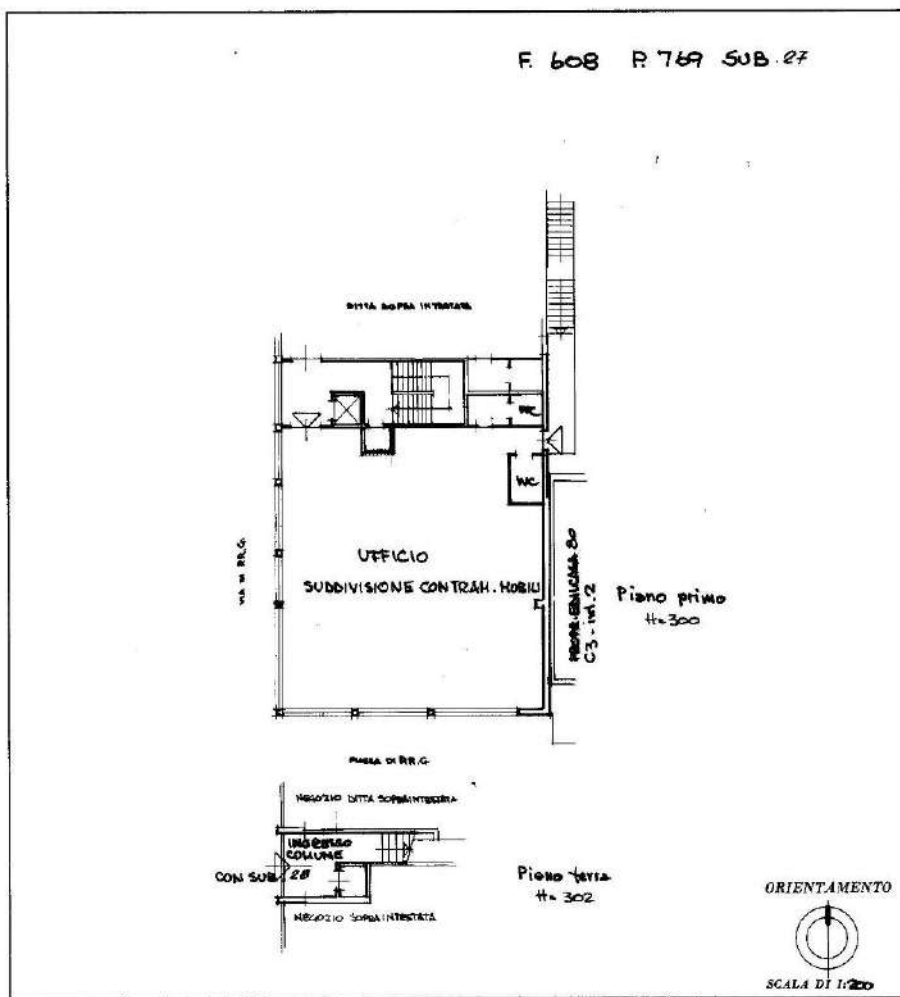
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI - LEGGE 13 APRILE 1976, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via P.zza limitrofa VIA GALATI
 Ditta SOC. VENTANA 2 r.l. - VICOLO VICINALE S- ROMA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA PROT. N° [Handwritten signature and initials]

Compilata dal dott. Ing. MAURIZIO VALENZI
 (Titol. ed. e resp. del serviz.)
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di ROMA
 DATA 20.9.1984
 Firma: Maurizio Valenzi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2026 - Comune di ROMA (H501) - S. Foglio 608 - Particella 769 - Subalterno 27 >
 VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno UI Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/06/1984 - Data: 11/02/2026 - n. T130791 - Richiedente: CNLSU71E42B963W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Fgl 608 p.lla 769, **sub 28** Zona 5 cat. A/10 classe 3 consistenza 12 vani rendita €8.428,58
 sup. catastale mq. 242 int. U2 P1.



Data: 09/02/2026 Ora: 16:24:23 Segue
 Visura n.: T339894 Pag. 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H801)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 28

INTESATO	1	01/02/2006	09/02/2026	(1) Proprietà
----------	---	------------	------------	---------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	28	5		A/10	3	12 vani	Totale: 242 m ²	Euro 8.428,58		Variazione del 09/02/2015 - Inasprimento la rendita da dati di superficie.
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U2 Piano 1												
Utilità comuni: Set. urbana: Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 28/1												
Riferisci: Riferisci in caso di procedura n. 83698/04/03/05/2005												

Mappe ai Terreni Correlati:
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 769
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 814
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 815
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 816
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 817



Data: 09/02/2026 Ora: 16:24:23 Segue
 Visura n.: T339894 Pag. 2

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	28	5		A/10	3	12 vani		Euro 8.428,58		VARIAZIONE del 24/01/2004 Particella: 821740 in atto del 03/09/2005 SA TURCOLO GIOIA CONE D'ARZIA (n. 7609/01/1954)
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U2 Piano 1												
Utilità comuni: Set. urbana: Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 28/1												
Riferisci: Riferisci in caso di procedura n. 83698/04/03/05/2005												

Mappe ai Terreni Correlati:
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 769
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 814
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 815
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 816
 Codice Catasto H901 - Sezione A - Foglio 608 - Particella 817

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	28	5		A/10	3	12 vani		L. 23.100/000		VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U2 Piano 1												
Riferisci: Riferisci in caso di procedura n. 83698/04/03/05/2005												



Data: 09/02/2026 Ora: 16:24:23 Fine
 Visura n.: T339894 Pag. 3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	28	5		A/10	3	12 vani		Euro 0,82 L. 13.200		VARIAZIONE del 02/01/1984 in atto del 25/01/1998 CLASS. da 41/048/1/1984
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U2 Piano 1												
Riferisci: Riferisci in caso di procedura n. 83698/04/03/05/2005												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	608	769	28									Impianto meccanografico del 30/09/1981
Indirizzo: VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U2 Piano 1												
Riferisci: Riferisci in caso di procedura n. 83698/04/03/05/2005												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	01/02/2006	09/02/2026	(1) Proprietà


N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	01/02/2006	09/02/2026	(1) Proprietà

Visura definitiva

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data presentazione: 12/06/1984 - Data: 11/02/2026 - n. T130792 - Richiedente: CNNLSU71E42B963W

MODULARIO
 F. 107 rev. 2 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

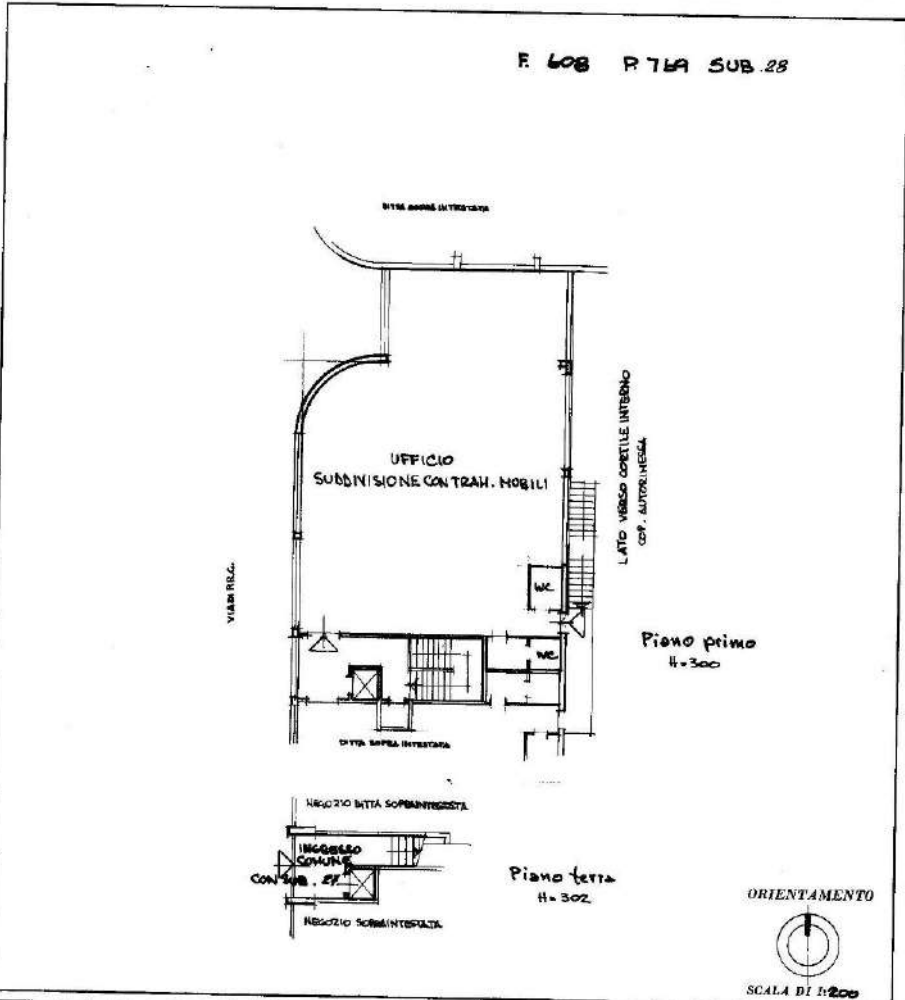
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1984, N. 150)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via P.zza Limitrofa VIA GALATI

Lire
100

Ditta SOC. VENTANA S.p.A. - VICOLO VICINALE S - ROMA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

F. 608 P. 76A SUB. 28



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA PROT. N°</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">28</p>	<p>Compilata dal dott. <u>ING. MAURIZIO VALENZI</u> <small>(Titolare, abate e organico del catasto)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di <u>ROMA</u></p> <p>DATA <u>20-9-1984</u></p> <p>Firma: <u>Maurizio Valenzi</u></p>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/06/1984 - Data: 11/02/2026 - n. T130792 - Richiedente: CNNLSU71E42B963W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2026 - Comune di ROMA(H501) - c. Foglio 608 - Particella 769 - Subalterno 28 -
 VIA VITO GIUSEPPE GALATI interno U2 Piano I

22

TRIBUNALE di ROMA
Relazione di stima - LOTTO n. 3
Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx






Estratto mappa del foglio 608 con individuazione della particella 769

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

UFFICI - Piano T ; I - Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28

LEGENDA

-  Sub 4
-  Sub 27
-  Sub 28



<p>COMUNE ROMA (RM)</p>	<p>INDIRIZZO VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U1; U2; U3 Piano T-1</p>	<p>DATI CATASTALI Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28</p>	<p>IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacciuolo Via Monte Zebio, 40 00195 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21906</p>
<p>Fallimento 1218/2004</p>		<p>SCALA 1:200</p>	

A seguito del sopralluogo, la scrivente ha riscontrato la non conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti (presentata il 12/06/1984). Tale difformità riguarda sia la diversa distribuzione degli spazi interni, sia l'accorpamento di fatto dei tre subalterni in un'unica unità immobiliare, così come rappresentato nel grafico degli interventi di seguito riportato ed allegato alla perizia.

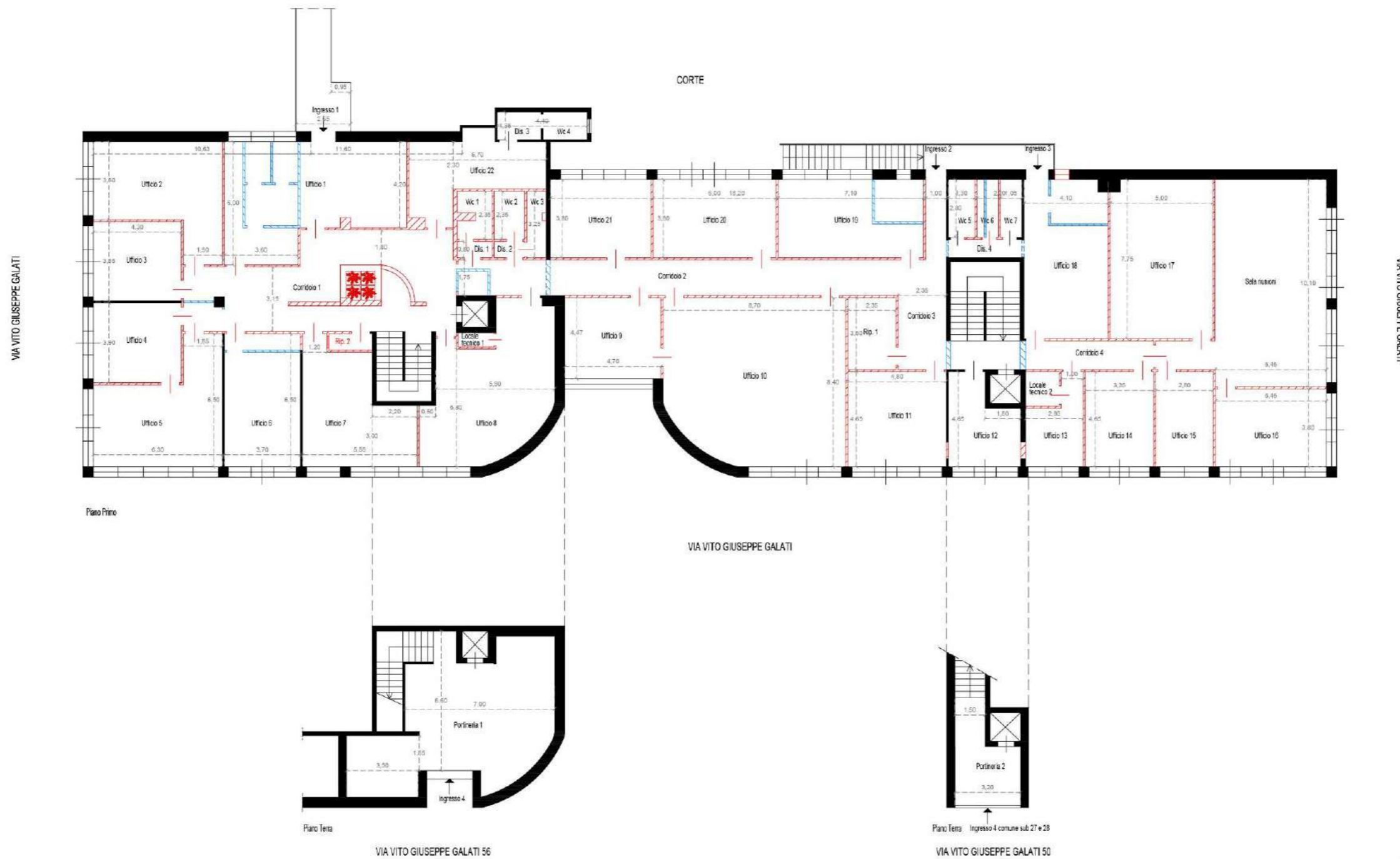
Si rende pertanto necessaria una variazione catastale (procedura DOCFA) per fusione, il cui costo stimato è di circa € 3.000,00 (comprensivo di onorari professionali e oneri accessori). Tale importo è stato decurtato dal valore di stima finale; resta inteso che l'esecuzione della pratica e le relative spese saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

UFFICI - Piano T; I - Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28

LEGENDA

-  Nuove realizzazioni
-  Demolizioni



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U1; U2; U3 Piano T-1	DATI CATASTALI Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28	IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacciuolo Via Monte Zebio, 40 00195 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21905
Fallimento 1218/2004		SCALA 1:200	

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

La società fallita acquistava gli uffici di cui ai subalterni 4, 27 e 28 con atto del 20/01/1986 rep. 21827, racc. 6826, dalla xxxxxxxxxxxx, per notar Antonio Bianchi, trascritto il 28/01/1986 ai nn. 9539/12225.

Nell'atto veniva riportato: *porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, località Tiburtino Sud, piano di zona 15, (ex lege 167/62) settore 5 C.O. con accesso da via Vito Giuseppe Galati, 50 e 56.....anche.....*

- *Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 17/03/1975 a rogito Notaio Erminio Campanini di Roma rep. 21874/10493*

- *Atto d'obbligo a rogito notaio Fernando De Paola del 28/03/1985 rep. n. 28033* riportato anche nella Concessione edilizia n. 774/C del 20/06/1985

.....ancora...in particolare la società acquirente dichiarava di ben conoscere e accettare l'esistenza di servitù passive per il passaggio di n. 3 canne fumarie ed un cavedio per passaggi di tubi e linea di condizionamento asserviti dai sottostanti negozi, nonché la servitù per il collegamento di macchinari per il condizionamento dei sottostanti negozi, e macchinari da collocarsi sui solai di copertura dell'ufficio U1 sub 27, U2 sub 28, U3 sub 4. (cfr allegato).

La xxxxxxxxxxxx acquistava il terreno su cui edificava il fabbricato con atto a rogito del Notaio Erminio Campanini in data 10/11/1980 rep. 39418 registrato a Tivoli il 27/11/1980 al n. 2873 serie 1 trascritto a Roma 1 in data 28/11/1980 ai nn. 59717/79105 come riportato nella ispezione in capo alla xxxxxxxx estratta in data 16/02/2026 e riportato anche nella Concessione edilizia n. 302/C del 01/02/1983 allegate.

Vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data della dichiarazione di Fallimento (22/12/2004).

5. NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole 1:10.000	Sistema insediativo Città consolidata Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Programma integrato P1
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del Paesaggio Insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Aree urbanizzate del PTPR

PIANO REGOLATORE GENERALE SISTEMI E REGOLE 1:10.000 – FGL. 3.11

Sistema insediativo

Città consolidata

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Programma integrato cod. P1



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.11



CARTA PER LA QUALITÀ – FGL. G_11



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE SISTEMI DEL PAESAGGIO – Tav. A – FGL. 24_374

Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



BENI PAESAGGISTICI – Tav. B – FGL. 24_374

Aree urbanizzate del PTPR



6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

Il compendio immobiliare ove è posta la “piastra commerciale con gli uffici U1, U2, U3, oggetto di relazione è stata edificata in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 794/C rilasciata dal Comune di Roma in data 07/06/1978 a seguito della domanda di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l’esecuzione dei lavori dei fabbricati 11-12-13 settore 5 C.O. e piastra commerciale (*cf. allegato*);
- Concessione edilizia n. 302/C rilasciata dal Comune di Roma in data 01/03/1983 a seguito della domanda di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l’esecuzione dei lavori dei fabbricati 11-12-13 settore 5 C.O. e piastra commerciale (*cf. allegato*);
- Concessione edilizia n. 774/C, prot. 31255/84, rilasciata dal Comune di Roma in data 20/06/1985 a seguito della domanda della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l’esecuzione dei lavori di Variante della piastra commerciale (*cf. allegato-trasmessa dal SIPRE di Roma Capitale l’11/03/2026*);

A seguito del sopralluogo, la scrivente ha riscontrato la non conformità tra lo stato dei luoghi e il grafico relativo alla Variante n. 774/C, prot. 31255/84 approvata con parere favorevole in data 15/05/85, che invece risulta conforme all’ultima planimetria catastale in atti, presentata il 12/06/1984.

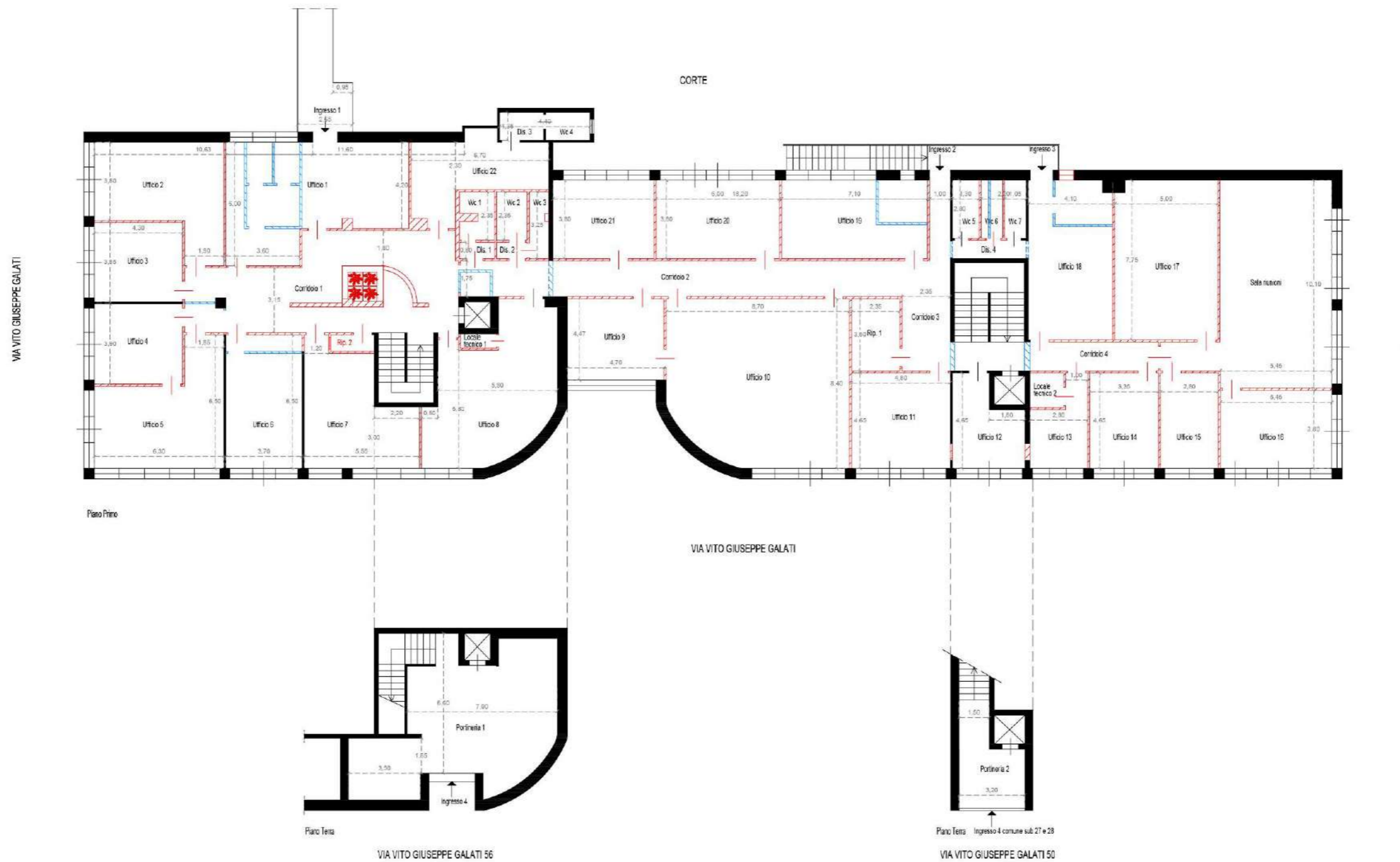
Tale difformità riguarda sia la diversa distribuzione degli spazi interni, sia l'accorpamento di fatto dei tre subalterni in un’unica unità immobiliare, così come rappresentato nel grafico degli interventi di seguito riportato ed allegato alla perizia.

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

UFFICI - Piano T; I - Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28

LEGENDA

-  Nuove realizzazioni
-  Demolizioni

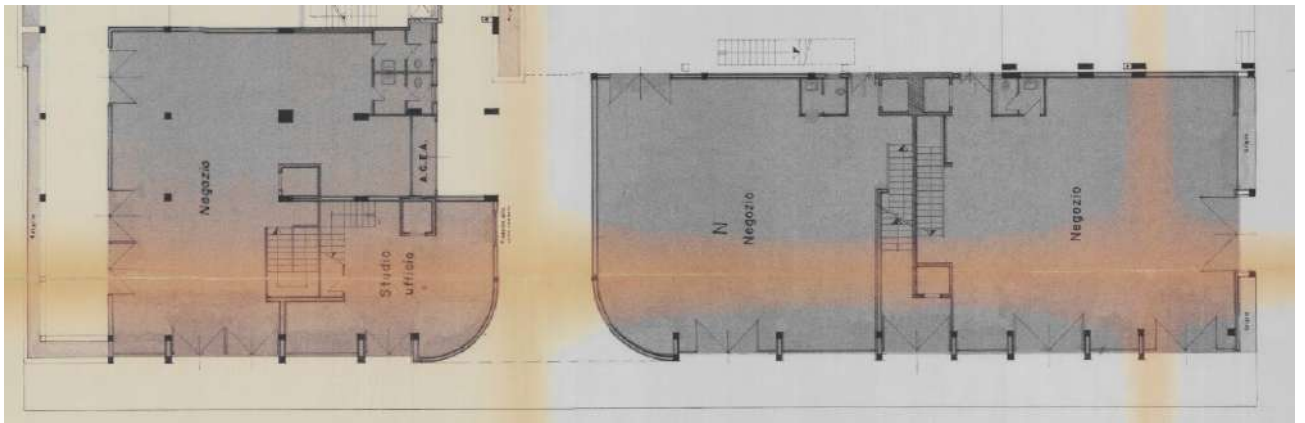


COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA VITO GIUSEPPE GALATI Interno U1; U2; U3 Piano T-1	DATI CATASTALI Foglio: 608 Particella: 769 Sub.: 4; 27; 28	IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacciuolo Via Florio Zebio, 40 00195 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21905
Fallimento 1218/2004		SCALA 1:200	

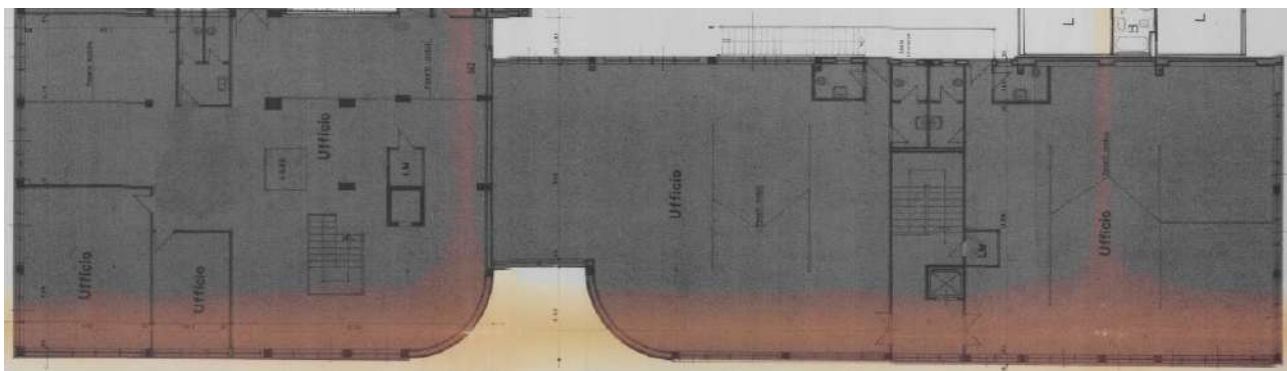
Di seguito si allegano gli stralci del Progetto di Variante n. 774/C, prot. 31255/84.



Stralcio Testata Variante n. 774/C prot. 31255/84



Stralcio Variante n. 774/C prot. 31255/84 Grafico Piano Terra



Stralcio Variante n. 774/C prot. 31255/84 Grafico Piano Primo

Si segnala altresì quanto segue:

- 1) Atto d'obbligo a rogito notaio Domenico Sciumbata del 19/05/1983 trascritto il 27/05/1983 ai nn. 28191/37210, - vedi ispezione ipotecaria in capo a xxxxxxxxx., nel quale veniva riportato *“in relazione alla domanda dell'imbotto in fogna delle acque di scarico dei fabbricati 11-12-13 e piastra commerciale di cui alla C.E. n. 302/C per voltura della 794/C.... hanno dichiarato che essendo a conoscenza del fatto che il livello di massima piena delle fognature stradali può in alcuni casi superare il livello dello scantinato, di impegnarsi di adottare di dispositivi atti ad evitare l'allagamento dei piani bassi e comunque a tenere esonerato il Comune di Roma da qualsiasi responsabilità qualora nonostante le precauzioni prese, dovessero verificarsi gli allagamenti.*
2. Atto d'obbligo a rogito notaio Fernando De Paola del 28/03/1985 rep. n. 28033 riportato anche nella Concessione edilizia n. 774/C del 20/06/1985, *“...la società acquirente dichiarava di ben conoscere e accettare l'esistenza di servitù passive per il passaggio di n. 3 canne fumarie ed un cavedio per passaggi di tubi e linea di condizionamento asserviti dai sottostanti negozi, nonché la servitù per il collegamento di macchinari per il condizionamento dei sottostanti negozi, e macchinari da collocarsi sui solai di copertura dell'ufficio U1 sub 27, U2 sub 28, U3 sub 4.*

7. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Gli immobili risultano nella disponibilità della Curatela.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo ai beni estratte in data 11/03/2026 e dalle ispezioni ipotecarie in capo alla xxxxxxx. cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risultano le formalità di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE del 18/05/1999 - Registro Particolare 12471 Registro Generale 37871
Pubblico ufficiale GAMBERALE ALEX Repertorio 34387 del 13/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. ISCRIZIONE del 26/01/2001 - Registro Particolare 1530 Registro Generale 6545
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 452 del 16/01/2001
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 21/04/2001 - Registro Particolare 22394 Registro Generale 34031
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1050 del 23/01/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 05/07/2001 - Registro Particolare 39243 Registro Generale 60812
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI ROMA Repertorio 5310 del 12/06/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La sentenza dichiarativa di fallimento è stata trascritta dal nuovo Curatore Fallimentare, ma non risulta ancora dalla visura estratta in conservatoria.

Tale formalità sarà in ogni caso cancellata dal Giudice Delegato successivamente all'atto di compravendita, unitamente a tutte le altre formalità non opponibili all'acquirente, ex art. 108 L.F. a spese dell'acquirente.

9. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

I bene, oggetto di concordato, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

10. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie.

Dal riparto di spesa preventivo anno 2025, la tabella per il rifacimento del lastrico solare Piastra A/rifacimento piastre A e B indica che i millesimi di proprietà sono 255,44, mentre la tabella proprietà nuova/rifacimento piastre A e B, indica che i millesimi di proprietà sono 63,89.

Dal riparto di spesa preventivo anno 2025 relativamente al bilancio ordinario la tabella A di proprietà xxxxxxxxx è pari a millesimi 27.029, e la tabella B3 è pari a millesimi 367,196.

La quantificazione delle spese ordinarie di competenza xxxxxxxx per l'anno 2026 ammontano ad € 5.193,00.

A seguito dei danni riscontrati negli immobili a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche, la scrivente ha redatto una relazione in data 18/02/2026, inviata prontamente all'Amministrazione di Condominio, il quale in data 02/03/2026 trasmetteva a tutti i Condomini una nota di aggiornamento relativa a "*Stato delle mediazioni e delle cause in corso - Interventi urgenti per infiltrazioni e costituzione fondo cassa*" che si allega.

I lavori di impermeabilizzazione dei lastrici solari, in ogni caso, sono stati deliberati dall'assemblea del 21/11/2025 (assemblea impugnata da alcuni condomini e per la quale è in corso un processo di mediazione) che si allega; l'impugnazione non ha annullato né sospeso l'efficacia della delibera, tanto che l'assemblea di condominio del 09/03/2026 (che si allega) ha deliberato di dare mandato all'amministratore di firmare il contratto di appalto alla ditta che si è aggiudicata la gara per il lavori (xxxxxxxxxx).

In data 12/03/2026 il Condominio ha inviato al Fallimento i bollettini per il pagamento delle rate per i suddetti lavori straordinari (n. 4 rate da € 6.697,78 a scadenza rispettivamente il 16/03/2026, il 15/04/2026 il 15/05/2026 ed il 15/06/2026 per complessivi € 26.791,12, che si allegano). Detta spesa condominiale, deliberata antecedentemente alla compravendita del bene, grava sul Fallimento e sarà da questo saldata previa autorizzazione del Giudice Delegato.

I lavori dovrebbero essere eseguiti nel mese di maggio 2026 e terminare entro il 31/05/2026. Come da PEC inviata dall'Amministrazione di Condominio in data 23/12/2025 e 30/01/2026, le spese straordinarie per l'impermeabilizzazione dei lastrici solari e il risarcimento danni xxxxxx verranno pagate dal Fallimento previa autorizzazione del GD.

In merito alla situazione contabile della società nei confronti del Condominio si riporta la nota trasmessa dall'Amministratore:

SPESE ORDINARIE

RATE ORDINARIE PREGRESSE SCADUTE AL 31/12/2024 - € 32.429,05

RATE ORDINARIE ANNO 2025 5.195,50 €

RATE ORDINARIE ANNO 2026 SCADENZA 10/02/2026 865,50 €

RATE ORDINARIE ANNO 2026 SCADENZA 10/04/2026 865,50 €

RATE ORDINARIE ANNO 2026 SCADENZA 10/06/2026 865,50 €

RATE ORDINARIE ANNO 2026 SCADENZA 10/08/2026 865,50 €

RATE ORDINARIE ANNO 2026 SCADENZA 10/10/2026 865,50 €

RATE ORDINARIE ANNO 2026 SCADENZA 10/12/2026 865,50 €

TOTALE importi da saldare € 42.817,55 al 31/12/ 2026.

SPESE STRAORDINARIE

IMPERMEABILIZZAZIONE LASTRICI SOLARI PIASTRE A E B 26.791,12 €

RISARCIMENTO DANNI BLASI 345,16 €

TOTALE importi € 27.136,28 che verranno sostenute dalla Curatela previa autorizzazione del giudice delegato.

11. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del compendio immobiliare in oggetto è stata condotta attraverso una rigorosa applicazione dei principi della dottrina estimativa. Tali principi definiscono l'estimo come l'insieme dei criteri logici e metodologici che permettono di formulare un giudizio di stima motivato e tecnicamente valido, traducendo in termini monetari le caratteristiche economiche e tecniche del bene sulla scorta di dati oggettivi rilevati sul mercato.

Nel caso specifico, la valutazione non può prescindere da una visione d'insieme che coniughi la componente immobiliare nel suo stato attuale con le sue potenzialità di trasformazione futura, soprattutto alla luce della necessaria ristrutturazione già evidenziata. Per garantire la massima attendibilità del risultato, si è scelto di adottare una metodologia di stima che integri sinergicamente il criterio sintetico-comparativo e il criterio analitico-ricostruttivo.

Il primo metodo si basa sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima e i prezzi di mercato correnti per unità immobiliari tipologicamente affini o "simili", ricadenti nella medesima zona o in microzone limitrofe con caratteristiche socio-economiche sovrapponibili. Per definire la consistenza su cui applicare tali parametri, si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile che, sulla base dei rilievi architettonici eseguiti e in conformità ai criteri di misurazione stabiliti dalla Norma UNI 10750, risulta pari a complessivi 928,00 mq, ripartiti tra il piano terra e il primo piano.

A supporto di tale analisi, sono stati consultati anche i valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio ha un ruolo nella rilevazione ed elaborazione sistematica delle informazioni tecnico-economiche relative alle compravendite e alle locazioni, offrendo una banca dati che costituisce un punto di riferimento. I dati OMI, opportunamente filtrati in base allo stato conservativo e alla specifica destinazione d'uso (ufficio), hanno permesso di individuare un range di valori coerente con la realtà del mercato locale, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche (finiture, impianti, tipologia edilizia) ed estrinseche (contesto urbano, servizi, accessibilità) del bene.

Parallelamente, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato attraverso il criterio analitico, fondato sul concetto economico che identifica il valore di un bene nella sua capacità di generare un flusso di reddito nel tempo. Tale procedimento consiste nel capitalizzare il

reddito medio netto annuo attraverso un saggio di investimento o di capitalizzazione, secondo la formula: $V_i = C_m / R$, in cui

Dove il reddito netto è stato calcolato detraendo dal canone lordo di mercato un'incidenza del **15%**, destinata alla copertura delle spese di manutenzione, gestione, assicurazione e oneri fiscali.

La scelta del saggio di capitalizzazione rappresenta un passaggio cruciale e deriva da un'analisi comparativa dei rendimenti offerti da investimenti alternativi, ponderata in base alle specifiche peculiarità del compendio. In particolare, si è tenuto conto di fattori determinanti quali:

- La sicurezza del capitale investito e la durata fisica del fabbricato;
- La specifica destinazione d'uso e la flessibilità degli spazi interni;
- La reale domanda di locazione sulla piazza di riferimento per metrature di tale entità;
- L'assenza di vincoli legali o gravami che possano limitarne il godimento.

Considerando che la redditività immobiliare per la zona in esame oscilla mediamente tra una percentuale minima del **2%** e una massima del **6%**, il saggio finale è stato individuato all'interno di questa scala di fruttuosità, riflettendo accuratamente l'equilibrio tra il rischio dell'investimento e i benefici derivanti dalla disponibilità dell'immobile. Questo approccio ha permesso di raccordare i dati teorici della perizia con le reali dinamiche di mercato, fornendo una stima solida e congrua alla situazione di fatto.

VALORE DI RIFERIMENTO:

Uffici: compravendita= €/mq 1.350,00 – 2.000,00; val. locativi = €/mq mese 9,5-13,8.

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI
IMMOBILIARI – Fascia/Zona: Periferica/Colli Aniene zona D61

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Periferica/COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)
Codice di zona: D61
Microzona catastale n.: 107
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1350	2000	L	9,5	13,8	L

Esempi immobili in vendita:



Ufficio - Studio in Vendita
Roma • Colli Aniene • Viale Sacco e Vanzetti, 193

€ 275.000

200 m²

2 bagni



Ufficio - Studio in Vendita
Roma • Casal Bruciato • Via Pietro Ferrigni

€ 287.000

177 m²

Piano T



- 21 Foto
- Planimetria
- FotoPlan
- Virtual Tour
- Video

Ufficio - Studio in Vendita
Roma • Colli Ariene • via Edoardo D'Onofrio 78

€ 454.000

5+ locali

330 m²

2 bagni

Piano 1

Per l'anno 2026, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 1.300,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 90,00, per un immobile con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 6 %.

LOTTO N. 3 – tabella di calcolo

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	928,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€	1.300,00
Tot. mq.	928,00	x €/mq.	€ 1.300,00
			€ 1.206.400,00

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale mq. 928,00

Reddito annuo presunto € **90,00** 928,00 € 83.520,00

Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = € 83.520,00 0,06 € 1.392.000,00

Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

(A) + (B) / 2 = € 1.299.200,00

a decurtare costo di ristrutturazione compreso pratiche catastali ed edilizie/amministrative pari ad €/mq. 900,00 e nuovo Docfa € 835.000,00

Valore dell'immobile al netto del costo di ristrutturazione € 464.200,00

a decurtare costo di sgombero dei locali come da preventivo allegato pari ad €/mq.47.262,80 compreso iva € 47.262,80

Prezzo di vendita al netto del costo di sgombero del locale € 416.937,20

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. € **375.243,48**

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n.3 (arrotondato per difetto) € 375.000,00

Parere sulla congruità dell'offerta d'acquisto e determinazione del prezzo base d'asta

In riscontro alla richiesta formulata dal Curatore in merito alla congruità dell'offerta d'acquisto presentata dalla società xxxxxxxxxxxx, per l'importo complessivo di € 200.000,00, da porsi eventualmente come nuovo prezzo base per una successiva raccolta di offerte migliorative, si espone quanto segue.

Dall'analisi parametrica dell'offerta ricevuta, emerge che il valore proposto, se rapportato alla consistenza reale del compendio (pari a 928,00 mq), determina un valore unitario di soli € 215,52/mq. Tale quotazione appare, a parere della scrivente, esigua e non rappresentativa del reale valore di mercato dell'immobile, neppure se si considera il suo attuale stato conservativo. A supporto di tale valutazione, si evidenzia il sensibile scostamento rispetto ai valori tecnici determinati nella presente perizia:

1. Valore dell'immobile riquilibrato: Partendo da una stima dell'immobile in condizioni di perfetta efficienza e manutenzione ("a nuovo"), il valore di mercato complessivo è stato individuato, dalla scrivente, in € 1.299.000,00.
2. Costi di trasformazione: Per addivenire a tale stato, è stato ipotizzato un intervento di ristrutturazione di buona qualità, quantificato forfettariamente in € 900,00/mq, onere che copre integralmente il ripristino edilizio, impiantistico e amministrativo.
3. Valore nello stato di fatto e di diritto: Scomputando i costi di ripristino dal valore potenziale, e decurtando ulteriormente il valore del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si ottiene un valore equo nello stato attuale pari a € 429,00/mq.

Appare dunque evidente come l'offerta della xxxxxxxxxxxx. risulti inferiore del 50% circa rispetto al valore di stima analiticamente calcolato (€ 215,00/mq contro € 429,00/mq).

Accettare tale offerta della xxxxxxxxxxxx. significherebbe sottostimare gravemente il cespite, con il rischio concreto di alienare il bene a un prezzo non remunerativo per la massa creditoria. Si ritiene, pertanto, che vi siano ampi margini per sollecitare offerte in rialzo che si approssimino maggiormente al valore di stima sopra indicato.

In conclusione, la scrivente esprime parere negativo circa la congruità dell'offerta di € 200.000,00, suggerendo di mantenere o individuare un prezzo base d'asta che rifletta con

maggior aderenza il valore di trasformazione dell'unità immobiliare, onde evitare una dispersione di valore del patrimonio staggito.

12. 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 disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale;
- documentazione urbanistica;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- atti di provenienza;
- documentazione condominiale.

Roma, 18/03/2026

L' Esperto stimatore
Arch. Luisa Cannavacciuolo

