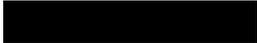


TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fallimento n.581/2022 – 

G.D.: Dott. 

Curatore Fallimentare: Avv. 

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CTU

Roma, 11/02/2025

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi



INDICE

1. PREMESSA	Pag. 03
2. SOPRALLUOGO	Pag. 03
3. BENE OGGETTO DI STIMA	Pag. 04
4. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI	Pag. 05
5. STATO DEI LUOGHI	Pag. 06
6. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI	Pag. 08
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	Pag. 09
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	Pag. 11
9. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA	Pag. 12
10. STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI	Pag. 15
11. STIMA DEL VALORE DEI BENI MOBILI	Pag. 20
12. CONCLUSIONI	Pag. 21
13. ELENCO ALLEGATI	Pag. 22

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fallimento n.581/2022 – [REDACTED]

G.D.: Dott. [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. [REDACTED]

C.T.U. Arch. [REDACTED]

RELAZIONE DI CTU

1. PREMESSA

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott. [REDACTED] del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi [REDACTED] [REDACTED], come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe, su istanza del curatore fallimentare Avv. [REDACTED] [REDACTED].

2. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il curatore fallimentare, e unitamente allo stesso, il sopralluogo

presso il sito in data 08/11/2024, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla planimetria catastale ed effettuando rilievi metrici e fotografici.

Il cancello del bene, chiuso da catena e lucchetto, di cui non si disponeva di chiave è stato aperto da un fabbro specializzato ai fini dell'accesso al bene per il sopralluogo e poi richiuso con la stessa catena e nuovo lucchetto. Sono stati forzati, per accedervi, anche la porta blindata dell'appartamento del custode e poi sostituito il blocchetto della chiave.

Non è stato necessario forzare le porte di accesso alla zona uffici poiché porte scorrevoli elettriche apribili a mano, così come le porte metalliche ad anta del laboratorio, che risultavano apribili con la semplice maniglia.

3. IL BENE OGGETTO DI STIMA

I beni si trovano nella zona ad Est di Roma fuori dal raccordo anulare e si raggiungono da Via di Salone, percorrendo quasi completamente Via Piglio e accedendo dal cancello al civico 39, posto sul lato sinistro della via.

Il lotto su cui insistono le costruzioni è delimitato da un muro con sovrastante ringhiera metallica e vi si accede tramite cancello metallico manuale carrabile a due ante oltre ad uno pedonale ad un'anta singola.

4. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di ROMA come di seguito descritto:

- **i capannoni e la corte:** foglio 295, particella 466, sub.**509** (già subalterni 501 e 502), z.c. 6, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali), Rendita Catastale € 7.490,00, Via Piglio, 39 - piano Terra.

- **l'abitazione del custode** interno al complesso immobiliare: foglio 295, particella 466, sub.**503** (già subalterni 3 e 4), z.c. 6, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 1, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale totale mq.75 - totale escluse aree scoperte mq.70, Rendita Catastale € 169,91, Via Piglio, 39 - Piano Terra.

5.STATO DEI LUOGHI

Il piazzale di accesso è pavimentato in cemento; si trova in stato di abbandono e in pessime condizioni con spaccature e piante infestanti.

Entrando nel piazzale, sul lato sinistro dove nell'ultimo permesso citato nel Paragrafo 9 è indicato un parcheggio interno, si trova un impianto sotterraneo di depurazione delle acque reflue e due serbatoi da 5.000 litri.

Nel piazzale sono presenti tre corpi di fabbrica principali:

- la **zona uffici**, di forma allungata e giacente lungo il confine posteriore del lotto, è adibito ad uffici con una zona di accesso/reception ed ha nella parte finale l'abitazione del guardiano in aderenza.

La struttura è stata realizzata in muratura e pilastri e travi in cemento armato e tamponata in muratura; i solai sono stati eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizi e in parte con ferro e tavelloni.

Le murature sono intonacate e tinteggiata sia esteriormente che interiormente; la copertura ha una struttura in acciaio a falda unica con porticato sul fronte principale.

L'interno è suddiviso in vari ambienti principali finestrati distribuiti da un corridoio posto nella parte posteriore, da cui si accede anche ai locali bagno.

I pavimenti sono rivestiti da piastrelle in monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio anodizzato.

La costruzione è dotata di tre accessi presenti sotto la tettoia frontale:

- il primo apre su un locale magazzino;
- il secondo su un ingresso/segreteria che distribuisce un ufficio a sinistra con antibagno e bagno, mentre a destra apre su un corridoio che distribuisce tre stanze ufficio, un ripostiglio e due zone wc;
- il terzo ingresso apre sull'ultima stanza ufficio delle tre sopracitate.

Il corpo di fabbrica prosegue con due stanze indicate nella planimetria catastale come celle frigorifere con accesso indipendente dall'esterno ed un altro locale finale indicato sulla planimetria catastale come reparto imballaggio.

Nella zona uffici mancano le serrande di chiusura degli ingressi.

Le rampe disabili esterne della zona uffici non appaiono nella planimetria catastale ma sono rappresentate anche se in diversa conformazione nell'ultimo permesso approvato come indicato nel paragrafo9.

- la **zona laboratorio** di forma rettangolare posto nel piazzale e interamente piastrellato sui pavimenti e sulle murature data la probabile destinazione a produzione di prodotti caseari.

L'interno è suddiviso in un ambiente principale con alcuni ambienti secondari quali un ingresso con antibagno e wc, un locale impianti, un ufficio, tre celle, e un locale termico.

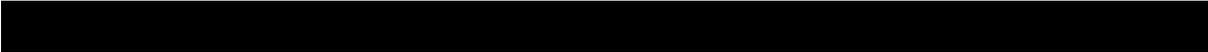
- l'**abitazione del custode** con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di monocottura, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio anodizzato con grate e porta blindata.

Entrando ci si trova direttamente in un locale soggiorno con angolo cottura, dal quale si distribuiscono un ampio ripostiglio con annesso wc e una camera da cui si accede ad un altro locale wc.

Lo stato degli immobili appare discreto, a parte la funzionalità degli impianti non determinabile e visivamente fatiscente nella zona laboratorio.

6. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'attuale intestazione catastale dei beni risulta essere:



[REDACTED]

I riferimenti catastali sono ancora relativi alla società suddetta alla quale però è stato revocato l'acquisto, come indicato nel paragrafo seguente.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Si elencano di seguito le formalità derivanti dalle ispezioni telematiche alla Conservatoria:

1. TRASCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 62479
Registro Generale 85034, Pubblico ufficiale [REDACTED],
Repertorio 19797/7762 del 01/08/2012 - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 21/03/2018 - Registro Particolare 23173,
Registro Generale 32379, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio
6463/4680 del 19/03/2018 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2020 - Registro Particolare 95320,
Registro Generale 139148, Pubblico ufficiale [REDACTED],

[REDACTED]

Repertorio 23763/18768 del 29/12/2020 - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA (Dichiarata inefficace dalla Trascrizione sottoelencata al n.7)

4. TRASCRIZIONE del 21/01/2021 - Registro Particolare 4604 Registro
Generale 6586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio
30403 del 16/12/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 35080
Registro Generale 48621 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA
Repertorio 18272 del 16/03/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

6. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare 110185
Registro Generale 148405, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA
Repertorio 49425 del 25/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 04/11/2024 (in questo
elenco Trascrizione n. 3) - Registro Particolare 11433 Registro Generale
132835, INEFFICACIA TOTALE.

La presente nota è in conseguenza della sentenza emessa dal tribunale di Roma con la quale è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto a rogito notaio [REDACTED] (rep. 23.763 racc.18.768) in data 29/12/2020, con cui [REDACTED] trasferiva a [REDACTED] la proprietà dell'immobile sito in Roma, Via Piglio, 39 e condanna, per l'effetto, [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione dell'immobile al Fallimento [REDACTED] [REDACTED]

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

I beni si trovano nella zona di:

- PRG Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali;
- PTPR Sistemi ed Ambiti del Paesaggio Tav. A – Tav 24 Foglio 374 –

Sistema del Paesaggio insediativo – paesaggio degli insediamenti Urbani.

- PTPR Beni Paesaggistici Tav B – Tav. 24, Foglio 374

Aree Urbanizzate del Ptptr

Relativamente ai Vincoli non ricadono in zona sottoposta a tutela D.lgs.42/2004, non è sottoposto ad Usi Civici, non ricade in area tutelata Ig. N. 394/1991, non è sottoposto a tutela del vincolo idraulico, idrogeologico,

Natura 2000, vincolo cimiteriale, rischio di incidente rilevante d.lgs. 105/2015 e d.m. maggio 2001.

9. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in assenza di permessi edilizi, ma per esso sono state rilasciate dal Comune di Roma;

- concessione in sanatoria n. 54959/2000 del 22/08/2000 Prot. 77815/85 ad uso industriale/artigianale per 459,08 mq (rich 156143/2000 del 08/08/2002) per Via Piglio 39 che ha sostituito la n.54959/1997 del 17/09/1997 Prot. 77815/85 per 340,34 mq (rich. 156145 del 04/10/2000);

- concessione in sanatoria n. 54966/2000 del 22/08/2000 Prot. 77815/85 ad uso industriale/artigianale per 747,37 mq (Via Piglio 39-45) che ha sostituito la n.54966/1997 del 17/09/1997 Prot. 77815/85 per 691,77 mq;

- concessione in sanatoria n. 238536/2000 Prot. 86966 del 26/07/2000 per 133,00 mq ad uso industriale/artigianale (Via Piglio 45) che sana il frazionamento relativo alla particella 466 Sub 1 e 2 per mq 133 (legge 724/94); la superficie sita in in Via Piglio, 39 si è ridotta a mq 1073,45.

Tale abuso veniva denunciato con documentazione integrativa acquisita al Prot. 154456 del 09/06/1997 della XV Ripartizione.

- certificato di agibilità n. 2370 rilasciato il 28/09/2000.

- denuncia di inizio attività prot. n. 24796 del 02/05/2002 presentata al Comune di Roma presso l'ex Municipio V (oggi IV), per opere realizzate nell'immobile in oggetto consistenti nella demolizione e ricostruzione, ampliamento tettoie e diversa distribuzione degli spazi interni,

- integrazione (Nuovi tipi) Prot. CE/28389 del 21/05/2002 alla DIA Prot. 24796;

- integrazione (Nuovi tipi) Prot. n. 35023 02/12/2002 presentata al Comune di Roma presso il Municipio V (oggi IV) alla DIA prot. n. 24796

- dichiarazione asseverativa di conformità dell'opera agli strumenti urbanistici prot. CE/28113 dell'11/06/2003;

- scia alternativa al permesso per costruire Prot. 164009 del 22/11/2018 presentata al Municipio V (oggi IV) per ristrutturazione e realizzazione di un caseificio per mq 1125,56, SUL 784,43, Volumetria 2725,81, Piani 1.

- Certificati di Prestazione Energetica del 29/12/2020 dai quali risulta che gli immobili in oggetto appartengono alla classe energetica G.

Gli impianti risultano fatiscenti e mancanti di alcune parti soprattutto nel locale laboratorio e relativamente a tutto il complesso non risultano reperibili certificazioni di conformità.

La conformazione attuale degli immobili corrisponde all'ultimo permesso Scia presentato del 22/11/2018 eccetto alcune differenze:

- conformazione delle rampe esterne della Zona uffici leggermente diversa;
- presenza di un ripostiglio con accesso dal corridoio nella Zona uffici ricavato da una delle stanze;
- Mancanza del muro di divisione interno al locale "Cella frigo";
- Mancanza di una piccola tettoia di passaggio tra i due corpi di fabbrica principali.

Tali piccole differenze possono essere sanate con una CILA di ripristino in sanatoria.

10. STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI

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 alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto. L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Si riportano le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona:

Suburbana/SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)

Codice zona: E23

Microzona: 195

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	750	L	3,5	5,3	L
Uffici	Normale	900	1350	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	6,3	9,3	L

Si considera, ai fini della stima della parte di immobili a destinazione laboratorio e degli ambienti assimilabili, il valore massimo della forbice dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, per i Capannoni pari a 750,00 €/mq, data la tipologia costruttiva non propriamente di capannone industriale ma di migliore conformazione e finiture.

Per la zona adibita ad uffici si è selezionato il valore massimo della forbice pari a 1.350,00 € dato che appaiono come appena ristrutturati e in buone condizioni.

Per quanto riguarda l'abitazione del custode, si è identificato come valore di valutazione indicativo il valore minimo della forbice dei valori, pari a 1.150,00 €/mq, essendo questo un bene con utilizzo esclusivamente collegato al funzionamento del complesso immobiliare e non indipendente.

I valori identificati sono stati confrontati con le ricerche di mercato e coincidono con la media dei valori di immobili simili in vendita nella stessa zona.

Al valore base identificato si sono applicati i necessari coefficienti di riduzione determinati in base alla destinazione dei vari ambienti.

Si calcola il valore del Complesso immobiliare Sub 509 (escluso l'abitazione del custode che costituisce altro subalterno separato):

	Sup	Valore unitario	Coeff Rid	Valore
	mq	€/mq	n	€
<i>Uffici</i>	185,00	1.350,00	1,00	249.750,00
<i>Tettoia Uffici</i>	220,00	1.350,00	0,20	59.400,00
<i>Magazzino Uffici</i>	40,00	1.350,00	0,50	27.000,00
Laboratorio	300,00	750,00	1,00	225.000,00
Tettoia Laboratorio	75,00	750,00	0,20	11.250,00
Locali Accessori	125,00	750,00	0,50	46.875,00
Piazzale	1.100,00	750,00	0,10	82.500,00
TOTALE €				701.775,00

Si calcola il valore dell'abitazione del Custode Sub 503:

	Sup	Valore unitario	Coeff Rid	Valore
Abitazione custode	75,00	1.150,00	1,00	86.250,00

Si calcola ora il valore dell'intero complesso immobiliare costituito dai

Sub 509 + Sub 503: **701.775,00 € + 86.250,00 € = 788.025,00 €**

A tale valore va applicato un coefficiente correttivo relativo allo stato degli immobili caratterizzato da impianti in parte fatiscenti (soprattutto nell'ambiente a destinazione laboratorio) e finiture e impianti da rivedere.

Vengono considerate nel coefficiente anche le cattive condizioni del piazzale e si ritengono comprese nella detrazione le spese di redazione di una CILA in sanatoria per piccole variazioni, comprensiva di oneri comunali, sanzioni e Spese tecniche (che ammontano a circa 5.000,00 €).

Il coefficiente che si ritiene corretto applicare per le citate problematiche si valuta come detrazione percentuale sul valore totale degli immobili del 5%.

Si calcola dunque:

$788.025,00 \text{ €} - 5\% = 748.623,75 \text{ €}$ che si arrotondano a **750.000,00 €**

(Settecentocinquantamila Euro) che si ritiene essere il valore di mercato attuale del complesso immobiliare oggetto di perizia.

11. STIMA DEL VALORE DEI BENI MOBILI

Si elencano i beni mobili presenti nel complesso immobiliare con il valore

di stima corrispondente nello stato attuale di uso e/o degrado:

n. MARCA MODELLO MISURA cm Stima stato attuale €

ZONA UFFICI

1)	OBI Scaffale in metallo 5 ripiani (120x40x200)	120,00
2)	Scala pieghevole a 3 gradini 103 x 46 x 66	10,00
3)	Bancone reception 360 x 60 x 120	700,00
4)	Mobiletto sotto bancone reception	300,00
5)	Libreria 14 ante (lunghezza 560, altezza 230)	2.000,00
6)	Mobile basso ante corridoio lunghezza 160, altezza 70	300,00
7)	Cattelan Italia (VEGA: Scrivania con set di 2 cassetti su ruote e un'allunga scrivania: 200x90x75, allunga: 150x70x66, cassetiera: 49x49x56)	1.500,00
8)	Mobile	300,00
9)	Scrivania	300,00
10)	Tavolo con cassetiera	600,00
11)	Tavolo con cassetiera	600,00

ABITAZIONE CUSTODE

SOGGIORNO CUCINA

12)	Mondo convenienza Cucina stella bloccata effetto eucalipto bianco, Piano cottura e forno inclusi lunghezza 240	250,00
13)	Ariston Frigorifero 60x60h210	100,00
14)	Mondo Convenienza, Basic Madia Alta e bassa, portatv tavolo e 4 sedie	200,00
15)	Mondo Convenienza, Divano Gea 199x99x92	150,00
16)	Olimpic William microonde	20,00
17)	LG televisore mod Flatron W1943SB-PF -19 pollici	25,00
18)	Hotpoint lavatrice mod RSF 703 60x60h85	120,00

CAMERE DA LETTO

19)	Letto singolo con armadio	200,00
20)	Letto matrimoniale con armadio e cassetiera	300,00

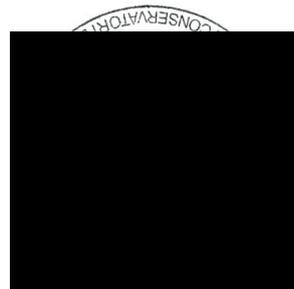
TOTALE € 8.095,00

12. CONCLUSIONI

Il complesso immobiliare sito in Roma in Via Piglio, 39 costituito da capannoni su piazzale privato destinati ad uffici e laboratorio oltre a tettoie e magazzini, completati da casa del custode, il tutto su piazzale di distribuzione interno e recintato, identificati al catasto urbano di Roma come di seguito: i **capannoni e la corte** al foglio 295, particella 466, sub.**509**, Cat. D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali), Rendita Catastale € 7.490,00, piano Terra e **abitazione del custode** interno al complesso immobiliare, al foglio 295, particella 466, sub.**503**, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), superficie catastale totale mq.75 - Rendita Catastale € 169,91, Piano Terra risultano avere un valore immobiliare di mercato pari a **750.000,00 € (Settecentocinquantamila Euro)**. I mobili che si trovano all'interno del complesso immobiliare si stimano per un valore di **8.095,00 €**.

Roma, 11/02/2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Luca Punzi



13. ELENCO ALLEGATI:

1. Fotografie
2. Mobili e valutazioni
3. Planimetrie e Visure catastali
4. Elenco Subalterni ed Elaborati Planimetrici
5. Variazioni Planimetriche da Sanare con CILA
6. Ispezioni Ipotecarie
7. Documentazione Condoni
8. Documentazione Edilizia Municipio

ALLEGATO 2
Mobili e Valutazione

	n.	MARCA	MODELLO	MISURA cm	PREZZO del nuovo €	Stima stato attuale €
ZONA UFFICI						
	1	OBI	Scaffale in metallo 5 ripiani	120x40x200	90 x 4 = 360,00	120,00
	2		Scala pieghevole a 3 gradini	103 x 46 x 66	60,00	10,00
	3		Bancone reception	360 x 60 x 120	2.000,00	700,00
	4		mobiletto sotto bancone reception		1.000,00	300,00
	5		libreria 14 ante	lunghezza 560, altezza 230	6.000,00	2.000,00
	6		Mobile basso ante corridoio	lunghezza 160, altezza 70	1.000,00	300,00
	7	Cattelan Italia	VEGA: Scrivania con set di 2 cassetti su ruote e un'allunga	scrivania: 200x90x75, allunga: 150x70x66, cassetiera: 49x49x56	5.000,00	1.500,00
	8		Mobile		1.000,00	300,00
	9		scrivania *		1.000,00	300,00
	10		Tavolo con cassetiera		2.000,00	600,00
	11		Tavolo con cassetiera		2.000,00	600,00

	n.	MARCA	MODELLO	MISURA cm	PREZZO del nuovo €	Stima stato attuale €
ABITAZIONE GUARDIANO						
SOGGIORNO CUCINA						
	12	Mondo convenienza	Cucina stella bloccata effetto eucalipto bianco, Piano cottura e forno inclusi	lunghezza 240	740,00	250,00
	13	Ariston	Frigorifero	60x60h210	400,00	100,00
	14	Mondo Convenienza	Basic Madia Alta e bassa, porta tv tavole e 4 sedie		680,00	200,00
	15	Mondo Convenienza	Divano Gea	199x99x92	550,00	150,00
	16	Olimpic William	microonde		60,00	20,00
	17	LG	televisore mod Flatron W1943SB-PF	19 pollici	75,00	25,00
	18	Hotpoint	lavatrice mod RSF 703	60x60h85	360,00	120,00

	n.	MARCA	MODELLO	MISURA cm	PREZZO del nuovo €	Stima stato attuale €
CAMERE DA LETTO						
	19		Letto singolo con armadio		600,00	200,00
	20		Letto matrimoniale con armadio e cassetiera		900,00	300,00
TOTALE €						8.095,00