L U C A **P U N Z I** ARCHITETTO
CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma - Commissione Tributaria
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel. 06.3322.1811 - Cell 338.2803979

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione fallimentare

FALLIMENTO n. 1036/2016

"G&P IMMOBILIARE SRL"

G.D. Dott.ssa Francesca VITALE

Curatore fallimentare Avv. Prof. Luca VIANELLO

Consulente tecnico Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI C.T.U.

Roma, 29/05/2026

Il Consulente tecnico
Arch. Luca Punzi



INDICE

1 - PREMESSA Pag. 3

2 - ACCESSO AL TERRENO Pag. 4

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE Pag. 4

4 - REGOLARITA' URBANISTICA Pag. 5

5 - PERMESSI EDILIZI Pag. 7

6 - RISULTANZA DI CONSERVATORIA Pag. 9

7 - VALUTAZIONE IMMOBILIARE Pag. 10

8 - CONCLUSIONI Pag. 12

9 - ELENCO ALLEGATI Pag. 13

L U C A P U N Z I ARCHITETTO
CTU del Tribunale Civile e Penale di Roma - Commissione Tributaria
Via Achille Loria, 39 - 00191 Roma - Tel. 06.3322.1811 - Cell 338.2803979

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione fallimentare

FALLIMENTO	n. 1036/2016
Società Fallita "G&P IMMOBILIARE SRL"	
G.D.	Dott.ssa Francesca VITALE
Curatore	Prof. Avv. Luca VIANELLO
CTU	Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 - PREMESSA

L'illustrissimo Giudice Dott.ssa Francesca VITALE del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato, su istanza dell'Avv. Luca Vianello, la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, come consulente Tecnico ai fini della Stima, in data 20/03/2026, con incarico di valutare il terreno di proprietà del Fallimento sito nel Comune Roma (RM).

2 – ACCESSO AL TERRENO

Il sottoscritto, si è recato sul luogo il giorno 12/05/2026 effettuando solo dall'esterno le fotografie allegate, non potendo accedere per la presenza di bandoni metallici che chiudevano il lotto e non riuscendo ad identificare nessuno all'interno, sebbene notasse la presenza di un prefabbricato, di alcuni materiali e di un'automobile parcheggiata dentro il terreno stesso.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma con i seguenti dati identificativi:

- foglio 1018 particella 1463, qualità frutteto, classe 3, superficie catastale 923mq, reddito dominicale 6,46, reddito agrario 9,06 €.

Indirizzo catastale: Via Sortino.

- Intestazione catastale: "G. E P. IMMOBILIARE S.R.L." sede in Roma (RM)

4 – REGOLARITA' URBANISTICA

In base al CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA il Comune di Roma certifica che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio 1018, particella 1463, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 19)" nella componente "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" della Città della trasformazione del Sistema insediativo disciplinata ai sensi dall'art. 62 delle NTA vigenti. Nello specifico trattasi del piano Piano Particolareggiato di Zona "O" nucleo 17, "Prato Fiorito", approvato con D.G.R.L. n. 2016 del 21.12.2001, con destinazione: per la quasi totalità Zona di conservazione, completamento e **nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con I.f. 0,80** e per la restante minima parte Viabilità;

- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 19)": non risulta ricadere in alcuna componente;

- nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 19)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;

- nell'elaborato gestionale G8 "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 19)": non è interessata da alcuna classificazione. Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica. Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli

elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco. Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

5 - PERMESSI EDILIZI

In data 16/03/2006 al n. 19876 risulta presentata una richiesta per la costruzione di un edificio residenziale al Comune di Roma, in località Prato fiorito, via Sortino. A questo progetto si lega un ATTO D'OBBLIGO del 12/10/2007 in cui la società "G. E P. Immobiliare", si impegna a:

- Vincolare l'area occorrente di 793 mq al servizio della progettata costruzione;

- Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano sottotetto al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato;

- Destinare e mantenere permanentemente una superficie di 183,08 mq a parcheggio privato, assumendosene a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora 7 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m, così come risulta dalla planimetria conforme al progetto approvato.

Il progetto suddetto non è stato realizzato e dunque essendo stati superati i termini temporali di inizio e fine lavori si ritiene decaduto insieme agli atti connessi quale l'atto d'obbligo citato.

Il terreno risulta edificabile secondo le prescrizioni del PRG corrente e del Piano Particolareggiato di Zona "O" nucleo 17, "Prato Fiorito" con indice di edificabilità 0,8 mc/mq calcolando quindi una cubatura assentibile di 793 mq x 0,8 = 634 mc circa.

Questa cubatura divisa per l'altezza convenzionale indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di 3,20 m identifica una superficie Utile Lorda realizzabile (SUL) pari a 634/3,20 = 198 circa mq.

La costruzione realizzabile non potrà superare una altezza massima di 10,50 m.

6 - RISULTANZE DI CONSERVATORIA

Si elencano nel seguito le risultanze delle ispezioni ipotecarie telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1:

RISULTANZE:

Formalità 5204 del 31.1.2001 (7656 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Gallucci Claudio di Roma del 19.1.2001 rep. 10852 a favore della società "G.& P. IMMOBILIARE S.r.l." – sede Roma contro (Potenza 6.4.1938); (Roma 24.6.1965) e (Roma 31.8.1968) mediante il quale la società acquista la piena proprietà del terreno fabbricabile di mq. 920 circa in Roma, Via Sortino, Località Pratolungo, a confine con proprietà da due lati e strada, s.a.. In catasto al F. 1018 particella 1463 di mq. 923.

GRAVAMI

Formalità 80327 del 16.10.2007 (184184 d'ordine) trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Tufani Maurizio di Roma del 12.10.2007 rep. 74921 a favore contro la società "G & P Immobiliare S.r.l." – sede Roma relativo a terreno in Roma in catasto rustico riportato al F. 1018 particella 1463. La società' si obbliga a vincolare mq. 793 al servizio della progettata costruzione oltre ad altri obblighi verso il suddetto Comune.

GRAVAVA IPOTECA VOLONTARIA FORM. 151115 del 28.4.2006: risulta essere stata cancellata in data 3.4.2008 alla form. 10894.

7 - VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

raccolto. Il terreno sarà valutato con il metodo sintetico comparativo considerando tutti gli aspetti intrinsechi ed estrinsechi dei beni.

	Zona	superficie (mq)	indice edificabilità (mc/mq)	euro/mq
Terreno 1	Borghesiana, Finocchio, Rocca cencia	1.500	0.80	146
Terreno 2	Borghesiana, Finocchio, Rocca cencia	825	0.80	115
Terreno 3	Borghesiana, Finocchio, Rocca cencia	880	0.80	124
Terreno 4	Borghesiana, Finocchio, Rocca cencia	850	0.80	105
Totale				490
Media				490 : 4 = **122,5**

In seguito alla una ricerca di mercato tra terreni simili, per zona, superficie in mq ed indice di edificabilità in mc/mq a quello di interesse si stima quindi un prezzo medio di 122,5 €/mq, che si arrotonda a 120 €/mq.

Essendo la superficie del terreno edificabile (esclusa la parte scorporata per la strada) pari a 793 mq si calcola:

793 mq x 120 €/mq = 95.160 €

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

-5% per liberare il lotto dei materiali e manufatti presenti su di esso;

-5% per la mancanza di garanzia sui vizi del bene

Per un risultato di 95.160 € - 10% = 85.644 €, che si arrotondano a 85.000€.

8 - CONCLUSIONI

Si riassume che il bene oggetto di stima è un terreno edificabile sito in località Prato Fiorito, via Sortino, Roma (RM), identificato dai seguenti dati catastali: foglio 1018 particella 1463, superficie catastale 923mq, superficie reale sottratta della strada 793 mq – Cubatura residenziale costruibile circa 634 mc pari alla Superfice Utile Lorda realizzabile di circa 198 mq.

Il valore di detto terreno è stimato in 85.000 €.

Roma, 29/05/2026

Il CTU
Arch. Luca



9 - ELENCO ALLEGATI

1. Inquadramento Territoriale Pag. 14
2. Fotografie Pag. 16
3. Certificato di Destinazione Urbanistica Pag. 18
4. Estratto di mappa con particella evidenziata Pag. 21
5. Visura Storica Catastale Pag. 23
6. Piano Particolareggiato n. 17 "Prato Fiorito" Pag. 26
7. Annunci Valore di mercato Pag. 43
8. Atto di Provenienza Pag. 48
9. Progetto del 2006 Pag. 56
10. Atto d'Obbligo relativo al progetto del 2006 Pag. 61