

Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice Delegato: Dott. ssa Lucia De Bernardin

Curatore: Dott. ssa Ottavia Simili



Relazione di stima Lotto n. 4 e parere sull'offerta xxxxxxxxxxxxx

Relativa ai beni immobili ad uso autorimessa siti nel Comune di Roma, alla via Vito Giuseppe Galati n. 24 identificati al Catasto Fabbricati al foglio 608 p.lla 516 sub 16, 17, 18, 19, 20 cat. C/6.

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. 13
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 21
5. NORMATIVA URBANISTICA	pag. 23
6. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 25
7. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 27
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 28
9. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 30
10. CONDOMINIO	pag. 31
11. VALUTAZIONE DEL BENE E PARE SULL'OFFERTA	pag. 33
12. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 37

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 Procedura aveva ricevuto offerte irrevocabili di acquisto relative ai beni immobili ancora invenduti di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

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, via Vito Giuseppe Galati, unitamente al Curatore dott.ssa Ottavia Simili, ed effettuava i rilievi metrici, fotografici e architettonici necessari;

che in data 12/02/2026 il Curatore dott.ssa Ottavia Simili chiedeva di integrare l'incarico di cui sopra anche 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, affinché il perito accertasse lo stato di fatto e di diritto degli immobili, inclusi i necessari accertamenti urbanistici, determinasse il valore attuale degli immobili ed esprimesse un parere sulla congruità dell'offerta ricevuta dalla xxxxxxxxxxxxxxxx. ad Euro 30.000,00, da porre come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative;

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, ha verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, la titolarità dei beni in capo alla società fallita, nonché l'offerta ricevuta dalla xxxxxxxxxxxxxxxx. ad Euro 30.000,00 da porre eventualmente come nuovo prezzo base d'asta per la raccolta di offerte migliorative;

atteso che, per una adeguata tutela della Procedura e del ceto creditorio, anche alla luce delle offerte già pervenute e per rendere più veloce la procedura, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare i suddetti beni come lotto di vendita separato rispetto al Lotto n. 3 relativo agli uffici.

Nello specifico, a seguito della precedente aggiudicazione dei lotti n. 1 e n. 2, e della distinta relazione già redatta per il Lotto n. 3 relativo agli uffici di via Vito Giuseppe Galati, i box auto/autorimesse vengono identificati con il n. 4 e trattati nella presente perizia separata.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occupa della stima della:

piena Proprietà dei beni immobili ad uso autorimessa siti nel Comune di Roma, alla via Vito Giuseppe Galati n. 24 identificati al Catasto Fabbricati al foglio 608 p.lla 516 sub 16, 17, 18, 19, 20 cat. C/6.

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale, ipotecario ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Roma mediante istanze di accesso agli atti, che la sottoscritta ha effettuato allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e la commerciabilità dei beni.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

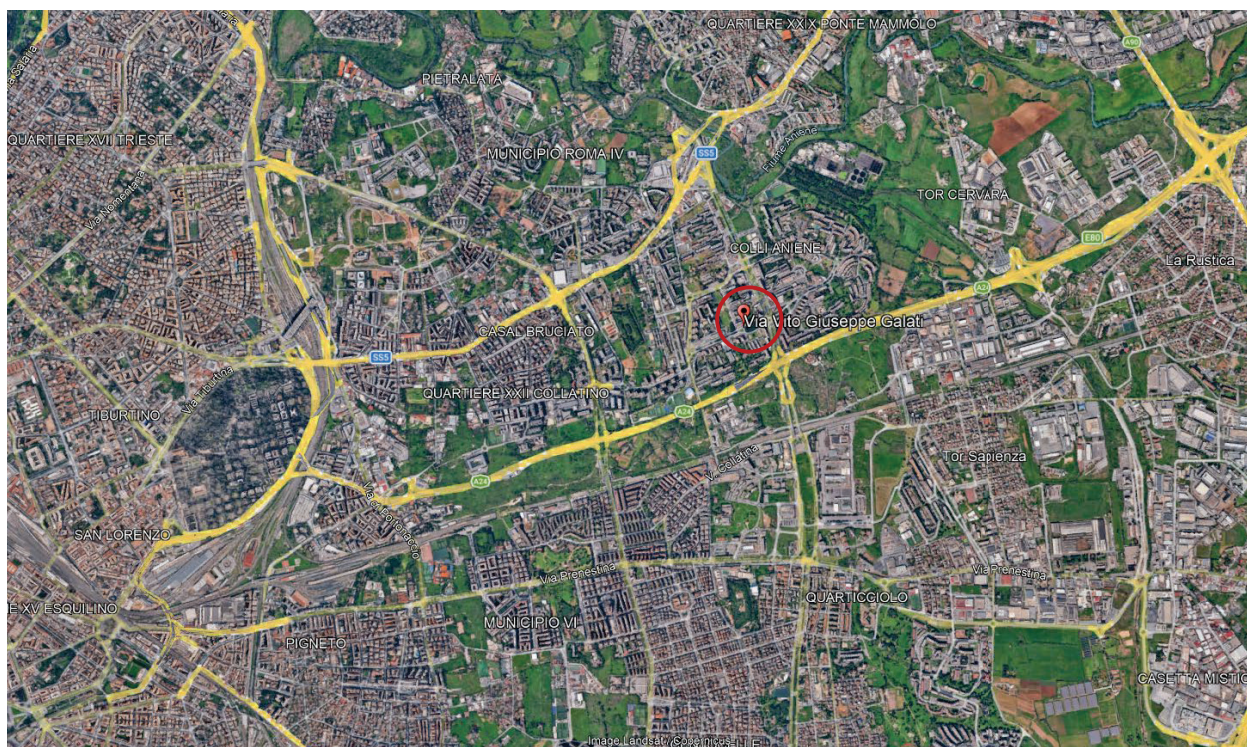
Il Lotto n. 4 è sito in Roma alla via Vito Giuseppe Galati n. 24, posto tra il quartiere Casal Bruciato e il quartiere Colli Aniene a ridosso del tronchetto autostradale A24 con via Palmiro Togliatti, quindi nell' Area Est di Roma, nel quadrante Tiburtina. Fa parte del Municipio IV di Roma Capitale, località Tiburtino Sud, piano di zona 15, (ex lege 167/62) settore 5 C.O. con Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 17/03/1975 a rogito Notaio Erminio Campanini di Roma rep. 21874/10493.

La zona è raggiungibile dalle arterie stradali di via Tiburtina e 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 denominata "Giardino Aldo Tozzetti".

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 alla fine degli anni settanta/inizio anni ottanta, di normale pregio costruttivo e in mediocri condizioni di manutenzione.



Riferimento Google Earth



DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:

Lotto n. 4. L'immobile, posto al piano S1, sito in Roma alla via Vito Giuseppe Galati n. 24, è costituito da cinque porzioni catastali a destinazione autorimessa, identificate al Catasto Fabbricati al foglio 608, particella 516, subalterni 16, 17, 18, 19 e 20, categoria C/6.

Il compendio è accessibile mediante rampa carrabile condominiale e mediante ingresso pedonale. Come riscontrato in occasione del sopralluogo e come rappresentato nel grafico dello stato dei luoghi allegato alla presente relazione, i cinque subalterni costituiscono di fatto un unico ambiente autorimessa, non tramezzato, articolato in cinque posti auto/porzioni interne, denominati posto auto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5.

Il bene nella sua configurazione unitaria confina, salvo altri, con rampa di accesso, proprietà xxxxxxxxxxxxxe/o aventi causa, proprietà e/o aventi causa, proprietà xxxxxxxx e/o aventi causa e proprietà xxxxxxxx e/o aventi causa, terrapieni/strutture perimetrali, come meglio risultante dalle planimetrie catastali e dall'atto di provenienza allegati.

Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi mediocre, in considerazione del lungo periodo di inutilizzo, della presenza di materiali da rimuovere e smaltire, della necessità di verificare lo stato degli impianti, della ventilazione, dell'accessibilità carrabile, nonché della eventuale rispondenza alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi, ove applicabili.

Non sono state fornite alla scrivente certificazioni di conformità degli impianti, certificazioni antincendio, attestazioni di agibilità specifiche o altra documentazione tecnica aggiornata attestante l'immediata utilizzabilità dei locali come autorimessa conforme alle normative vigenti.

Il locale ha sviluppo planimetrico rettangolare, con profondità rilevata di circa m 9,00 e sviluppo lineare complessivo di circa m 37,00. Gli accessi carrabili sono collocati sul fronte prospiciente la rampa/area di accesso e consentono l'immissione all'interno delle porzioni autorimessa. In merito alla metratura dell'immobile, si specifica che la superficie commerciale unica, 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 mq 345,00 articolata su un unico livello.

Di seguito il grafico di rilievo dello stato dei luoghi ed alcune immagini degli immobili





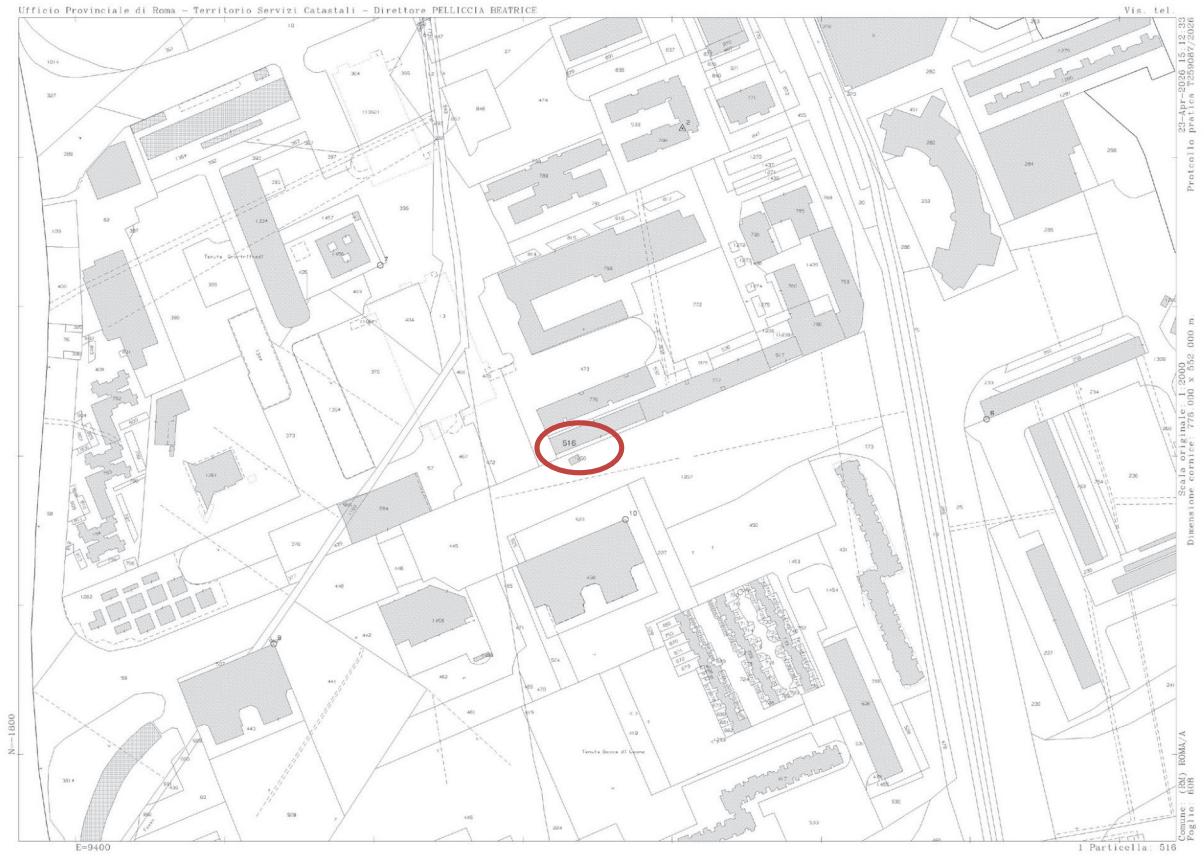
La configurazione attuale e la mancanza di tramezzature interne rendono opportuno, a parere della scrivente, mantenere la vendita dei beni come lotto unico, in quanto l'eventuale vendita separata comporterebbe costi di separazione, verifiche tecniche, possibili adeguamenti edilizi e catastali, oltre a una minore appetibilità commerciale delle singole porzioni isolate.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI e cronistoria catastale

I beni hanno i seguenti identificativi catastali al foglio 608 particella 516:

Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
16	Via Vito Giuseppe Galati n. 24 int. 1 piano S1	C/6	5	86 mq	Totale 93 mq	€ 453,04
17	Via Vito Giuseppe Galati n. 24 int. 2 piano S1	C/6	5	83 mq	Totale 90 mq	€ 437,23
18	Via Vito Giuseppe Galati n. 24 int. 3 piano S1	C/6	5	86 mq	Totale 92 mq	€ 453,04
19	Via Vito Giuseppe Galati n. 24 int. 4 piano S1	C/6	5	45 mq	Totale 49 mq	€ 237,05
20	Via Vito Giuseppe Galati n. 24 int. 5 piano S1	C/6	5	45 mq	Totale 49 mq	€ 237,05
Totale				345 mq	Totale 373 mq	€ 1.817,41

TRIBUNALE di ROMA
Relazione di stima - LOTTO n. 4
Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxx



Estratto di mappa foglio 608 particella 516

Fgl 608 p.lla 516 sub 16 - posto auto n. 1

Data presentazione: 25/09/1987 - Data: 23/04/2026 - n. T166598 - Richiedente: CNLSU71E42B963W

MODULARIO
L. 2 - fog. 5, 7 - III

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. D. 11.03.1953 - L. 16.03.1953 - D. 11.03.1953)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Viale Lazio e Varesetti s.c.
Ditta FABRIZI Roberto 23.6.1914 - Michele 25.3.1918 - Edoardo 23.10.1920 - Marcello 6.6.1937 nati a Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

FOGLIO 608 foglio 516
PIANO 1° foglio strada

Posto auto n° 2
4,40 mt. 4,40

Posto auto n° 1 foglio strada
Posto auto n° 2 foglio strada

Stallo negozio n° 2 foglio strada e int.

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

COMPILATO DAL Geom. Francesco MARCI A
(Titol. n. 537 e segret. del foglio)

Inscritto all'Albo dei geometri n° 5374
della Provincia di Roma
DATA 21.1.81
Firma: Marci A.

001076 2806881
P.A. REGISTRATA N° 54

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/09/1987 - Data: 23/04/2026 - n. T166598 - Richiedente: CNLSU71E42B963W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fgl 608 p.lla 516 sub 17 - posto auto n. 2

Di seguito si riportano le planimetrie catastali storiche relative ai subalterni 18, 19 e 20.

TRIBUNALE di ROMA
Relazione di stima - LOTTO n. 4
Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxx

Nota presentazione: 25/09/1987 - Data: 30/12/2010 - n. RM1628365 - Richiedente ANAV

MODULARIO
F. - Cat. 2 - 21

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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1980, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Le Muro e Vignetti s.c.
Ditta FABRIZI Roberto 23.6.1914 Michele 25.3.1918 Edoardo 23.8.1920 Marcello 6.6.1937 tutti a
Roma ciascuno per 1/4
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Foglio 608 partic. 516
piano 1° sottostrada

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UNITA' TECNICA ERARIALE
REGIONE LAZIO - SEZIONE IV
001078 280881
P. REGIONE LAZIO 54

Compilata dal Geom. Franco Nozza
(Tito, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo dei geometri n° 5374
della Provincia di Roma
DATA 23.1.81
Firma: Luigi

1. - Situazione al 30/12/2010 - Foglio 608 Particella 516 - Subalterno 19
2. - GALATI n. 24 piano 1° sottostrada

Data presentazione: 25/09/1987 - Data: 30/12/2010 - n. RM1628365 - Richiedente ANAV
Tot. schede: 1 - Formato di seq.: A3(250x376) - Fatt. di scala: 1:1

A11.9
(548/19)

Fgl 608 p.lla 516 sub 19 - posto auto n. 4

TRIBUNALE di ROMA
Relazione di stima - LOTTO n. 4
Fallimento: n. 1218/2004 xxxxxxxxxxxxxxxx

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
P. - Cat. A. T. - 213

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1980, N. 602)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via de' Sacco e Kinzel s.g.
Ditta FABRIZI Roberto 23-6-1944 Michele 25-3-1948 Roberto 23-1-1920 Marcello 26-6-1927 netto
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale in Roma ciascuno per 1/4 Roma

Foglio 608 Partic. 516
Piano 1° sottotetto

Posto auto
n° 5
H = mt. 3,40

Posto auto n° 4
prop. s. ch. s. titolare

Posto auto n° 6
prop. s. ch. s. titolare

Posto auto n° 5

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

COMPILATO DAL Geom. Franco NORDI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri n° 5374
della Provincia di Roma

DATA 27.1.1981

Firma: Nordi

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UFFICIO TECNICO ERARIALE
ROMA SEZIONE IV
001079 280EN81
P. REGIONE ITALIA 54

1. - Situazione al 30/12/2010
2. - GALATI n. 24 piano
3. - GALATI n. 24 piano

Data presentazione: 25/09/1987 - Data: 30/12/2010 - n. RM1628369 - Richiedente ANAV
Tot. schede: 1 - Formato di acq: A3(250x370) - Fatt. di scala: 1:1

A/11.44
(546 20)

Fgl 608 p.lla 516 sub 20 - posto auto n. 5

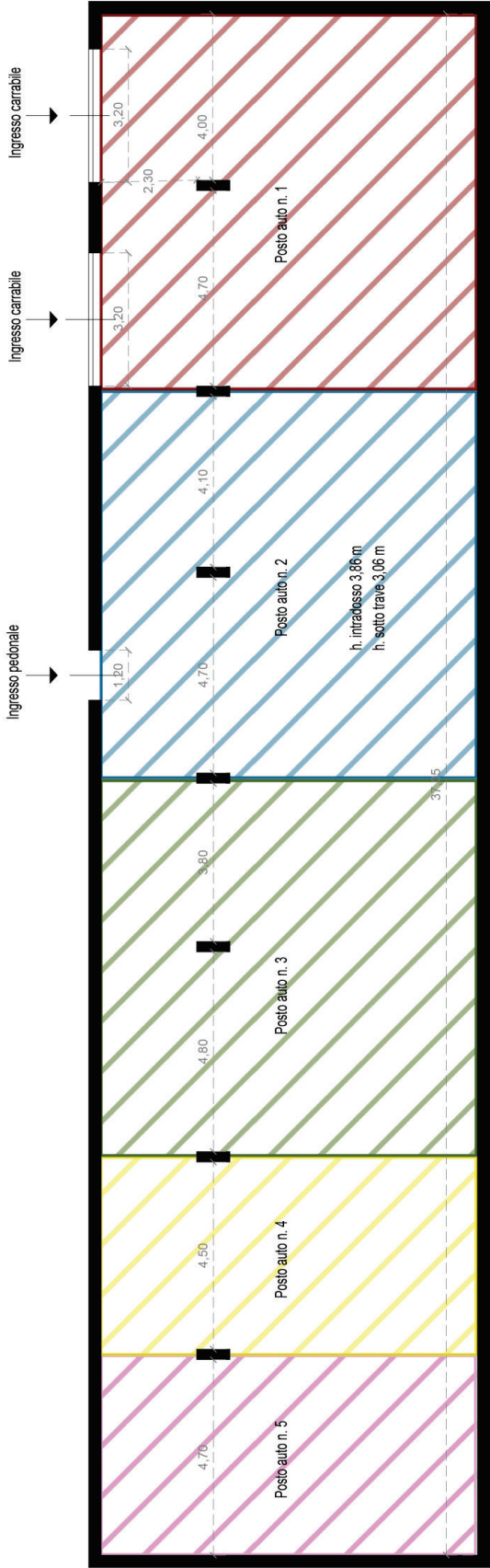
Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti emerge che i beni risultano catastalmente distinti ma non materialmente separati da tramezzature; tale assetto è coerente con quanto riportato nell'atto di provenienza, nel quale il locale garage è descritto come catastalmente suddiviso in cinque distinte porzioni non tramezzate, costituenti nell'insieme un unico vano.

Pertanto, ferma restando la distinta individuazione catastale dei subalterni, si ritiene preferibile la vendita come lotto unico, con eventuali successive attività tecniche e catastali a carico dell'aggiudicatario, ove ritenute necessarie in funzione dell'utilizzo futuro.

GRAFICO CON INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI CATASTALI

GARAGE - Piano S1 - Foglio: 608 Particella: 516 Sub.: 16; 17; 18; 19; 20

- LEGENDA
- Sub 16
 - Sub 17
 - Sub 18
 - Sub 19
 - Sub 20



COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	IL TECNICO
ROMA (RM)	VIA VITO GIUSEPPE GALATI n. 24 Interno 1 Piano S1	Foglio: 608 Particella: 516 Sub.: 16; 17; 18; 19; 20	Arch. Luisa Garavascopo Ingegnere 00198 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21996
Fallimento 1218/2004	SCALA	1:100	

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

La società xxxxxxxxx acquistava il locale garage posto al piano interrato del fabbricato sito in Roma, con accesso tramite rampa condominiale dal civico n. 24 di Via Giuseppe Galati, con atto di vendita del 10/12/1987 a rogito del Notaio Alberto Mariola di Roma, repertorio n. 6971, registrato il 24/12/1987 al vol. 1A n. 15178.

Nell'atto veniva riportato che il bene compravenduto consisteva nel locale garage posto al piano interrato del fabbricato sito in Roma, via Sacco e Vanzetti civici 139-181, con accesso tramite rampa condominiale dal civico 24 di via Giuseppe Galati, catastalmente suddiviso in cinque distinte porzioni non tramezzate, costituenti nell'insieme unico vano.

In particolare, dal predetto atto risulta che il sig. xxxxxxxxxxxx vendeva alla xxxxxxxxxxxxle porzioni catastali contraddistinte dai subalterni 18 e 19; il sig. xxxxxxxxxxxx vendeva la porzione distinta con il subalterno 20; il sig. xxxxxxxxxxxx vendeva le porzioni distinte con i subalterni 16 e 17.

Nell'atto vengono altresì riportati i dati catastali delle porzioni immobiliari, site in via G. Galati n. 24, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 86 per i subalterni 16 e 18, mq 83 per il subalterno 17 e mq 45 per i subalterni 19 e 20.

L'atto riporta altresì che il fabbricato di cui è parte quanto venduto è stato realizzato conformemente all'approvato progetto, in forza di concessione edilizia n. 27/C rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma il 14 marzo 1977, con successive varianti n. 2437/C del 22 agosto 1979 e n. 853/C del 19 aprile 1982, e che il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Roma in data 1 agosto 1985 con certificato n. 14.

Quanto alla provenienza, l'atto precisa che il fabbricato era stato realizzato dai venditori su area loro congiuntamente pervenuta per successione testamentaria al loro genitore xxxxxxxxx, in forza di testamento pubblicato con verbale a rogito del Notaio Piatti di Roma in data 25 maggio 1954, repertorio n. 42042, registrato il 14 giugno 1954, con denuncia di successione n. 10, vol. 2771, registrata a Roma l'8 settembre 1954. L'atto richiama inoltre la successiva specifica attribuzione ricevuta da ciascun venditore con atto di divisione a rogito del Notaio B. Campanini di Tivoli in data 25 gennaio 1984, repertorio n. 48245/22186,

registrato a Tivoli il 14 febbraio 1984 al n. 568 e trascritto nei RR.II. di Roma il 17 febbraio 1984, formalità n. 13871.

In relazione all'accesso al locale venduto dalla via Giuseppe Galati, a mezzo di rampa carraia, le parti venditrici garantivano alla società acquirente il libero accesso e transito attraverso tale rampa, nonché la definizione della relativa regolamentazione condominiale della rampa stessa e dello stabile di cui quanto venduto è parte.

Sulla base della documentazione esaminata, la provenienza risulta ricostruita in capo alla società fallita.

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

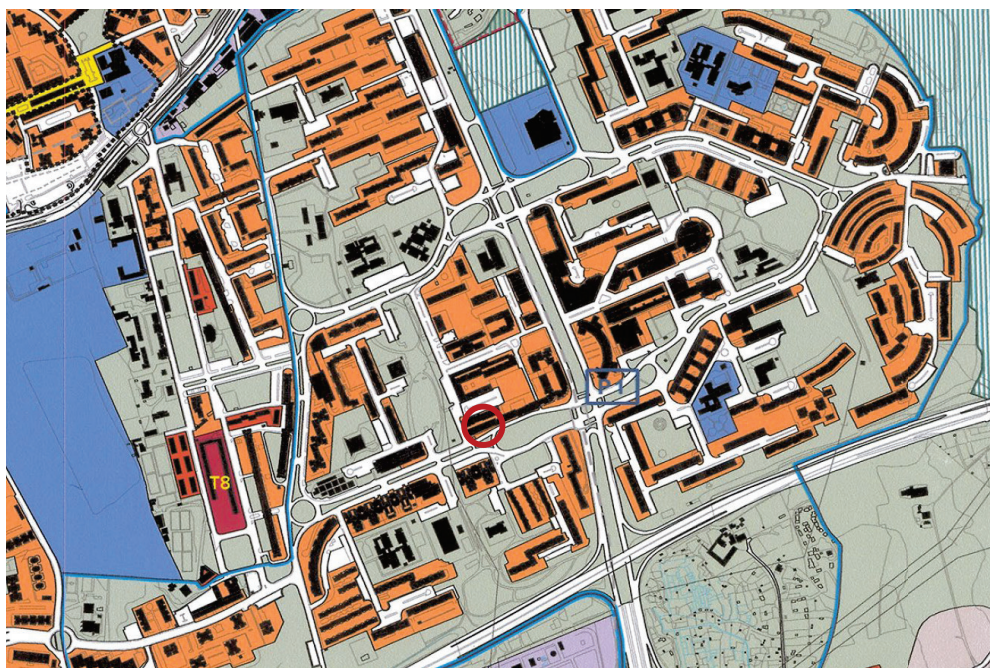
SISTEMI E REGOLE 1:10.000 – FGL. 3.11

Sistema insediativo

Città consolidata

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Programma integrato cod. P1



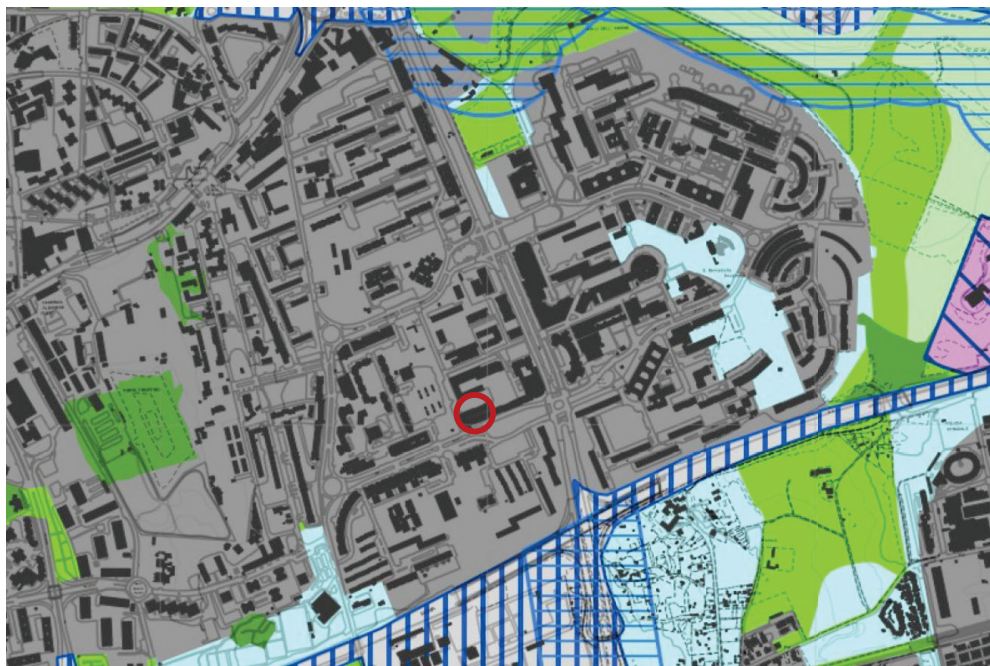
RETE ECOLOGICA – FGL. 4.11



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 sono ubicati i box auto/autorimessa oggetto di relazione fa parte del più ampio fabbricato/complesso immobiliare sito tra via Vito Giuseppe Galati e viale Sacco e Vanzetti.

Dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza emerge che le cinque porzioni immobiliari sono catastalmente distinte, ma costituiscono, nella configurazione originaria e nello stato attuale, un unico vano autorimessa non tramezzato. Tale circostanza è stata verificata anche a seguito del sopralluogo e del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dalla scrivente.

Non sono state fornite alla scrivente certificazioni aggiornate relative alla conformità impiantistica, alla prevenzione incendi, alla agibilità specifica dei locali, né ulteriori attestazioni tecniche necessarie per comprovare l'immediata utilizzabilità dell'autorimessa in conformità alla normativa vigente.

Pertanto, ogni eventuale verifica, adeguamento, regolarizzazione edilizia, impiantistica, antincendio, catastale o amministrativa che si rendesse necessaria per l'utilizzo futuro del bene dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, senza garanzia da parte della Procedura, tenuto conto della natura della vendita concorsuale.

Per la verifica dei titoli urbanistico-edilizi relativi al compendio, di seguito si ricostruiscono, in ordine cronologico, le richieste di accesso agli atti presentate tramite il servizio SIPRE di Roma Capitale, le relative risposte dell'Ufficio Archivio e il contenuto dei titoli edilizi acquisiti, con specifico riferimento agli atti d'obbligo edilizio richiamati nelle licenze/concessioni.

Accessi agli atti tramite SIPRE

- In data 29/04/2026 è stata presentata richiesta di accesso agli atti tramite SIPRE, con protocollo n. 82876, avente ad oggetto il reperimento della Licenza edilizia/Permesso di costruire relativo al fascicolo n. 27, anno 1977. Con comunicazione del 25/05/2026, Roma Capitale - Dipartimento Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata, Ufficio Archivio - ha comunicato che la ricerca effettuata, aveva rinvenuto in formato digitale il documento "27/1977 Licenza edilizia/Permesso di costruire.

- In data 29/04/2026 è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti tramite SIPRE, con protocollo n. 82879, avente ad oggetto il reperimento della Licenza edilizia/Permesso di costruire relativo al fascicolo n. 2437, anno 1979. Con comunicazione del 25/05/2026, Roma Capitale - Dipartimento Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata, Ufficio Archivio - ha comunicato che la ricerca effettuata aveva rinvenuto in formato digitale il documento "2437/1979 Licenza edilizia/Permesso di costruire".

- In data 29/04/2026 è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti tramite SIPRE, con protocollo n. 82884, avente ad oggetto il reperimento della Licenza edilizia/Permesso di costruire relativo al fascicolo n. 853, anno 1982. Con comunicazione del 25/05/2026, Roma Capitale - Dipartimento Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata, Ufficio Archivio - ha comunicato che la ricerca effettuata aveva rinvenuto in formato digitale il documento "853/1982 Licenza edilizia/Permesso di costruire".

- In data 29/04/2026 è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti tramite SIPRE, con protocollo n. 82889, avente ad oggetto il reperimento della Agibilità relativo al fascicolo n. 46899/1971. Con comunicazione del 04/06/2026, Roma Capitale - Dipartimento Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata, Ufficio Archivio - ha comunicato che la ricerca effettuata aveva rinvenuto in formato digitale il documento di Agibilità n. 141 del 1971 che si allega.

Licenza edilizia n. 27/C del 1977

La Licenza edilizia n. 27/C del 1977 costituisce il titolo edilizio originario relativo alla costruzione dell'edificio sito in Roma, Via Tiburtina Sud. Il titolo risulta rilasciato in favore dei sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con riferimento al progetto redatto dall'arch. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nel corpo della licenza è richiamato l'atto d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 13/12/1976, al Registro generale n. 53905 e Registro particolare n. 41642. Tale atto d'obbligo risulta ricevuto dal notaio Erminio Campanini in Tivoli in data 27/11/1976, con repertorio indicato in nota come n. 25711/243, a favore del Comune di Roma e contro i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'atto d'obbligo riguarda un terreno posto nel Comune di Roma, Piano di Zona n. 5 Tiburtino Sud, della superficie di mq 4.125, distinto al Catasto Terreni di Roma al foglio 608, particella 18/p. Gli obblighi furono assunti dai proprietari al fine di ottenere la licenza di costruzione

relativa al progetto presentato in data 15/12/1971, prot. n. 46894, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/06/1972.

In particolare, con tale atto i Sigg. xxxxxxxxxxxx si sono obbligati a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato, così come riportati nelle planimetrie allegate all'atto. Si sono inoltre obbligati, fino all'eventuale modifica delle norme vigenti che consentisse una maggiore cubatura nella zona ovvero il trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala e ascensori.

Il medesimo atto prevede altresì l'obbligo di destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 2.270,14, individuata nella planimetria allegata all'atto e ivi circoscritta in rosso. Gli obblighi assunti sono indicati come funzionali al rilascio della licenza di costruzione e, in caso di inadempimento, il Comune di Roma si riserva la facoltà di provvedere a quanto forma oggetto dell'atto d'obbligo, rivalendosi delle spese incontrate nei confronti dei Sigg. xxxxxxxxxxxx, dei loro eredi e aventi causa.

Concessione edilizia n. 2437/C del 1979

La Concessione edilizia n. 2437/C del 1979 riguarda una successiva pratica edilizia presentata dai Sigg. xxxxxxxxxxxx, sempre con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Tiburtina Sud. Il titolo è collegato alla precedente Licenza edilizia n. 27/C del 1977 e autorizza lavori qualificabili come variante edilizia rispetto al progetto originariamente assentito.

Nel titolo si fa riferimento alla domanda presentata in data 27/09/1978 e al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27/07/1978. La concessione autorizza, pertanto, modifiche progettuali successive alla licenza originaria, fermo restando il rispetto delle prescrizioni edilizie, urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti e di quelle richiamate nel provvedimento.

Nella concessione è richiamato l'atto d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 12/07/1979, al Registro generale n. 43828 e Registro particolare n. 32745. La nota di trascrizione indica che l'atto d'obbligo è stato ricevuto dal notaio Nicola Lombardo, coadiutore temporaneo dell'avv. Erminio Campanini, notaio in

Tivoli, in data 06/07/1979, con repertorio n. 34911/6281, a favore del Comune di Roma e contro i Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'atto d'obbligo del 1979 riguarda un terreno sito in Roma, località Tiburtino Sud, della superficie di mq 5.400, descritto quale stralcio del Piano di Zona n. 5 Tiburtino Sud. Con tale atto i proprietari hanno assunto obblighi edilizi direttamente connessi alla nuova concessione e alla variante progettuale.

In particolare, i Sigg. xxxxx si sono obbligati a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5.400 al servizio della progettata costruzione. Hanno inoltre assunto l'obbligo di mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato, come risultanti dalla planimetria allegata.

L'atto prevede altresì che, fino a quando non intervenga una modifica delle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al progetto autorizzata dal Comune di Roma, debba essere mantenuta permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis, a giorno e libera, come riportata nella planimetria allegata, salvo l'utilizzo a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala e ascensori.

Ulteriore obbligo specifico riguarda la destinazione e il mantenimento permanente a parcheggio, al servizio della costruzione, di una superficie di mq 4.722,55, indicata nella planimetria allegata all'atto, nella quale la superficie destinata a parcheggio risulta colorata in rosso.

La nota precisa infine che tali obbligazioni sono state assunte dai Sigg. xxxxxxxx al fine di ottenere la concessione per la costruzione di tre edifici di cui al progetto presentato in data 19/05/1978, prot. n. 2287, approvato dal Comune di Roma in data 27/07/1978. Pertanto, l'atto d'obbligo del 1979 integra il contenuto della concessione edilizia n. 2437/C, imponendo vincoli funzionali alla realizzazione dell'intervento e alla destinazione di porzioni del lotto e dell'edificio a servizi, pilotis e parcheggi.

Concessione edilizia n. 853/C del 1982

La Concessione edilizia n. 853/C del 1982 rappresenta un ulteriore titolo edilizio rilasciato in favore dei Sigg. xxxxxx, sempre con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Tiburtina Sud. Il titolo autorizza ulteriori lavori indicati come variante edilizia e richiama la precedente Concessione edilizia n. 2437/C del 1979.

La concessione del 1982 si inserisce quindi nella medesima sequenza amministrativa: licenza edilizia originaria n. 27/C del 1977, successiva concessione in variante n. 2437/C del 1979 e ulteriore variante n. 853/C del 1982. Il titolo non deve essere letto come atto autonomo e isolato, ma come prosecuzione dell'iter edilizio già avviato e già gravato dagli obblighi edilizi derivanti dagli atti d'obbligo richiamati nei precedenti titoli.

Dalla copia della concessione n. 853/C del 1982 non emerge un nuovo atto d'obbligo autonomo con estremi propri di repertorio e trascrizione. Il provvedimento richiama tuttavia la precedente concessione n. 2437/C del 22/08/1979 e, conseguentemente, deve essere coordinato con gli obblighi edilizi già assunti con l'atto d'obbligo trascritto il 12/07/1979 ai nn. RG 43828 e RP 32745.

Pertanto, anche la variante del 1982 deve essere valutata tenendo conto degli obblighi già gravanti sull'immobile e sul lotto, con particolare riferimento al vincolo del terreno al servizio della costruzione, al mantenimento della destinazione dei locali al piano servizi e al piano interrato, alla conservazione della superficie a pilotis a giorno e libera, salvo parcheggi e volumi tecnici, e alla destinazione permanente delle superfici individuate a parcheggio.

In tale quadro, la concessione del 1982 conferma la continuità dell'intervento edilizio e la permanenza degli obblighi già assunti con i precedenti atti d'obbligo edilizio, senza che dalla documentazione acquisita risulti un autonomo nuovo atto d'obbligo trascritto in occasione del rilascio della concessione n. 853/C del 1982.

Vi è certificato di agibilità n. 141 del 01/08/1985 che si allega.

Si allega alla perizia la documentazione urbanistica citata nelle note di trascrizione degli atti d'obbligo.

7. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Gli immobili risultano nella disponibilità della Curatela.

All'atto del sopralluogo i beni risultano inutilizzati da lungo tempo e in stato di abbandono, con presenza di materiali e oggetti da rimuovere e smaltire. Non risultano alla scrivente occupazioni opponibili alla Procedura, ferma restando ogni ulteriore verifica aggiornata da compiersi prima del trasferimento.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni ipotecarie in capo ai beni estratte in data 23/04/2026, relative ai subalterni 16, 17, 18, 19 e 20, risultano per ciascuna unità le formalità di seguito elencate:

- Fgl 608 p.lla 516, sub 16 - Ispezione telematica n. T127026 del 23/04/2026

- 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;
- 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.

- Fgl 608 p.lla 516, sub 17 - Ispezione telematica n. T127453 del 23/04/2026

- 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;
- 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.

- Fgl 608 p.lla 516, sub 18 - Ispezione telematica n. T127652 del 23/04/2026

- 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;
- 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.

- Fgl 608 p.lla 516, sub 19 - Ispezione telematica n. T127871 del 23/04/2026

- 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;

-
- 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.

- Fgl 608 p.lla 516, sub 20 - Ispezione telematica n. T128083 del 23/04/2026

- 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;
- 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.

La sentenza dichiarativa di fallimento e le altre formalità non opponibili all'acquirente saranno cancellate dal Giudice Delegato successivamente all'atto di compravendita, unitamente a tutte le altre formalità cancellabili ai sensi dell'art. 108 L.F., a spese dell'acquirente, salvo diversa disposizione della Procedura.

9. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

I beni oggetto di relazione non risultano insistere su aree demaniali e sugli stessi non risultano gravare censo, livello o uso civico, per quanto emerso dalla documentazione esaminata.

Restano fermi i diritti, gli obblighi, le servitù e le regolamentazioni derivanti dalla natura condominiale del compendio, dall'accesso tramite rampa carrabile comune e dall'utilizzo delle parti comuni del fabbricato.

In particolare, l'atto di provenienza richiama il libero accesso e transito attraverso la rampa carraia condominiale, nonché la definizione della relativa regolamentazione condominiale della rampa stessa e dello stabile di cui quanto venduto è parte.

10. CONDOMINIO

I beni oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso immobiliare articolato e fruiscono di parti comuni, tra cui la rampa carrabile di accesso, gli spazi di manovra, le strutture portanti, gli impianti e le eventuali aree comuni pertinenti.

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

Dalla comunicazione dell'Amministratore Condominiale, a mezzo mail del 01/07/2026 e dall'allegato consuntivo esercizio 2023-2024 approvato con relativo verbale assembleare, si evince che le quote della da pagare ammontano ad euro 347.60 quale conguaglio esercizio 2023-2024 ed euro 169.62 quale rate esercizio preventivo 2024-2025.

Si segnala che gli oneri condominiali prededucibili ad oggi maturati, e fino al rogito di compravendita, restano a carico del Fallimento.

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 utilizzo futuro, soprattutto alla luce della configurazione unitaria del locale autorimessa, della collocazione al piano S1, della mancanza di tramezzature, dello stato manutentivo mediocre e della necessità di eventuali verifiche e adeguamenti tecnici.

Per garantire la massima attendibilità del risultato, si è scelto di adottare una metodologia di stima che integri il criterio sintetico-comparativo con una verifica analitica della possibile redditività del bene.

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 commerciale pari a mq 345,00 che corrisponde alla consistenza catastale complessiva.

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.

VALORE DI RIFERIMENTO:

Autorimesse/depositi in zona periferica/Colli Aniene: valore unitario prudenziale stimato, tenuto conto dello stato conservativo, della configurazione unitaria non tramezzata, della collocazione al piano S1 e dei costi di ripristino, pari ad €/mq 600,00; valore locativo prudenziale pari ad €/mq/mese 4,50.

Per l'anno 2026, la quotazione media stimata corrisponde quindi ad un valore immobiliare prudenziale, nello stato normale di utilizzabilità, pari ad €/mq 600,00, e un reddito medio annuo lordo pari ad €/mq 54,00, per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili, salvo le decurtazioni applicate per lo stato di fatto.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio annuo sulla piazza, il 6%, in considerazione del rischio tecnico, dello stato conservativo e della destinazione specifica del compendio.

LOTTO N. 4 – tabella di calcolo

Totale superficie commerciale di riferimento	mq. 345,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq. 600,00
Tot. mq. 345,00 x €/mq. 600,00	€ 207.000,00
Criterio analitico - reddito annuo presunto: €/mq/mese 4,50 x mq. 345,00 x 12 mesi	€ 18.630,00
Saggio di capitalizzazione applicato	6%
Valore immobile = reddito annuo / 0,06	€ 310.500,00
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile	€ 258.750,00
A decurtare costi di ripristino, pulizia, verifiche impiantistiche e adeguamenti funzionali e impiantistici per rendere l'immobile efficiente e funzionale	€ 110.000,00
A decurtare costi tecnici, amministrativi e catastali/urbanistici stimati	€ 8.000,00

A decurtare costo di sgombero e smaltimento materiali	€ 5.000,00
Valore dell'immobile al netto dei costi di ripristino e regolarizzazione	€ 135.750,00
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta e della mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	€ 122.000,00
PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 4 (arrotondato per difetto)	€ 122.000,00

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'importo complessivo di € 30.000,00, 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 superficie commerciale complessiva del compendio pari a mq 345,00, determina un valore unitario di circa € 86,96/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, la configurazione unitaria non tramezzata, la necessità di sgombero, di verifiche tecniche e di eventuali adeguamenti funzionali.

A supporto di tale valutazione, si evidenzia il sensibile scostamento rispetto al valore tecnico determinato nella presente perizia, pari a € 120.000,00 nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Appare dunque evidente come l'offerta della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulti inferiore di circa il 75% rispetto al valore di stima analiticamente calcolato (€ 30.000,00 contro € 120.000,00).

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 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 € 30.000,00, suggerendo di mantenere la vendita degli immobili come "lotto unico" e di individuare un prezzo base d'asta che rifletta con maggiore aderenza il valore di trasformazione e la consistenza del compendio, 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 disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Alla luce degli accertamenti svolti, la scrivente conferma l'opportunità di vendere i beni come Lotto n. 4 unico, in ragione della loro configurazione di fatto come unico locale non tramezzato, con accessi e funzionalità comuni.

Il valore stimato del Lotto n. 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a € 122.000,00, mentre l'offerta di acquisto di € 30.000,00 formulata da xxxxxxxxxxx non è ritenuta congrua.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico e grafico dello stato dei luoghi;
- documentazione catastale;
- planimetrie catastali sub 16, 17, 18, 19 e 20;
- estratto di mappa;
- documentazione urbanistica e domande di accesso agli atti;
- certificato di agibilità,
- documentazione condominiale;
- ispezioni ipotecarie aggiornate sub 16, 17, 18, 19 e 20;
- atto di provenienza;
- proposta irrevocabile di acquisto xxxxxxxxxxxxxxxx;

Roma, 02/07/2026

L' Esperto stimatore
Arch. Luisa Cannavacciuolo