

**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**Sezione Fallimentare**

G.D. Dott. [REDACTED]

Liquidazione Giudiziale 282/2024 – [REDACTED]

Curatore Dott.ssa [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott. [REDACTED] del Tribunale di Roma – sezione fallimentare – ha autorizzato in data 12/11/2024 la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma su istanza della Dottoressa [REDACTED]

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il curatore fallimentare il sopralluogo presso l'immobile in data 22/11/2024, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi fotografici.

Raccoglieva poi informazioni presso l'amministrazione condominiale.

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

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto all'interno della palazzina "A3" con ingresso del complesso immobiliare dal Civico 19 di Viale Bruno Buozzi a Roma, al piano seminterrato (S1) all'interno 2 di un palazzo in muratura costituito, oltre che dal piano seminterrato, da altri 5 piani più attico a destinazione residenziale.

Il bene è identificato al Catasto Urbano di Roma al Foglio 548 Particella 37 Subalterno 21 - Categoria A/2, Classe 3, Zona censuaria 3, Consistenza 4,5 VANI, Superficie Catastale 94 mq, Rendita: Euro 1208,51.

L'appartamento confina con: appartamento int.1, vano scala, chiostrina, distacchi condominiali, salvo altri.

Si giunge all'appartamento entrando da una cancellata in ferro posta al civico 19, e attraverso un vialetto pedonale all'interno del supercondominio, si arriva al portone del fabbricato e scendendo una rampa di scale si giunge alla porta blindata di accesso al bene posta al livello seminterrato.

L'altezza interna misura 3 metri.

L'appartamento è caratterizzato da una configurazione planimetrica di forma compatta; entrando si accede al corridoio che distribuisce sulla destra due camere ed una cameretta; in fondo il bagno e la cucina.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre alte che affacciano sullo spazio interno condominiale tra le varie palazzine eccetto quella del corridoio che affaccia sulla chiostrina.

Riguardo alle spese indicative medie annuali, si riportano quelle ricavate dal consuntivo dell'Amministratore relative all'anno 2023:

- circa 725,00 € annue di spese condominiali;
- circa 410,00 € annue per il riscaldamento condominiale.

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

Si elencano le planimetrie storiche rinvenute al catasto:

Planimetria di Impianto del 02/12/1939: la situazione distributiva interna dell'appartamento attuale corrisponde a questa distribuzione interna iniziale;

Planimetria attuale del 10/07/2009: la situazione distributiva interna dell'appartamento attuale corrisponde a questa distribuzione interna.

La situazione catastale appare quindi regolare eccetto una piccola difformita' riguardante la chiusura di una porta interna e la realizzazione di un soppalco non abitabile.

Si stima per la regolarizzazione di questi due elementi una spesa di ripristino di circa 2.500,00 €.

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

La prima camera appare in buono stato ed è dotata, oltre che della porta di ingresso, anche di una finestra con infisso vetrato e grata di sicurezza fissa; il locale è caratterizzato da una pavimentazione in graniglia di marmo e pareti intonacate.

La seconda camera e la cameretta hanno caratteristiche simili alla prima.

La cucina, di finiture simili alle precedenti camere si differenzia per la presenza del rivestimento dei muri in mattonelle di ceramica bianca 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza da terra di 1,60 metri.

I servizi igienici si presentano in buono stato, la pavimentazione risulta differente dagli altri ambienti in quanto realizzata in piastrelle di gres porcellanato color antracite, dello stesso materiale è caratterizzato il rivestimento murario ma di colore più chiaro.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale e per quanto riguarda i terminali termici, sono termosifoni realizzati in ghisa.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite un boiler alimentato dall'energia elettrica situato all'interno del bagno, con capacità di 74 Litri e potenza nominale di 1500 Watt.

Gli infissi appaiono datati, costituiti da un telaio in legno con vetro singolo; per la protezione dalla luce solare sono presenti gli scuretti interni.

L'unica eccezione riguarda la finestra del bagno di tipologia meno datata costituita da telaio in alluminio smaltato bianco e vetro satinato.

## **5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI**

Il bene è catastalmente intestato a [REDACTED]

(CF [REDACTED] con sede in [REDACTED]).

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

1) TRASCRIZIONE del 18/01/1999 - Registro Particolare 1797 Registro

Generale 2535

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 488370 del  
20/10/1998

ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE PARZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Trascrizione n. 4041 del 01/02/1999
- 2 - Trascrizione n. 28590 del 20/05/2003
- 3 - Trascrizione n. 35304 del 21/05/2009
- 4 - Trascrizione n. 35309 del 21/05/2009
- 5 - Trascrizione n. 35314 del 21/05/2009

2) Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/02/1999 - Registro Particolare  
4041 Registro Generale 6191

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
495301/24274 del 11/01/1999

ATTO TRA VIVI - ATTO DI RETTIFICA DI ATTO DI SCISSIONE  
PARZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1797 del 1999

3) TRASCRIZIONE del 20/06/2000 - Registro Particolare 32256  
Registro Generale 49104

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
549812/26153 del 15/05/2000

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 43881 del 21/07/2001

2 - Trascrizione n. 49213 del 03/07/2002

3 - Trascrizione n. 58668 del 31/07/2002

4 - Trascrizione n. 28591 del 20/05/2003

5 - Annotazione n. 40428 del 04/06/2007 (CANCELLAZIONE  
CONDIZIONE SOSPENSIVA)

6 - Trascrizione n. 32159 del 07/05/2008

4) Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/07/2001 - Registro Particolare  
43881 Registro Generale 68025

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25361 del  
18/07/2001

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 32256 del 2000

5) TRASCRIZIONE del 24/10/2002 - Registro Particolare 73918  
Registro Generale 111967

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26204 del  
22/10/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6) ISCRIZIONE del 24/10/2002 - Registro Particolare 30020 Registro  
Generale 111968

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26205 del  
22/10/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 7344 del 31/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 43172 del 21/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 6855 del 23/03/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7) TRASCRIZIONE del 27/10/2006 - Registro Particolare 88141  
Registro Generale 145445

Pubblico ufficiale  Repertorio 38243/4416 del  
25/10/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

8) TRASCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 44607  
Registro Generale 84365

Pubblico ufficiale  Repertorio 47231/6577 del  
25/06/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

9) ISCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 25095 Registro Generale 84366

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47232/6578 del 25/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 5445 del 02/04/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2017. Cancellazione totale eseguita in data 04/04/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10) ISCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 3275 Registro Generale 17125

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 76155/40525 del 13/02/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5848 del 05/04/2017 (EROGAZIONE A SALDO)

11) TRASCRIZIONE del 05/11/2021 - Registro Particolare 98004  
Registro Generale 141536

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 25182 del 11/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico

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

Il palazzo di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade in zona T1 di  
Piano Regolatore Generale e nello specifico nel sistema insediativo - Città  
storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia  
puntiforme - T5.

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

La palazzina risulta edificata con Licenza n. 4193 del 1927 Protocollo n.14072 del 1927 ed è dotata di Certificazione di Abitabilità n. 10 del 24/01/1931, Protocollo n. 38189/30.

La situazione edilizio-urbanistica del bene appare regolare, corrispondendo la planimetria attuale alla destinazione e conformazione presenti nella planimetria di impianto del 1939 e anche nel dettagliato regolamento di condominio del 1996 che riporta le planimetrie del complesso immobiliare e di tutti i piani delle varie palazzine.

## **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, 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:**

**Semicentrale/PINCIANO%20(VIA%20GIOVANNI%20PAISIELLO)**

**Codice zona: C3**

**Microzona: 19**

**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	4200	6000	L	13	19	L
Abitazioni signorili	Normale	4700	6700	L	14,5	21,5	L

Box	Normale	2800	4000	L	11,3	16,3	L
Posti auto coperti	Normale	2100	3000	L	9	13,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1250	1800	L	6	8,8	L

L'immobile ha una consistenza di 94 mq commerciali.

Dei valori indicativi dell'Agenzia delle Entrate si utilizza la media della forbice dei valori per le Abitazioni Civili essendo l'immobile di categoria A/2, considerato che il portone di accesso al complesso immobiliare si trova su una via principale e che, sebbene seminterrato, gli affacci risultano prospicienti il giardino, senza rumori né inquinamento stradale.

Si calcola dunque  $4.200,00 \text{ €/mq} + 6.000,00 \text{ €/mq} / 2 = 5.100,00 \text{ €/mq}$ .

A tale valore base si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- 10% data la giacitura dell'appartamento al piano seminterrato.

Si calcola quindi il valore di stima al metro quadro:  $5.100,00 - 10\% = 4.590,00 \text{ €/mq}$  che si arrotonda a  $4.600,00 \text{ €/mq}$  anche visti e confrontati con

un'indagine di mercato i valori di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si calcola ora il **valore commerciale dell'immobile**:  $94 \text{ mq} \times 4.600,00 \text{ €/mq}$   
 $= 432.400,00 \text{ €}$  a cui sottraendo la spesa per le piccole regolarizzazioni da effettuarsi come citate in relazione per una spesa di circa  $2.500,00 \text{ €}$  e arrotondando alla cifra tonda si giunge ad un valore stimato di **430.000,00 €** esclusi eventuali gravami.

## **10. CONCLUSIONI**

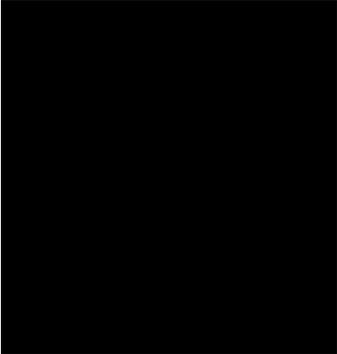
Il bene del fallimento oggetto di questa relazione di stima è costituito da un appartamento sito in Via Bruno Buozzi, 19 in Roma, al Piano Seminterrato della Palazzina A3, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 548, Particella 37 Subalterno 21 - Categoria A/2, Classe 3, Zona censuaria 3, Consistenza 94 mq, Totale: 94 mq, Rendita: Euro 1.208,51.

L'immobile è stato stimato con il metodo sintetico-comparativo determinando un valore di mercato pari a **430.000,00** (Quattrocentotrentamila Euro) esclusi eventuali gravami.

Roma, 03/02/2025

Il CTU

Arch. Luca Punzi



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Fotografie
  2. Planimetrie Catastali: Generale, Attuale e di Impianto
  3. Visura catastale storica
  4. Licenza Edilizia
  5. Certificato di Abitabilità
  6. Planimetria della Palazzina A3 estratta dal Regolamento di Condominio
  7. Estratto dal consuntivo spese Condominiali
- 