

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

G.D.: Dott.ssa [REDACTED]

Fallimento n.511/2022 - Tipografia Artistica Editrice di [REDACTED] e C.

S.a.s. e del socio accomandatario [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Prof. Dott. [REDACTED]

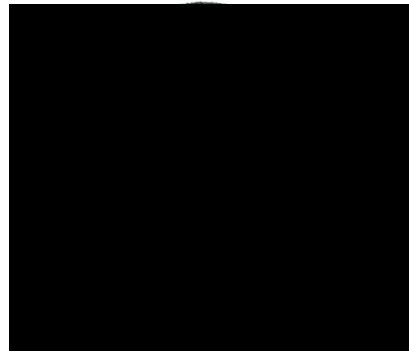
C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

Secondo Incarico

Roma 07/04/2025

Il Consulente Tecnico  
Arch. Luca Punzi



## INDICE

1. PREMESSA	Pag. 03
2. SOPRALLUOGHI	Pag. 04
3. BENI OGGETTO DI STIMA	Pag. 04
<b>4. BENI IN ROMA</b>	<b>Pag. 05</b>
4.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI IN ROMA	Pag. 07
4.2 STATO DEI LUOGHI DEI BENI IN ROMA	Pag. 07
4.3 ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI IN ROMA	Pag. 08
4.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI BENI IN ROMA	Pag. 09
4.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN ROMA	Pag. 10
4.6 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA IN ROMA	Pag. 10
4.7 STIMA DEL VALORE DEI BENI IN ROMA	Pag. 15
<b>5. BENI IN APRILIA</b>	<b>Pag. 22</b>
5.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI IN APRILIA	Pag. 25
5.2 STATO DEI LUOGHI IN APRILIA	Pag. 26
5.3 ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI IN APRILIA	Pag. 26
5.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI BENI IN APRILIA	Pag. 28
5.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN APRILIA	Pag. 30
5.6 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA IN APRILIA	Pag. 30
5.7 STIMA DEL VALORE DEI BENI IN APRILIA	Pag. 32
<b>6. BENI IN [REDACTED]</b>	<b>Pag. 36</b>
6.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE [REDACTED]	Pag. 36
6.2 STATO DEI LUOGHI IN [REDACTED]	Pag. 36
6.3 ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI IN [REDACTED]	Pag. 37
6.4 DESTINAZIONE URBANISTICA [REDACTED]	Pag. 37
6.5 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA EDILIZIA [REDACTED]	Pag. 37
6.6 STIMA DEL VALORE DEI BENI IN [REDACTED]	Pag. 38
<b>7. CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 39</b>
8. ELENCO ALLEGATI	Pag. 43

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

G.D.: Dott.ssa [REDACTED]

Fallimento n.511/2022 - Tipografia Artistica Editrice di [REDACTED] e C.

S.a.s. e del socio accomandatario [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Prof. Dott. [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

Secondo Incarico

**1. PREMESSA**

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare – ha autorizzato la seconda nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la Soc. Abilio S.r.l., come perito stimatore di altri beni del fallimento in epigrafe, su istanza del Prof. Dott. [REDACTED] oltre quelli già stimati in Via Gastone Maresca, 50, in data 04/10/2024.

## **2. SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il curatore fallimentare i sopralluoghi, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alle visure ed alle planimetrie catastali ed effettuando rilievi metrici e fotografici, presso gli immobili siti in:

- 1) Roma in data 02/12/2024
- 2) Aprilia in data 07/03/2025
- 3) [REDACTED] in data 20/03/2025

## **3. BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di stima sono posizionati in tre distinte aree geografiche:

- 1) Tre appartamenti siti in Roma (RM), Via Fonte dell'Amore 595
- 2) Tre terreni ed un fabbricato in Aprilia (LT), Via Tirso, 87
- 3) Un piccolo terreno in [REDACTED]

#### **4. BENI IN ROMA**

I beni oggetto di stima sono costituiti da tre appartamenti, attualmente fusi in un'unica unità immobiliare posta al Pian Terreno di una palazzina situata su Via Fonte dell'amore, 595 una traversa della Via Cassia, quasi nelle vicinanze del raccordo anulare.

La palazzina, della metà degli anni sessanta, è stata costruita con struttura di travi e pilastri in cemento armato, tamponature in muratura a doppia parete con mattoni a facciavista e copertura piana.

Lo stato di conservazione del palazzo è discreto, così come l'androne ed il vano scale.

La posizione è tranquilla e silenziosa trattandosi di una via chiusa.

Sebbene attualmente fusi in unico appartamento si distinguono tre unità immobiliari mai ufficialmente fuse, né urbanisticamente, né catastalmente:

1) Intera proprietà dell'**appartamento** (con cantina) identificato al NCEU: Foglio 218, Particella 295, **Subalterno 33**, Zona Censuaria 5,

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 95 mq- escluse le aree scoperte 86 mq, Rendita 759,19 €.

Indirizzo Via Fonte dell'Amore, 595 Interno 1 Piano S1-T;

2) Intera proprietà dell'**appartamento** (con cantina) identificato al NCEU: Foglio 218, Particella 295, **Subalterno 34**, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 90 mq- escluse le aree scoperte 74 mq, Rendita 967,65 €.

Indirizzo Via Fonte dell'Amore, 595 Interno 2 Piano S1-T;

3) 1/3 della proprietà dell'**appartamento** (con cantina) identificato al NCEU: Foglio 218, Particella 295/296, **Subalterno 4**, Zona Censuaria 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 54 mq- escluse le aree scoperte 51 mq, Rendita 650,74 €.

Indirizzo Via Fonte dell'Amore, 595 Interno 3 Piano S1-T.

Agli appartamenti si accede dalla strada tramite un cancello metallico e poi, entrando nel portone, ci si trova alle porte di accesso.

Gli appartamenti sono dotati di giardini privati che si raggiungono tramite un dislivello oltre un marciapiede perimetrale esterno.

I giardini si presentano in stato di abbandono e coperti da piante infestanti.

#### **4.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI IN ROMA**

I tre appartamenti, come già espresso, sono funzionalmente fusi in un unico appartamento e dunque non corrispondono alle singole planimetrie catastali esistenti anche a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti e di alcune irregolarità.

#### **4.2 STATO DEI LUOGHI IN ROMA**

I tre appartamenti, uniti funzionalmente come sopra menzionato in un unico appartamento, appaiono caratterizzati dalle finiture originarie della costruzione, con pareti intonacate, pavimenti in marmo negli ambienti delle zone giorno, in parquet nelle zone notte in generale rovinato e a volte con listelli mancanti e i bagni maiolicati.

Gli infissi sono datati, quelli interni in legno tamburato verniciato e quelli esterni in legno naturale con vetro singolo e grate.

Le porte di accesso sono blindate anche se in mediocri condizioni.

Anche gli impianti appaiono datati e privi di certificazioni.

I giardini sono in stato di abbandono e totalmente occupati da piante infestanti. Le tre cantine sono in stato medio di conservazione.

#### **4.3 ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI IN ROMA**

L'interno 1(SUB 33) e 2(SUB 34) sono catastalmente intestati a

██████████ nata a ROMA (RM) il 11/11/1941 – Codice Fiscale  
██████████

L'interno 3 (SUB 4) è catastalmente intestato:

- 1/3 a ██████████ nata a ROMA (RM) il 11/11/1941,
- 2/9 a ██████████ nato a ROMA (RM) il 29/10/1970,
- 2/9 a ██████████ nato a ROMA (RM) il 02/05/1969,
- 2/9 a ██████████ nata a ROMA (RM) il 29/07/1972 per 2/9.

#### **4.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI BENI IN ROMA**

Si elencano di seguito le formalità relative al **Subalterno 33 e 34**:

1. ISCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 17008

Registro Generale 102691 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 14499/2015 del 05/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale 108.090,47 €, Totale 110.631,97 € a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.

2. ISCRIZIONE del 26/01/2016 - Registro Particolare 997

Registro Generale 7003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20064 del 01/09/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale 33.000,00 – Totale 65.000,00 € a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

Si elencano di seguito le formalità relative al **Subalterno 4**:

3. TRASCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 5298

Registro Generale 9781 Pubblico ufficiale ufficio del registro di roma

ATTO PER CAUSA DI MORTE – Certificato di Denunciata

Successione a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED]

#### **4.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN ROMA**

I beni nel Piano Regolatore di Roma si trovano nel sistema insediativo “Città da ristrutturare”, all'interno dei Tessuti “Prevalentemente residenziali”

#### **4.6 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA IN ROMA**

Il palazzo risulta essere stato costruito dalla Società Edilcassia con denominazione “*Progetto per la costruzione di un villino sulla Via Cassia n. 595 – Lotto E*” e risulta corredato di:

- Licenza Edilizia n. 475/c del 1964 Protocollo 56753/64;
- Variante alla Licenza n. 65/A prot. n.54004-31 approvata il 30/12/1965.

Risulta inoltre presentata la Domanda di Concessione in Sanatoria n. 87/163201/0 Prot. 9360/CE del 27/06/1987 con a seguire istanza di procedura semplificata 2022/98200 del 09/06/2022. La pratica di condono è per cambio destinazione d'uso da locale portineria a residenziale, relativa all'unità immobiliare censita al NCEU al F.218, part.295 sub 34 (zona della attuale cucina). Tale procedura non appare oggi terminata per la richiesta da parte dell'ufficio di Documentazione Aggiuntiva e dunque non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria. (Allegato 11).

Riassumendo, ai fini della regolarità edilizia, l'acquirente del Lotto costituito da tutti e tre gli appartamenti avrà due opportunità:

- 1) Regolarizzare i tre appartamenti attualmente fisicamente fusi e trasformati in un unico appartamento, procedendo a:

a) eliminare la difformità presente nell'Interno 1 - Sub 33, riaprendo verso il giardino l'ex loggia oggi tamponata, eliminando l'infisso attuale e ripristinando la parete esterna laterale. (Allegato 10):

Il costo stimato a corpo per i lavori relativi a tale variazione si stima in 8.000 €.

b) terminare la pratica di condono della zona ex abitazione del portiere per cambio di destinazione di parte dell'Interno 2 - Sub 34 (Allegato 10 e 11):

Il costo tecnico per tale attività si stima per onorari in 2.000 €

c) redigere e consegnare al Municipio una CILA in Sanatoria per fusione dei tre appartamenti in una sola unità immobiliare, aggiornare la diversa distribuzione interna, con una planimetria post-operam nella attuale configurazione come dal sottoscritto rilevata durante il sopralluogo (Allegato 9):

Il costo tecnico per tale attività oltre ai necessari rilievi dettagliati, alla redazione del modello di accatastamento Docfa per nuovo accatastamento andando a scorporare le tre cantine che vanno

accatastate singolarmente con un loro identificativo e relativa planimetria separata; si stima per onorari in 5.000 € (oltre oneri di legge). Gli oneri comunali risultano oggi pari a 291,24 € per diritti di segreteria oltre a 1.000,00 € per la sanzione, a questi andranno aggiunti 50 € per diritti di accatastamento di ogni immobile dunque per un appartamento e tre cantine si corrisponderanno 200 €.

d) Andrà poi effettuata da un tecnico, dato il frazionamento, la Segnalazione Certificata di Agibilità per il nuovo appartamento fuso con costi di 150 € per diritti di segreteria, 464 € per sanzioni e si stima per onorari 3.000 € (oltre oneri di legge). Per quest'ultima vige il silenzio assenso pari a 60 giorni. La somma degli oneri di regolarizzazione risulta dunque pari a 20.105,24 € che si arrotonda a 20.000 €.

2) La seconda opportunità è approntare la fisica separazione degli appartamenti attualmente e informalmente fusi, con conseguente regolarizzazione della situazione urbanistica e catastale attuale, procedendo dunque a:

a) eliminare l'abuso presente nell'Interno 1 - Sub 33, riaprendo verso il giardino l'ex loggia oggi tamponata, eliminando l'infisso attuale e ripristinando la parete esterna laterale. (Allegato 10):

Il costo stimato a corpo per i lavori relativi a tale variazione si stima in 8.000 €.

b) terminare la pratica di condono della zona ex abitazione del portiere per cambio di destinazione di parte dell'Interno 2 - Sub 34 (Allegato 10 e 11):

Il costo tecnico per tale attività si stima per onorari in 2.000 €

c) redigere e consegnare al Municipio una CILA di ripristino per la separazione degli appartamenti attualmente fusi;

Il costo tecnico per tale attività oltre ai necessari rilievi, ai Docfa per i nuovi accatastamenti si stima per onorari in 5.000 € (oltre oneri di legge).

Gli oneri comunali risultano oggi pari a 291,24 € per diritti di segreteria, a questi andranno aggiunti i diritti di accatastamento di ogni

immobile dunque per tre appartamenti e tre cantine si corrisponderanno 300 €.

La somma degli oneri di regolarizzazione risulta dunque pari a 15.591,24 che si arrotonda a 15.000 €.

Il potenziale maggior valore dato dai tre appartamenti singoli viene compensato dalla spesa ulteriore necessaria alla separazione degli impianti delle utenze ecc.

#### **4.7 STIMA DEL VALORE DEI BENI IN ROMA**

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici e metrici, 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.

Ai fini della valutazione, si sono effettuati i rilievi metrici sulle planimetrie catastali per identificare le varie zone, le relative metrature e applicare i corretti coefficienti di riduzione in base al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 da cui discendono le metrature commerciali virtuali.

Per quanto riguarda i giardini si calcolerà per le quantità metriche di giardino fino alla stessa superficie dell'edificio un coefficiente per mq virtuali di 0,1; per la metratura eccedente la superficie dell'appartamento di applicherà invece un coefficiente di 0,2.

La percentuale di proprietà della Società fallita dei tre appartamenti urbanisticamente distinti ma attualmente fusi è la seguente: per i due appartamenti Sub 33 e 34, la Società possiede la piena proprietà, mentre per l'appartamento rimanente Sub 4 possiede una quota di 1/3 indiviso.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

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

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona:

**Periferica/CASSIA%20DUE%20PONTI%20(VIA%20ORIOLO%20ROMANO)**

Codice zona: **D31**

Microzona: **92**

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	2400	3400	L	11	15,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	9,5	13,5	L
Box	Normale	1100	1600	L	6,5	9,3	L
Posti auto coperti	Normale	850	1200	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	2200	3300	L	9	13,3	L

Lo studio dei valori di mercato ha determinato valori di immobili simili per caratteristiche che si attestano sul valore medio della forbice dei valori immobiliari, si calcola dunque:

$$(2.400+3.400 \text{ €/mq}) / 2 = 2.900 \text{ €/mq.}$$

Si determina ora la superficie commerciale virtuale dell'immobile (fusione non legittima dei tre appartamenti oggetto di studio).

INTERNO	SUPERFICI (mq)	COEFF riduzione	SUPERFICI COMMERCIALI virtuali (mq)
INT 1 (SUB 33)			
Interno	61	1	61
Giardino Pavimentato	20	0,2	4
Loggia attualmente chiusa	4	0,4	1,6
Giardino	115	0,1	11,5
Cantina	4,4	0,25	1,1
Mq virtuali interno 1			78,1

INT 2 (SUB 34)			
Interno	69	1	69
Giardino Pavimentato	28	0,2	5,6
Giardino	80	0,1	8
Cantina	2,9	0,25	0,7
Mq virtuali interno 2			82,6

INT 3 (SUB 4)			
Interno	43	1	43
Giardino Pavimentato	27	0,2	5,4
Cantina	3,1	0,25	0,8
Mq virtuali interno 3			49,2

Il valore totale dei mq virtuali dei tre appartamenti è pari a 210 mq.

Si moltiplica il valore di stima identificato per unità di superficie per la superficie commerciale virtuale dell'immobile:

$$210 \times 2.900 \text{ €/mq} = 609.000 \text{ €}$$

A tale valore si sottrae il 10% per la necessità di regolarizzazioni come indicato in relazione, oltre agli oneri necessari alla stessa.

Si applica inoltre un'ulteriore riduzione del 10% sul valore complessivo, in ragione della presenza di una quota indivisa di proprietà del subalterno 4, elemento che incide negativamente sulla commerciabilità dell'intero Lotto costituito dai tre appartamenti attualmente fusi.

Ipotesi 1)

$$609.000 \text{ €} - 10\% - 10\% = 487.200 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 467.200 \text{ €}.$$

Ipotesi 2)

$$609.000 \text{ €} - 10\% - 10\% = 487.200 \text{ €} - 15.000 \text{ €} = 472.200 \text{ €}.$$

**Entrambe le ipotesi sopra descritte si arrotondano ad un valore del Lotto costituito dai tre appartamenti, pari a 470.000 €.**

Per i due appartamenti Sub 33 e 34, la Società detiene la piena proprietà, mentre per l'appartamento rimanente Sub 4 possiede una quota di 1/3 indiviso.

Pertanto, effettuando la proporzione matematica in funzione della superficie totale degli appartamenti, si ricavano i valori dei singoli subalterni:

### **1) INTERNO 1, SUB 33**

Si applica la proporzione matematica tra la metratura totale, il valore totale calcolato e la metratura dell'appartamento da valutare:

210 mq: 470.000 € = 78,1 mq : valore sub 33

Si calcola  $(470.000 \times 78,1)/210 = 174.795,23$  €.

il valore dell'appartamento è di 174.795,23 €, che si arrotonda a **175.000 €**.

### **2) INTERNO 2, SUB 34**

Si applica la proporzione matematica tra la metratura totale, il valore totale calcolato e la metratura dell'appartamento da valutare:

210 mq: 470.000 € = 82,6 mq: valore sub 34

Si calcola  $(470.000 \times 82,6)/210 = 184.866,66$  €.

il valore dell'appartamento è di 184.866,66 €, che si arrotonda a **185.000 €**.

**3) INTERNO 3, SUB 4**

Si applica la proporzione matematica tra la metratura totale, il valore totale  
calcolato e la metratura dell'appartamento da valutare:

210 mq: 470.000 € = 49,2 mq: valore sub 4

Si calcola  $(470.000 \times 49,2)/210 = 103.033 \text{ €}$ .

il valore dell'appartamento è di 110.114,28 €, che si arrotonda a **110.000 €**.

**La quota indivisa di proprietà del fallimento è pari a:**

$110.000 \text{ €} / 3 = 36.666 \text{ €}$  che si arrotonda a **36.650 €**

La quota rimanente va suddivisa tra i rimanenti proprietari:

$110.000 - 36.650 = 73.350/3 = 24.450$

- 2/9 a [redacted] pari a **24.450 €**

- 2/9 a [redacted] pari a **24.450 €**

- 2/9a [redacted] pari a **24.450 €**.

I tre appartamenti oggetto della presente stima saranno venduti  
necessariamente insieme nello stesso Lotto, poiché allo stato attuale  
risultano fusi in un'unica unità immobiliare.

Come già evidenziato nella relazione, l'acquirente potrà scegliere fra due possibilità di regolarizzazione:

1) Mantenere gli appartamenti uniti come attualmente configurati, procedendo alle descritte regolarizzazioni e alla fusione urbanistica e catastale. In questa ipotesi, l'acquirente dovrà acquisire, solo relativamente all'**INTERNO 3 - SUB 4**, la rimanente quota di proprietà pari a 2/3 del bene, proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali.

2) Separare i tre appartamenti, procedendo alle descritte regolarizzazioni e ripristinando la loro autonomia funzionale e distributiva originaria. Anche in tale ipotesi, l'acquirente dovrà obbligatoriamente acquisire, solo relativamente all'**INTERNO 3 - SUB 4**, la rimanente quota di proprietà pari a 2/3 del bene, proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali.

## **5. - BENI IN APRILIA (LT)**

I beni da stimare sono costituiti da un lotto di terreno costituito da tre particelle, oltre ad un piccolo fabbricato, inserito tra due di queste.

I cespiti si trovano in Aprilia (LT) in una zona esterna al centro abitato e più precisamente in via Tirso, 87.

Il piccolo fabbricato abitativo è costituito da un piano terra coperto in parte da un terrazzo dotato di sola guaina bituminosa, in parte da un tetto in tegole. La parte superiore è raggiungibile tramite una piccola scala a chiocciola esterna in ferro.

L'immobile al suo interno presenta un soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni, distribuite tramite un corridoio dotato di un vano ripostiglio.

La pavimentazione è in gres porcellanato e l'angolo cottura e le due camere da letto presentano soffitti in legno.

Esternamente l'unità immobiliare è dotata nella parte di accesso di un porticato in legno.

Il fabbricato è in discreto stato di conservazione generale.

La zona è tranquilla e silenziosa, in un'area di campagna piuttosto isolata anche se con altre piccole costruzioni nelle vicinanze.

Si distinguono tre particelle del lotto di terreno e un fabbricato; di ciascuna proprietà il fallimento detiene solo la metà delle quote di proprietà:

1) 1/2 della proprietà del terreno identificato al NCT:

Foglio 82, Particella 144, Qualità pascolo, classe 3, Superficie 18 are, 20 ca, Deduz H5, Indirizzo Via Tirso, 87.

2) 1/2 della proprietà del terreno identificato al NCT:

Foglio 82, Particella 1693, Qualità seminativo, classe 4, Superficie 06 are, 89 ca, Deduz H5, Indirizzo Via Tirso, 87.

3) 1/2 della proprietà del terreno identificato al NCT:

Foglio 82, Particella 1695, Qualità bosco ceduo, classe 3, Superficie 81 are, 87 ca, Deduz H5, Indirizzo Via Tirso, 87.

4) 1/2 della proprietà di un fabbricato identificato al NCEU:

Foglio 82, Particella 114, **Subalterno 3**, Categoria A/2, Classe 3,  
Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 87 mq - escluse le aree scoperte 76 mq, Rendita 340,86 €, Indirizzo Via Tirso, 87.

L'accesso alle suddette proprietà che sono tutte adiacenti a formare un lotto di terreno in piano di forma circa quadrata, avviene dalla strada tramite un cancello metallico carrabile e uno pedonale.

## **5.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI IN APRILIA (LT)**

Durante il sopralluogo del 07/03/2025, è emerso che la configurazione interna non corrisponde esattamente alla planimetria catastale ma sono state effettuate delle variazioni interne.

Si è effettuato, pertanto, un rilievo della situazione attuale che si riporta negli allegati.

## **5.2 STATO DEI LUOGHI IN APRILIA (LT)**

Il lotto di terreno, costituito da tre particelle, si presenta in buono stato di conservazione. E' in buona parte a prato con la presenza di alcuni alberi da frutta e un piccolo orto.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare Sub 3, questa si trova in discreto stato; è caratterizzata da una struttura in muratura con pareti intonacate ed i pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato effetto legno.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato a taglio termico smaltati bianchi. Le pareti delle camere da letto sono rivestite con carta da parati.

Il pavimento che costituisce il marciapiede esterno è realizzato con piastrelle effetto cotto, che in alcuni punti presenta segni di distacco e crepe.

Sono visibili sulle murature esterne alcune lesioni e distacchi di parte dell'intonaco.

### **5.3 ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI IN APRILIA (LT)**

Il fabbricato (SUB 3) è catastalmente intestato:

- 1/2, a [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 11/11/1941
- 1/2 a [REDACTED] nato a Roma (RM) il 10/09/1942.

Il terreno (Foglio 82, Part. 144) è catastalmente intestato:

- 1/2, a [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 11/11/1941
- 1/2 a [REDACTED] nato a Roma (RM) il 10/09/1942.

Il terreno (Foglio 82, Part. 1693) è catastalmente intestato:

- 1/2, a [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 11/11/1941
- 1/2 a [REDACTED] nato a Roma (RM) il 10/09/1942.

Il terreno (Foglio 82, Part. 1695) è catastalmente intestato:

- 1/2, a [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 11/11/1941
- 1/2 a [REDACTED] nato a Roma (RM) il 10/09/1942.

#### **5.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI BENI IN APRILIA**

Si elencano di seguito le formalità relative alla Particella 114 Sub 3,  
1693, 1695, 144:

1. TRASCRIZIONE del 11/09/1992 - Registro Particolare 12687  
Registro Generale 17769, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
Repertorio 60/299 del 11/09/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - certificato di denunciata  
successione a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 15607 del 24/11/1992

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/11/1992 - Registro Particolare  
15607 Registro Generale 21818, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL  
REGISTRO Repertorio 9/343 del 19/11/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - certificato di denunciata  
successione a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12687 del 1992

3. TRASCRIZIONE del 12/08/1994 - Registro Particolare 10085

Registro Generale 15149, Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO

Repertorio 6/9741 del 13/07/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - certificato di denunciata  
successione a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
contro [REDACTED] Antonio.

4. TRASCRIZIONE del 09/03/2020 - Registro Particolare 4067

Registro Generale 5642 Pubblico ufficiale LATINA ATTI

PUBBL.SUCC.RIMB.IVA.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – Certificato di Denunciata

Successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

## **5.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN APRILIA**

**(LT)**

Il bene (sub 3) è compreso nella Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. del Comune di Aprilia, secondo cui esso ricade nel tessuto edificato (Bp).

*Tale tessuto comprende l'insieme delle aree che presentano oltre ad una maglia varia di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale con alcuni immobili destinati ad attività produttive.*

Le particelle 1693 (ex 114),1695 (ex 172),144 ricadono in zona territoriale omogenea "E" agricola e sono interessate dal vincolo idrogeologico

## **5.6 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA IN APRILIA**

Il bene oggetto della presente perizia (foglio 82, part. 114, sub 3) ricade nella Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi

della L.R. 28/80 e s.m.i. del Comune di Aprilia, nel nucleo "Fossignano 4" in area Bp, tessuto edificato "saturò".

*Tale tessuto comprende l'insieme delle aree che presentano oltre ad una maglia varia di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale con alcuni immobili destinati ad attività produttive.*

Detto fabbricato, costruito abusivamente, ha ottenuto in data 28.11.2007 il Titolo Abilitativo in Sanatoria n°475/07, L. 47/85, richiedente [REDACTED] per una cubatura pari a 324,07 mc che corrispondono alla attuale costruzione.

Nella Particella 1695 (foglio 82), a seguito di un sopralluogo, è stata individuata nel giardino una piccola costruzione prefabbricata ad uso di ripostiglio e laboratorio, di cui non si rilevano permessi edilizi; si ritiene dunque necessario che si dovrà procedere alla demolizione del locale accessorio.

## 5.7 STIMA DEL VALORE DEI BENI IN APRILIA (LT)

La percentuale della proprietà della Società fallita è 1/2 indiviso

Si riportano le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agencia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto con i valori di mercato.

Banca dati delle quotazioni  **agenzia entrate**  immobiliari - Risultato  
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **LATINA**

Comune: **APRILIA**

Fascia/zona:

**Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA%20-LA%20COGNA-PARTE%20RESIDUA**

Codice zona: **E2**

Microzona: **2**

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	840	1000	L	4,7	6,9	N

Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	4,6	6,8	N
Box	Normale	385	540	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	5	6,3	N

L'unità immobiliare in esame risulta classificata nella categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile); pertanto, ai fini della stima, si è fatto riferimento alle quotazioni del mercato residenziale per immobili della medesima tipologia.

Si calcola ora la superficie commerciale virtuale dell'immobile.

I valori di immobili simili per caratteristiche si attestano sul valore medio della forbice dei valori immobiliari dunque si calcola:

$$(840+1000) / 2 = 920 \text{ €/mq.}$$

PIANO	SUPERFICI (mq)	COEFF riduzione	SUPERFICI COMMERCIAL I virtuali (mq)
Interno	76	1	76
Tettoia	20	0,25	5
Mq virtuali edificio			<b>81</b>

Si moltiplica tale valore relativo alla superficie commerciale virtuale dell'immobile per il valore unitario di stima identificato:

81 mq x 920 €/mq = 74.520 €.

Si applica una riduzione del 10%, in ragione della presenza della quota indivisa di proprietà, elemento che incide negativamente sulla commerciabilità dell'intero Lotto costituito dai tre terreni e dalla piccola costruzione residenziale.

74.520 € - 10% = 67.068 €

La percentuale della proprietà della procedura è 1/2 indiviso, dunque  $67.068/2 = 33.534$  € che si arrotonda a **34.000 € (Trentaquattromila Euro)**.

Per la valutazione dei terreni identificati nel foglio 82, particelle 144, 1693 e 1696, è stato adottato un valore medio pari a 8 €/mq.

Tale valore è stato determinato a seguito di indagini di mercato riferite a terreni simili situati nella medesima zona delle proprietà in esame. Si precisa che non sono stati considerati i valori medi agricoli relativi alla provincia di Latina, poiché i dati indicativi rilevati all'Osservatorio dei valori immobiliari risalgono all'anno 2006.

Inoltre tali valori agricoli sono maggiormente attinenti a terreni agricoli di ampia superficie e privi di fabbricati, condizioni diverse rispetto ai terreni oggetto della presente stima che risultano invece dotati anche di un fabbricato di cui in sostanza costituiscono un grande giardino.

Si riportano di seguito i valori finali stimati:

TERRENI DA STIMARE			
PARTICELLA	VALORE UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALORE STIMATO (€)
1695	8	8187	65.496
1693	8	689	5.512
144	8	1820	14.560
Valore complessivo			85.568

Per il lotto di terreno costituito da tre particelle, il valore stimato è pari a 85.568 €. La percentuale delle proprietà del Fallimento è 1/2 indiviso, dunque  $85.568/2 = 42.784$  € che si arrotonda a **43.000 €** (Quarantatremila Euro).

## **6. BENI IN** [REDACTED]

Il bene da stimare è costituito da una piccola parte incolta pari a 62 mq di un giardino di una casa a schiera, posto sul retro di questa a destinazione seminativo.

Esso è identificato al catasto con i seguenti dati:

1) 3/9 della proprietà del terreno identificato al NCT:

Foglio 19, Particella 562, Qualità seminativo, classe 1, Superficie 00 are, 62 ca, indirizzo Via Cairoli, 116-118

### **6.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE IN**

[REDACTED]

Non si rilevano irregolarità catastali del bene in oggetto.

### **6.2 STATO DEI LUOGHI IN** [REDACTED]

Il terreno fa parte di un piccolo giardino incolto relativo ad una casa a schiera, su cui è presente un prefabbricato in alluminio che insiste per circa metà nella superficie della particella oggetto di studio.

### **6.3 ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI IN** [REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno (Foglio 19, Part. 562) è catastalmente intestato:

- 3/9, a [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 11/11/1941
- 2/9 a [REDACTED] nato a ROMA (RM) il 29/10/1970,
- 2/9 a [REDACTED] nato a ROMA (RM) il 02/05/1969,
- 2/9 a [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 29/07/1972.

### **6.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN** [REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno (part. 562, Foglio 19) è compreso all'interno dell'Inquadramento urbanistico territoriale (sistema delle conoscenze), secondo cui ricade nelle "aree urbanizzate" del sistema insediativo.

### **6.5 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA IN** [REDACTED]

[REDACTED]

Non si rilevano irregolarità amministrative ed edilizie del bene da stimare.

**6.6 STIMA DEL VALORE DEL BENE IN** [REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente al piccolo terreno oggetto di valutazione, localizzato in [REDACTED] (Foglio 19, Particella 562), ai fini della stima, si sono effettuate le seguenti considerazioni:

- le dimensioni del terreno sono estremamente ridotte, (62 mq)
- la posizione è interna ad un giardino privato di un'unità immobiliare;
- parte del bene, in base all'atto di provenienza del 14 maggio 1977, prevede la cessione al Comune con destinazione strada;
- è posizionato in una zona periferica di un piccolo paese nell'entroterra pugliese;
- è intestato al fallimento solo per 1/3 indiviso con i rimanenti 2/3 in capo ad [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali.

Per tali considerazioni, si ritiene che il bene abbia un valore del tutto trascurabile e dunque non determinabile.

## 7. CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica ha riguardato la stima di beni immobili situati in tre diverse aree geografiche:

A) **ROMA** - La stima ha riguardato tre appartamenti al Pian Terreno di una palazzina in Via Fonte dell'amore, 595, attualmente fusi in un'unica unità immobiliare, aventi una superficie complessiva di 210 mq, e le relative tre cantine, per un valore totale stimato pari a **470.000 € (Quattrocentosettantamila Euro)**.

Per quanto riguarda le quote di proprietà:

- Per i subalterni 33 e 34, il Fallimento detiene la piena proprietà.
- Per il subalterno 4, il Fallimento detiene una quota indivisa pari a 1/3.

La ripartizione proporzionale del valore complessivo è la seguente:

- 1) SUB 33 (78,1 mq): valore € 175.000.
- 2). SUB 34 (82,6 mq): valore € 185.000.

3). SUB 4 (49,2 mq): valore € 110.000, così ripartito:

3a) Quota di proprietà del fallimento (1/3): € **36.650 €**.

3b) Quote restanti:

- 2/9 a [REDACTED] pari a **24.450 €**

- 2/9 a [REDACTED] pari a **24.450 €**

- 2/9 a [REDACTED] pari a **24.450 €**.

I tre appartamenti dovranno essere venduti in un Lotto unico, data l'attuale fusione fisica in una singola unità immobiliare.

L'acquirente avrà quindi in alternativa due opportunità:

1. Mantenere l'unità immobiliare unica, provvedendo alla regolarizzazione urbanistica e catastale, acquisendo per avere la piena proprietà, le quote appartenenti ai citati terzi.

2. Separare successivamente gli appartamenti, sempre acquisendo per avere la piena proprietà, le quote appartenenti ai citati terzi.

B) **APRILIA** (LT) - La stima ha riguardato un lotto costituito da tre terreni e un fabbricato.

1. Il fabbricato è stato stimato in € 67.068; considerando la quota di proprietà della procedura pari a 1/2 indiviso, la quota spettante ammonta a € 33.534, arrotondata a € 34.000 (trentaquattromila euro).

2. Il lotto di terreno costituito da tre particelle ha un valore stimato di € 85.568; considerando anche qui la quota di proprietà della procedura pari a 1/2 indiviso, il valore risultante è di € 42.784, arrotondato a € 43.000 (quarantatremila euro).

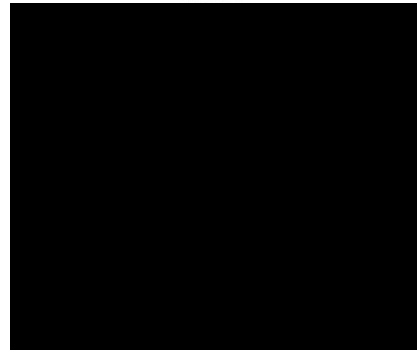
Pertanto, considerato il lotto nel suo insieme (terreni e fabbricato) avrà un valore complessivo stimato pari a:

**34.000 € + 43.000 € = 77.000 € (Settantasettemila euro).**

Si precisa infine che un piccolo terreno situato a [REDACTED]  
[REDACTED] di cui il Fallimento detiene solo la quota parte di 1/3, è stato  
ritenuto di valore trascurabile e non determinabile.

Roma,07/04/2025

Il Consulente Tecnico  
Arch. Luca Punzi



**12. ELENCO ALLEGATI:**

**ROMA:**

1. Fotografie Roma
2. Planimetria e Visura Catastale Storica Sub 33 (Interno 1)
3. Planimetria e Visura Catastale Storica Sub 34 (Interno 2)
4. Planimetria e Visura Catastale Storica Sub 4 (Interno 3)
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Licenza Edilizia n 475-C
7. Progetto di Variante 54004-61 del 13-02-1963 licenza 65-A
8. Regolamento di condominio
9. Rilievo appartamenti attualmente fusi
10. Planimetria con evidenziate difformità
11. Richiesta condono prot. 9360/87
12. Atto di compravendita [REDACTED] - [REDACTED] 01.07.1974\_sub.4

**APRILIA:**

13. Fotografie Aprilia

14. Estratto di Mappa

15. Visure catastali Terreni

16. Visura catastale Appartamento

17. Planimetria catastale Appartamento

18. Rilievo Appartamento

19. Certificato Destinazione Urbanistica 2019

20. Variante recupero nuclei abusivi

21. Ispezioni ipotecarie

[REDACTED]

22. Fotografie [REDACTED]

23. Estratto di Mappa

24. Visura catastale