

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**Sezione Fallimentare**

Procedura di liquidazione controllata n. 33/2024 – 34/2024

Debitori sig.ra [REDAZIONE] e sig. [REDAZIONE]

G.D. Dott. [REDAZIONE]

C.T.U. Arch. [REDAZIONE]

**RELAZIONE DI STIMA**

L'illustrissimo G.D. Dott. [REDAZIONE] ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la Soc. [REDAZIONE] ai fini della redazione della perizia di stima dei beni immobili della procedura in epigrafe.

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in data 29/03/2025, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi fotografici.

## **2. BENE OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto di stima è un appartamento situato nel Comune di Fonte Nuova (RM) in zona Tor Lupara e più precisamente in Via Guglielmo Oberdan, 31, al Piano Terra, Interno C,

Si accede all'immobile direttamente dalla strada tramite un cancelletto al civico 31 che apre su una piccola corte fronte strada di proprietà, dalla quale si accede all'appartamento tramite una porta blindata.

Sulla corte affaccia, oltre alla porta di accesso al bene e ad una finestra e una portafinestra del soggiorno, anche una finestra dell'appartamento adiacente di altra proprietà.

L'appartamento è costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una piccola cameretta, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio oltre ad un balcone nella zona posteriore.

L'appartamento confina a Nord con Distacco da Particella 288, ad Est con Via Oberdan, a Sub con altra U.I. e a Ovest con Distacco da Particella 101 Foglio 34.

### **3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI**

L'immobile è correttamente identificato come Unità immobiliare sita nel Comune di Fonte Nuova (in una zona dell'ex Comune di Mentana), al piano Terra di Via Guglielmo Oberdan, n.31, meglio indicato al catasto fabbricati al Foglio 36, particella 1127, Sub 505, Zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 76 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita 592,63 €.

La corte esterna ha subito una modifica il 31/10/2013 dalla configurazione originaria. Protocollo n. RM0903166 in atti dal 31/10/2013  
MODIFICA CORTE (n. 222807.1/ 2013)

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

### **4. STATO DEI LUOGHI**

L'appartamento, con altezza interna dei soffitti pari a 2,80 metri è caratterizzato da pavimenti rivestiti in piastrelle di monocottura effetto cotto nel soggiorno, piastrelle smaltate nel bagno, mentre le camere

sono pavimentate con parquet con una finitura semi-lucida e posa a correre.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni (parzialmente in cattivo stato) in legno con doppio vetro e zanzariere.

Le finestre del bagno e della zona cottura sono dotate di grate, mentre le altre finestre e portafinestre di persiane in acciaio smaltato.

Le pareti sono intonacate ma in tutti gli ambienti esposti a Nord, dunque la camera, la cameretta e la zona angolo cottura del soggiorno, sono presenti evidenti puntinature e muffe dovute alla condensa per fenomeni di scarso isolamento termico delle pareti.

Si rileva inoltre fenomeni di umidità nel ripostiglio ed il sollevamento del parquet nel disimpegno, in corrispondenza della porta del bagno, presumibilmente per una pregressa uscita di acqua dalla doccia; questa inoltre presenta zone di piastrelle degradate dall'umidità.

I due condizionatori presenti, così come la caldaia autonoma, appaiono datati e presumibilmente non funzionanti.

L'immobile si presenta dunque in stato non ottimale e non sono disponibili certificazioni degli impianti.

## 5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

Il bene è intestato a [REDACTED] e a

[REDACTED].

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Si elencano le risultanze della conservatoria dei registri immobiliari:

- 1) TRASCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 6419 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3820/2802 del 07/02/2014 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] Per la quota di 1/2 e [REDACTED] Per la quota di 1/2 Contro [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/6 [REDACTED] [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/6

[REDACTED] Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/6

2) ISCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 628 Registro  
Generale 6420 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
3821/2803 del 07/02/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobile di via  
Guglielmo Oberdan n. 31, Fonte Nuova (RM), Comune catastale F127 –  
Mentana (RM), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 1127, sub. 505,  
abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani A favore di [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Per la quota di 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] Per la quota di 1/2 Contro [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 4/6 [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

[REDACTED] Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/6

[REDACTED]

3) TRASCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 7707 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 577/2024 del 09/10/2024 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Per l'immobile di via Guglielmo Oberdan n. 31, Fonte Nuova (RM), Comune catastale F127 - Mentana (RM), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 1127, sub. 505, abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di proprietà di 1/1 Contro

[REDACTED] Per la quota di 1/2 e

[REDACTED] Per la quota di 1/2.

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

L'immobile in oggetto ricade in zona di B3/5 di Piano Regolatore Generale del comune di Fonte Nuova.

## **8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA**

La costruzione del fabbricato di cui quanto in oggetto è stata eseguita in forza di concessione edilizia n. 755 del 5 agosto 1982, pratica rilasciata dal Comune di Mentana (RM), all'epoca competente sul territorio attribuito nell'anno 2001 al Comune di Fonte Nuova.

Successivamente, per lavori effettuati senza le prescritte autorizzazioni è stata presentata al Comune di Fonte Nuova (RM) in data 5 agosto 2011, prot. n. 20210, domanda per ottenere permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successiva Legge Regionale n. 15 dell'11 agosto 2008 art. 22, a seguito della quale è stato rilasciato in data 21 agosto 2013 Permesso di Costruire n. 61 (pratica n. 2011/105. In seguito, per realizzazione di un divisorio sul balcone tra gli appartamenti distinti con gli interni "B" e "C" è stata presentata comunicazione di inizio Lavori, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, al Comune di Fonte Nuova (RM) in data 13 novembre 2013, prot. n. 026181 e Comunicazione di Fine lavori Prot. 026444 del 15/11/2013. Non risulta dotato di certificato di agibilità.

## **9. STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, 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.

### **Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** FONTE NUOVA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	5	7,3	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

L'immobile ha una consistenza di aree coperte di 66 mq, comprensiva delle aree scoperte parametrizzate di 76 mq.

La valutazione della zona si può determinare a partire dal valore medio dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate relativo alle abitazioni civili in uno stato conservativo normale, che è pari a 1.375 €/mq, poi analizzando gli annunci di vendita per immobili simili nella stessa zona che hanno valori leggermente più alti, possiamo stabilire un prezzo corrente di mercato di 1.500 €/mq.

Si calcola dunque:

$1.500,00 \text{ €/mq} \times 76 = 114.000 \text{ €}$  che si arrotondano a 115.000 €

Si giunge quindi al valore immobiliare del bene: 115.000,00 €

## **10. CONCLUSIONI**

Il bene oggetto di questa relazione di stima è costituito da un immobile sito in Via Guglielmo Oberdan, 31 a Tor Lupara identificato al catasto fabbricati ufficio provinciale di Roma al Foglio Foglio 36, particella 1127, Sub 505, Zona censuaria 4, categoria A/2 (Immobiliare), classe 4,

Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 76 mq totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita 592,63 € e risulta come di seguito stimato secondo il valore venale di mercato determinato con il metodo sintetico-comparativo in 115.000,00 € (Centoquindicimila Euro).

Roma,09/04/2025

Il Consulente Tecnico  
Arch. Luca Punzi



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Fotografie
2. Elaborato Planimetrico
3. Visura catastale
4. Planimetria Catastale
5. Visure Ipotecarie
6. Atto di Provenienza