

G.D.: [REDACTED]

Fallimento n.337/2017 - [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. Anna Rossi

C.T.U.: Arch. Luca PUNZI

### **RELAZIONE DI CTU**

L'illustrissimo Giudice Delegato [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, su istanza del 27/10/2023, dell'Avv. Anna Rossi come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe in data 01/12/2023.

#### **1. PREMESSA**

Il sottoscritto professionista è stato incaricato CTU nella procedura in oggetto  
*“...per la stima dei terreni di San Cesareo, con accertamento e rettifica catastale della diversa intestazione individuata dal precedente CTU Arch.*

[REDACTED] *come appresso riportato: Terreni e/o Fabbricati*

##### ***1) intestati alla*** [REDACTED]

*- foglio 61 particella 574-576-578 comune di san Cesareo (proveniente dal comune di Zagarolo)*

- foglio 62 particella 35 comune di san Cesareo (proveniente dal comune di Zagarolo)

**2) intestati alla [REDACTED] ma di proprietà della fallita:**

- foglio 61 particella 633-434 comune di san Cesareo (proveniente dal comune di Zagarolo)”

Tutti i beni sono pervenuti per acquisto con atto Notaio [REDACTED] del 22/07/2008 Rep. 98885 Racc. 22587, il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] trascritto ai RRII di Roma2 alla form.25285 del 25/07/2008.

Il 13/08/2008 la [REDACTED] richiedeva il permesso per costruire per la demolizione di due fabbricati esistenti e la realizzazione di un insediamento produttivo su un appezzamento di terreno sito nel Comune di San Cesareo (Intervento non realizzato).

Il lotto in esame, facente parte del Piano Particolareggiato dell'area industriale in loc. Campo Gillaro-Faeta è contraddistinto dalla sigla P02 e si sviluppa su una superficie complessiva di 2.555,00 mq.

Il fondo è distinto in Catasto al foglio n°61 del Comune di San Cesareo (Zagarolo) particelle n° 434-633-574-576-578 e risulta di proprietà della Soc. [REDACTED] (Per la 434 e 633 l'intestazione catastale riporta ancora la precedente denominazione del [REDACTED]).

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Zagarolo, approvato in data 11/05/1982 con delibera regionale n.2857 è attualmente vigente per il Comune di San Cesareo il quale deriva da Zagarolo per divisione territoriale.

Successivamente è stata redatta una variante al vigente P.R.G adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 54 del 13.12.2002, attualmente sospesa in quanto non trasmessa entro i prescritti anni tre dall'adozione alla Regione Lazio - Assessorato Urbanistica e Casa per l'approvazione.

Il presente Piano Particolareggiato racchiude l'area, in ampliamento della zona industriale, per la quale venne presentata una proposta privata d'intervento, da attuarsi mediante PIP, relativamente al "Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST) per l'ambito Castelli Romani e Prenestini, per cui la Giunta Comunale di San Cesareo, con delibera n°102 del 23 luglio 2001, ha approvato "l'istruttoria preliminare per la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale ed economica delle proposte d'intervento ricadenti nel territorio comunale".

Esso è stato definitivamente approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.287 del 15 Maggio 2007.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

Relativamente alla Stima dei Terreni in San Cesareo si riportano i dati delle due zone:

- foglio 61 particella 574-576-578 Comune di San Cesareo

- foglio 61 particella 633-434 Comune di San Cesareo (da aggiornare al momento della vendita l'intestazione catastale ancora indicante il consorzio Prusst)

- foglio 62 particella 35 Comune di San Cesareo.

### **TERRENI SITUATI NEL COMUNE SAN CESAREO (RM)**

1. TERRENO Foglio 61 part. 574, vigneto, cl. 2, mq 844, r.d. € 15,26, r.a. € 8,06;

2. TERRENO Foglio 61 part. 576, vigneto, cl. 1, mq 465, r.d. € 8,41, r.a. € 4,44;

3. TERRENO Foglio 61 part. 578, vigneto, cl. 1, mq 160, r.d. € 2,89, r.a. € 1,53;

4. TERRENO Foglio 61 part. 434, ente urbano, mq 36 (al Catasto Terreni), e

DEPOSITO Foglio 61 part. 434, Cat. C/2 Classe 2 Cons. 28 mq Sup. Catast. 33 mq Rendita 53,50 € (al Catasto Fabbricati) – (da aggiornare al momento della vendita l'intestazione catastale ancora indicante [REDACTED])

5. TERRENO Foglio 61 part. 633, ente urbano, mq 1050 e ABITAZIONE Foglio 61 part. 633, Cat. A/4, Classe 3, Consist. 5,5 Vani, Sup. Cat. 92 mq, Rendita 184,47 € (al Catasto Fabbricati) - (da aggiornare al momento della vendita l'intestazione catastale ancora indicante [REDACTED])

6. TERRENO Foglio 62 part. 35, vigneto, cl. 2, mq 700, r.d. € 8,31, r.a. € 6,69;

Le destinazioni catastali vengono dunque superate dalla presenza del Piano Particolareggiato con le caratteristiche edificatorie che vengono di seguito descritte, ricavate dal Certificato di Destinazione Urbanistica presente in Allegati:

*“...i terreni, censiti presso l’Agenzia delle Entrate – Uffici del Catasto - al Foglio n. 61, particelle nr. (434 fabbricato) – 574 – 576 – 578 – (633 fabbricato con corte), ricadono nel Lotto edificabile “P02”, del Comparto “P”, e al Foglio n. 62, particella 35, ricade nel lotto edificabile “R08” del Comparto “R” del Piano Particolareggiato ex. AREA PRUSST IN LOCALITÀ FAETA - CAMPO GILLARO, come sopra approvato, con la seguente normativa:*

I.F.T. (indice di fabbricabilità territoriale) 2,52 mc/mq;

I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria) 3,40 mc/mq;

Lotto minimo mq. 1.500;

- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza massima ml. 10,00;
- Distacco minimo dai confini interni: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore di ml.5,00; è ammessa, previo accordo tra i confinanti, la costruzione in aderenza degli edifici sulla linea di delimitazione del lotto;
- Distacco minimo tra fabbricati all'interno dello stesso lotto: ml. 10,00
- Distacco minimo dalla Strada Statale Maremmana: ml. 10,00.
- Cubatura ammessa per uffici ed abitazioni: 20% del totale;

- Aree per spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi: il 10% della superficie totale;

- Aree per viabilità carrabile e pedonale: il 10% della superficie totale;

#### VINCOLI:

Il terreno in questione è assoggettato ai seguenti vincoli:

- zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;

- art. 42 (Protezione delle zone di interesse archeologico) del P.T.P.R. come in premessa approvato ossia beni paesaggistici art. 142, comma 1, lettera m), del Codice (per le p.lle 434 – 574 – 576 – 578 – 633 del foglio n. 61) e (per la p.lla 35 del foglio n. 62);

- aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012, è stato individuato.

### **3. GLI IMMOBILI – DESCRIZIONE**

#### **3.1 - LOTTO P02:**

Tutte le particelle citate facenti parte del Foglio 61 cioè le 574-576-578-633-434 sono contigue e costituiscono interamente il lotto P02 interno al comparto P del Piano Particolareggiato “Ex area P.R.U.S.S.T. in località Campo Gillaro / Faeta”, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 15 maggio 2007, n. 287, pubblicato sul B.U.R. Lazio in data 10 luglio

2007. Il lotto che ne deriva è recintato da un muro di altezza circa 1 metro con sovrastante recinzione in grigliato metallico keller, sorretto da profilati zincati ed è dotato di cancello elettrico metallico scorrevole e cancello pedonale.

Alla sinistra del cancello è presente un vano in muratura per gli allacci alle utenze. L'interno si presenta in stato di abbandono con sterpaglie ed alcuni arbusti, si notano inoltre due piccole costruzioni presenti al catasto.

La più piccola è la particella 434 (che giace all'interno della particella 574) ed è costituita da un piccolo deposito di categoria C/2 Classe 2, Consistenza 28 mq con Superficie catastale 33 mq e Rendita 53,50 mq.

La seconda costruzione è realizzata sulla particella 633 ed è costituita da una costruzione a destinazione residenziale coperta con tetto in tegole, (soppressa dal 24/05/2016) di consistenza pari a 92 mq.

Per entrambe le costruzioni era stato richiesto permesso per la demolizione nel 2008 che non è stato poi perseguito e le costruzioni sono dunque ancora presenti sul lotto.

Sul lotto andranno demolite le due piccole costruzioni e realizzato l'intervento edificatorio in linea con gli strumenti urbanistici della zona a destinazione industriale tramite richiesta di permesso di costruire.

Denominazione del lotto: Comparto P Lotto 02

Volume di costruito a destinazione industriale realizzabile (lotto minimo 1.500,00 mq):  $2.555 \text{ mq} \times 3,4 \text{ mc/mq} = 8.687 \text{ mc}$

### **3.02 - LOTTO R08 (parte):**

La particella 35 del Foglio 62 ricade nel comparto R ed è una parte del lotto R08 del Piano Particolareggiato "Ex area P.R.U.S.S.T. in località Campo Gillaro/Faeta", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 15 maggio 2007, n. 287, pubblicato sul B.U.R. Lazio in data 10 luglio 2007.

La consistenza del lotto è di 700 mq.

I millesimi relativi alle Opere di Urbanizzazione Consorzio Industriale PRUSST San Cesareo sono 3,448

Volume di costruito a destinazione industriale realizzabile (solo insieme alle altre particelle del lotto R08, dato che il lotto minimo costruibile deve essere 1.500,00 mq):  $700 \text{ mq} \times 3,4 \text{ mc/mq} = 2.380 \text{ mc}$

## **4. GLI IMMOBILI – ELENCO DELLE FORMALITA'**

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/07/2008 - Registro Particolare 25285 Registro Generale 44161

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98885/22587 del 22/07/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN CESAREO(RM) Foglio 61: Particelle 434,633,574,576,578 e Foglio 62: Particella 35 - SOGGETTO ACQUIRENTE

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 25/07/2008 - Registro Particolare 9989 Registro Generale 44163

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98887/22589 del 22/07/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO di durata 22 anni per Capitale 260.277,12 € e Interessi 390.412,88 Per un totale di 650.690,00 € a Favore della [REDACTED] su Foglio 61: Particelle 434,633,574,576,578 e Foglio 62: Particella 35.

Immobili siti in SAN CESAREO(RM) - SOGGETTO DEBITORE

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 10/02/2010 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 8522

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62952/23214 del 12/01/2010 - ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Immobili siti in ZAGAROLO(RM), SAN CESAREO(RM) (con il verbale di assemblea straordinaria in trascrizione, a rogito del notaio [REDACTED] rep.62952/23214 in data 12 gennaio 2010, la societa' [REDACTED] ha deliberato il trasferimento della sede legale da san cesareo (rm), via della produzione n. 9 a roma (rm), via pagani n. 107 destinando la vecchia sede legale a sede operativa.)

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 30/12/2013 - Registro Particolare 7564 Registro Generale 57591

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104726/26792 del 27/12/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di durata 20 anni per Capitale 520.000,00 € e Per un

totale di 1.300.000,00 € a Favore della [REDACTED]  
[REDACTED]

Immobili siti in SAN CESAREO(RM) - SOGGETTO TERZO DATORE  
D'IPOTECA anche su altri immobili oltre quelli della presente perizia.

**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 30/12/2013 - Registro Particolare 7565  
Registro Generale 57592

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 104727/26793 del  
27/12/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO di durata 20 anni per Capitale 670.000,00 € e Per un  
totale di 1.675.000,00 € a Favore della [REDACTED]  
[REDACTED]

Immobili siti in SAN CESAREO(RM) - SOGGETTO TERZO DATORE  
D'IPOTECA anche su altri immobili oltre quelli della presente perizia.

**5. ATTO GIUDIZIARIO** del 14/04/2017 - Registro Particolare 31739  
Registro Generale 45749

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA – SENTENZA DICHIARATIVA  
DI FALLIMENTO RICHIEDENTE agenzia delle entrate – A FAVORE Massa  
dei Creditori

#### **4. GLI IMMOBILI – VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona.

##### **4.1 - LOTTO P02:**

Le particelle del foglio 61 come già espresso fanno parte dello stesso lotto a destinazione industriale identificato dal Piano Particolareggiato e definito fisicamente dalla recinzione.

Il lotto a destinazione industriale costituitosi andrà quindi valorizzato come entità unitaria, si passa quindi a sommarne le consistenze:

$$844+465+160+36+1.050 \text{ mq} = \mathbf{2.555 \text{ mq}}$$

Dalle indagini di mercato effettuate sono stati rinvenuti in vendita 3 immobili comparabili per dimensioni e caratteristiche, terreni edificabili industriali, sempre all'interno della stessa area industriale, le cui caratteristiche sono le seguenti:

Superficie 2.625 mq – 300.000,00€ (114 €/mq)

Superficie 2.475 mq – 220.000,00€ (89 €/mq)

Superficie 3.300 mq – 285.000,00€ (86 €/mq)

La media dei valori risulta essere  $(114+89+86) \text{ €/mq} / 3 = 96 \text{ €/mq}$  circa al quale applicando una tipica trattabilità rispetto al prezzo di vendita del 5%-7% si giunge ad un valore di partenza di mercato di 90 €/mq

Tale valore appare applicabile al caso di specie calcolando:

$$2.555 \text{ mq} \times 90 \text{ €/mq} = 229.950,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi di demolizione dei due manufatti presenti ai fini di liberare il lotto per l'immobile a destinazione industriale:

Dal prezziario regione Lazio 2022 il costo al mc per la categoria A3.01 "Demolizione totale di fabbricati" vuoto per pieno risulta avere un costo di 14,46 €/mc.

Si calcola il costo della demolizione dei due manufatti e del relativo trasporto e smaltimento a discarica:

1) Immobile 1 - Deposito C/2 di 32 mq per una altezza di 3 m = 96 mc

$96 \text{ mc} \times 14,46 \text{ €/mc} = 1.388,16 \text{ €}$  oltre ad oneri per trasporti e smaltimenti pari a circa 20% =  $1.388,16 \times 1,2 = 1.665,79 \text{ €}$

2) Immobile 2 – Abitazione A/4 di 92 mq per una altezza di 3,50 m = 322 mc

$322 \text{ mc} \times 14,46 \text{ €/mc} = 4.656,12 \text{ €}$  oltre ad oneri per trasporti e smaltimenti pari a circa 20% =  $4.656,12 \times 1,2 = 5.587,34 \text{ €}$

$1.665,79 \text{ €} + 5.587,34 \text{ €} = 7.253,13 \text{ €}$  tale valore viene arrotondato a 10.000,00 Euro per comprendere i relativi oneri tecnici.

**Il valore dunque dei terreni compresi nel Lotto P02 può essere così calcolato:**  $229.950,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 219.950,00 \text{ €}$  che si arrotonda a **220.000,00 €.**

#### **4.2 - LOTTO R08 (parte):**

La particella 35 del foglio 62 come già espresso rappresenta solo una parte del lotto R08, costituito anche da altre particelle non di proprietà del Società fallita ed ha una consistenza di **700 mq**.

Applicando il valore di partenza di mercato di 90 €/mq come precedentemente determinato si deve in questo caso considerare che il terreno è solo una parte del lotto necessario a potervi operare all'interno della zona industriale dal punto di vista dell'edificazione e sfruttamento del sito che necessita dei lotti minimi già stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Si stima quindi un coefficiente correttivo in diminuzione del 20% essendo il terreno parte di un lotto di maggior superficie (5.085 mq).

Si calcola dunque **il valore della particella 35 del foglio 62**: 90 €/mq – 20% = 72 €/mq x 700 mq = 50.400,00 € che si arrotonda a **50.000,00 €**.

## **5. CONCLUSIONI**

**Si riportano nelle conclusioni le valorizzazioni dei beni oggetto di perizia:** Terreni edificabili nella zona industriale di San Cesareo:

### **A) LOTTO P02 costituito dalla particella:**

Terreni edificabili costituenti un lotto intero di intervento inserito nella zona industriale con Piano Particolareggiato a destinazione industriale Foglio 61 part. 574, 576, 578, 434, 633 per una superficie totale di 2.555,00 mq ed un valore di mercato totale stimato di **220.000,00 €**.

Per le particelle 434 e 633 da aggiornare al momento della vendita l'intestazione catastale ancora indicante [REDACTED]

Volume di costruito realizzabile (in un lotto minimo 1.500,00 mq) a destinazione industriale è pari a:  $2.555 \text{ mq} \times 3,4 \text{ mc/mq} = 8.687 \text{ mc}$

Valore escluso le eventuali ipoteche e oneri presenti sul bene.

### **B) LOTTO R08 (parte) costituito dalla particella:**

Terreno edificabile costituito da una parte di un lotto di maggior estensione inserito nella zona industriale con Piano Particolareggiato a destinazione industriale Foglio 62 part. 35, per una superficie di 700 mq ed un valore di mercato stimato in **50.000,00 €**

La particella fa parte, insieme alle altre, del lotto R08 visto che il lotto minimo costruibile deve avere consistenza di almeno 1.500,00 mq.

Il volume di costruito realizzabile a destinazione industriale è pari a:

700 mq x 3,4 mc/mq = 2.380 mc.

Valore escluso le eventuali ipoteche e oneri presenti sul bene.

Roma, 16/05/2024

Il Consulente Tecnico  
*Arch. Luca Punzi*



**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Inquadramento (P02)
- 2) Fotografie (P02)
- 3) CATASTO (P02) Estratto mappa - Visure catastali Part. 574, 576, 434, 633
- 4) Inquadramento (R08)
- 5) Fotografie (R08)
- 6) CATASTO (R08) Estratto mappa - Visura catastale Part. 35
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 8) Visure Ipotecarie
- 9) Atto costitutivo e Statuto [REDACTED]
- 10) Atto costitutivo e Statuto [REDACTED]
- 11) Variante al Piano Particolareggiato e Norme Tecniche di Attuazione
- 12) Domanda di Permesso di Costruire (Scaduto)