

Fallimento n. 44002/1986 –

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'aggiornamento dei valori dei cespiti immobiliari residui e
l'individuazione delle criticità ai fini della liquidazione

Foglio 1018 P.lle 34 – 678 – 856 – 3767 – 1140

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore Fallimentare: Avv. Italia Trifilio

CTU: Geom. Giovanni Varzi

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del Giudice Delegato del 29/10–03/11/2025, la Curatela del Fallimento è stata autorizzata a conferire incarico

al sottoscritto Geom. Dott. Giovanni Varzi, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma al n. 8835 e dal 1995 all'Albo dei CTU del Tribunale di Roma al n. 402 per **l'aggiornamento dei valori dei cespiti immobiliari residui e per l'esatta individuazione delle criticità che potranno manifestarsi in sede di liquidazione dei beni.**

L'incarico è stato formalizzato con e mail del 25 novembre 2025 del Curatore Fallimentare Avv. Italia Trifilio.

La presente consulenza tecnica si inserisce in un contesto procedurale particolarmente complesso, caratterizzato da una lunga stratificazione di vicende urbanistiche, giudiziarie e patrimoniali, nonché dalla presenza di numerose perizie pregresse, di vendite giudiziarie revocate, di transazioni autorizzate e di giudizi di usucapione definiti non tutti in favore della curatela. Su indicazione della Curatela, l'attività peritale viene avviata prioritariamente con riferimento ad alcune specifiche particelle catastali, ritenute di immediato

interesse ai fini di un primo deposito peritale, restando inteso che la consulenza sarà progressivamente estesa alle ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del compendio fallimentare.

2. AMBITO DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E PARTICELLE OGGETTO DI PRIMA FASE

In questa prima fase, sentita la Curatela, la valutazione viene avviata con riferimento alle seguenti particelle catastali, tutte del foglio 1018, sostanzialmente 5 lotti di terreno:

- **p.lla 34** (Via Zeddiani, area destinata a parco “pubblico”);
- **p.lla 678** (Via Riola Sardo, terreno recintato e allo stato inutilizzato);
- **p.lla 856** (Via Mogorella, terreno recintato e interdetto all’accesso, con all’interno un piccolo manufatto);
- **p.lla 3767** (Via Calasetta, terreno recintato e allo stato inutilizzato);
- **p.lla 1140** (Via Zeddiani, terreno recintato, non coltivato).

Le restanti particelle e i fabbricati insistenti sul compendio immobiliare saranno oggetto di successiva integrazione peritale, una volta completata l’analisi documentale e tecnica relativa ai beni sopra indicati.

3. SOPRALLUOGHI

Sono stati eseguiti sopralluoghi nelle seguenti date:

- **17 dicembre 2025** alla presenza anche del Curatore Fallimentare Avv. Italia Trifilio;
- **20 gennaio 2026** nel corso del quale sono stati lasciati degli avvisi sulle recinzioni delle particelle 678, 856, 3767 e 1140.

4. METODOLOGIA DI LAVORO

L’attività peritale è stata impostata secondo criteri di prudenza e coerenza con le finalità liquidatorie della procedura concorsuale e si è sviluppata mediante:

- esame della documentazione depositata nel fascicolo fallimentare;

- analisi della relazione sulla residua consistenza patrimoniale redatta dalla Curatela;
- esame critico delle perizie pregresse già agli atti, con particolare riferimento alla datazione delle stime e allo stato dei luoghi allora rilevato;
- verifiche catastali e urbanistiche risultante dagli atti;
- valutazione dello stato di occupazione dei beni;
- aggiornamento dei valori di stima alla data odierna, tenendo conto delle effettive condizioni di commerciabilità.

4.1. ANALISI DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE RISULTANTI DAI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (sintesi)

Dall'esame dei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Roma ai quali si rimanda (in atti), relativi alle particelle oggetto della presente consulenza "Fase 1", emerge un quadro pianificatorio unitario caratterizzato da una prevalente destinazione pubblicistica delle aree e da significative limitazioni all'edificabilità privata.

In particolare, come risulta dal CDU della **particella n. 34**, l'area ricade in ambiti destinati a verde pubblico/parco, con funzione di servizio collettivo, risultando pertanto priva di capacità edificatoria privata e utilizzabile esclusivamente secondo le previsioni degli strumenti urbanistici e le determinazioni dell'Amministrazione competente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica della **particella n. 678** attesta l'inclusione dell'area in ambiti a pianificazione definita con destinazioni a carattere pubblico, senza attribuzione di indici edificatori autonomamente esercitabili dal privato, con conseguente incidenza negativa sulla commerciabilità e sulle possibilità di valorizzazione del bene.

Con riferimento alla **particella n. 856**, dal relativo CDU emerge, oltre alla disciplina urbanistica di zona, la presenza di vincolo archeologico, che comporta l'assoggettamento di qualsiasi intervento edilizio o di trasformazione del suolo a preventiva autorizzazione da parte delle autorità

competenti. Tale vincolo, unitamente alle destinazioni urbanistiche previste, incide in modo significativo sia sulle potenzialità edificatorie sia sulle tempistiche e modalità di eventuale utilizzo dell'area.

Il CDU della **particella n. 3767** evidenzia una disciplina urbanistica articolata, con porzioni ricadenti in ambiti destinati a viabilità e parcheggi pubblici e porzioni in zone di conservazione e completamento, caratterizzate da indici edificatori limitati e comunque condizionati, tali da ridurre sensibilmente la concreta sfruttabilità edilizia del lotto.

Infine, dalla documentazione urbanistica relativa alla **particella n. 1140** risulta una destinazione compatibile con usi agricoli e di verde, ferma restando la necessità di coordinare qualsiasi valutazione urbanistica ed economica con la definizione della complessa vicenda giuridica che ha interessato la titolarità del bene, come illustrato nei paragrafi dedicati.

Nel loro complesso, le prescrizioni risultanti dai Certificati di Destinazione Urbanistica confermano che le particelle in esame sono caratterizzate da limitata o assente edificabilità privata, da una forte incidenza di previsioni pubblicistiche e, in taluni casi, da vincoli di tutela archeologica, elementi che incidono in modo determinante sulle possibilità di valorizzazione dei beni e giustificano l'adozione di criteri estimativi prudenti ai fini della liquidazione concorsuale.

4.2. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Le stime sono state effettuate facendo riferimento al valore di mercato dei beni, opportunamente corretto in funzione delle specifiche condizioni giuridiche, urbanistiche e fattuali di ciascuna particella.

In particolare, sono stati considerati:

- la presenza di occupazioni senza titolo;
- i vincoli urbanistici e archeologici;
- l'incertezza sullo stato legittimo dei manufatti eventualmente presenti (p.lla 856);

- l’eventuale necessità di rilascio, sanatoria o demolizione con particolare riferimento al manufatto insistente sulla p.lla 856 di Via Mogarella;
- l’incidenza di precedenti contenziosi e giudizi di usucapione;

Non va inoltre trascurato anche l’incidenza di alcune particelle sulla mezzeria stradale molto probabilmente per il non completamento del frazionamento originario. Infatti, dall’esame delle precedenti relazioni peritali e dei relativi estratti di mappa catastale, risulta che le particelle n. 34, n. 856 e n. 1140 si estendono, catastalmente, fino alla mezzeria della sede stradale. Tale circostanza, pur non sempre riscontrabile nello stato dei luoghi per la presenza di recinzioni arretrate rispetto al confine catastale, assume rilievo ai fini della qualificazione giuridica ed estimativa delle aree, come già evidenziato nelle perizie pregresse.

Tale circostanza è stata rilevata dall’Arch. Fabio Bellucci nella Relazione Peritale n. 8, redatta nell’anno 2015, sulla base dell’analisi degli estratti di mappa catastale.

Per quanto fin qui riportato, i valori espressi hanno carattere prudenziale e sono finalizzati a fornire alla Curatela un supporto tecnico realistico per le scelte liquidatorie.

5. ANALISI DELLE PARTICELLE – PRIMA FASE

5.1 Particella n. 34 – Via Zeddiani

La particella n. 34 del foglio 1018 del Catasto Terreni del Comune di Roma si identifica in un appezzamento di terreno di forma irregolare, ubicato in Roma, Via Zeddiani, attualmente recintato e destinato, di fatto, a parco.

La stima della particella in esame risulta contenuta all’interno di una perizia più ampia redatta dall’Arch. Fabio Bellucci (Relazione Peritale n. 8 – “Possibile Terreni”), nella quale il fondo viene analizzato unitamente ad altre particelle del medesimo compendio fallimentare. Ai fini della presente consulenza, la valutazione è stata estrapolata e riletta in modo autonomo, limitatamente alla particella n. 34.

Dalla documentazione esaminata risulta che la superficie catastale della particella comprende anche porzioni riconducibili alla sede stradale antistante, con estensione fino alla mezzeria del carrabile, circostanza che incide sulla reale consistenza fondiaria effettivamente utilizzabile. Le precedenti perizie evidenziano, inoltre, come solo un rilievo strumentale consentirebbe una puntuale individuazione delle superfici reali, atteso che la lettura catastale e quella visiva risultano parzialmente discordanti.

Sotto il profilo urbanistico, come risulta dai Certificati di Destinazione Urbanistica acquisiti agli atti della procedura, la particella ricade prevalentemente in aree a destinazione pubblica (verde pubblico e servizi), con una minima parte destinata a viabilità e parcheggi. Tale destinazione incide in modo significativo sulla capacità edificatoria e, conseguentemente, sul valore di mercato del bene, che risulta strettamente connesso alle modalità e condizioni di eventuale cessione o esproprio da parte dell'Amministrazione. Alla data delle precedenti perizie il terreno risultava recintato e non risultavano individuati con certezza soggetti occupanti con titolo; permane, pertanto, un margine di incertezza circa l'effettiva disponibilità del bene, elemento che viene tenuto in debita considerazione ai fini della valutazione.

Tenuto conto delle risultanze documentali, della destinazione urbanistica, della natura pubblicistica prevalente del fondo e delle criticità sopra evidenziate, il valore della particella n. 34 può essere prudenzialmente stimato in **€ 35.000,00**, quale valore di riferimento per la liquidazione concorsuale, con espresso richiamo alla necessità di considerare tale stima come fortemente condizionata dai vincoli urbanistici e dalla concreta commerciabilità del bene.

5.2 Particella n. 678 – Via Riola Sardo

La particella n. 678 del foglio 1018 del Catasto Terreni del Comune di Roma si identifica in un appezzamento di terreno ubicato in Roma, Via Riola Sardo, già oggetto di stima nell'ambito delle precedenti perizie redatte per la procedura fallimentare.

Dalla documentazione esaminata risulta che, alla data delle precedenti valutazioni, il terreno era descritto come completamente inutilizzato e occupato senza titolo dagli eredi di

A seguito dei giudizi di usucapione instaurati dagli occupanti, definitisi con esito favorevole per la Curatela, la particella è rimasta nella disponibilità giuridica del Fallimento.

Agli atti della procedura risulta altresì una richiesta di autorizzazione allo sfalcio del terreno, formulata dal precedente Curatore e autorizzata dal Giudice Delegato nell'anno 2022, pur non essendo stato rinvenuto riscontro documentale dell'effettiva esecuzione dell'intervento. Tale circostanza induce a ritenere che lo stato manutentivo del fondo possa risultare modesto, con possibile presenza di vegetazione spontanea.

Sotto il profilo urbanistico, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito agli atti, la particella ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita, con prevalente destinazione pubblicistica e limitata capacità edificatoria, circostanza che incide in modo significativo sulla commerciabilità del bene.

Ai fini della presente consulenza, la valutazione è stata aggiornata assumendo come riferimento il valore unitario già desumibile dalle precedenti stime e dagli esiti delle aste revocate, rapportandolo alle attuali condizioni di mercato dei terreni con analoghe caratteristiche.

La valutazione è stata espressa a corpo, tenendo conto delle caratteristiche del bene, delle limitazioni urbanistiche e degli esiti delle precedenti procedure di vendita, senza attribuzione di un valore unitario rigido al metro quadrato.

Applicando tale parametro, il valore complessivo della particella n. 678 può essere prudenzialmente stimato in **€ 45.000,00**.

La stima è espressamente formulata ai fini concorsuali e tiene conto delle criticità sopra evidenziate, che potranno incidere sia sui tempi sia sulle modalità di realizzo del cespite.

5.3 Particella n. 856 – Via Mogorella

La particella n. 856 del foglio 1018 del Catasto Terreni del Comune di Roma si identifica in un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, ubicato in Roma, Via Mogorella.

Dalla documentazione e dalle precedenti perizie esaminate risulta che il lotto è recintato e che non è stato possibile accedere all'interno dello stesso in occasione dei sopralluoghi effettuati, non essendo stati individuati soggetti presenti al momento delle ispezioni. È stato tuttavia riscontrato, dall'esterno della recinzione, un modesto manufatto, inserito in mappa catastale, del quale non sono disponibili indicazioni certe in ordine alla natura e alla legittimità urbanistico-edilizia (cfr perizia Arch. Bellucci 29.7.2016). Dalla consultazione della banca dati del Catasto Fabbricati il manufatto in oggetto non risulta censito; allo stato, non risulta pertanto depositata alcuna planimetria catastale agli atti.

Il mancato accesso ha impedito l'acquisizione di informazioni dirette circa la consistenza reale del fondo e l'eventuale stato di occupazione, con conseguente necessità di fare riferimento, ai fini estimativi, ai dati catastali e alle risultanze documentali disponibili.

Sotto il profilo urbanistico, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata, con destinazioni in parte riconducibili a verde e servizi pubblici e in parte a zone di conservazione e completamento, risultando inoltre gravata da vincolo archeologico. Tali elementi incidono in maniera significativa sulle potenzialità edificatorie e sulla commerciabilità del bene.

Tenuto conto della superficie catastale pari a circa 1125 mq (come da visura catastale aggiornata), delle destinazioni urbanistiche, della presenza del vincolo archeologico, nonché delle incertezze connesse allo stato di fatto e all'eventuale occupazione, si ritiene congruo adottare il valore in € **25.000,00**, valore da intendersi fortemente condizionato dai vincoli urbanistici e archeologici insistenti sull'area.

5.4 Particella n. 3767 – Via Calasetta

La particella n. 3767 del foglio 1018 del Catasto Terreni del Comune di Roma è ubicata in Roma, Via Calasetta, ed è stata oggetto di specifica relazione peritale redatta dal sottoscritto nell'anno 2015.

Dalla documentazione fotografica e descrittiva allegata a tale perizia emerge che il lotto si presentava, già all'epoca, in condizioni di marcato degrado, con presenza diffusa di rifiuti, vegetazione spontanea e materiali di risulta, nonché con segni evidenti di utilizzi impropri dell'area. Il terreno risultava sostanzialmente libero da edificazioni, ma fortemente compromesso sotto il profilo manutentivo.

Sotto il profilo urbanistico, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella ricade in ambiti a pianificazione particolareggiata definita, con destinazioni in parte riconducibili a zone di conservazione e completamento e in parte a viabilità e parcheggi pubblici, con conseguente limitazione della capacità edificatoria effettivamente sfruttabile.

In considerazione delle caratteristiche del lotto, delle destinazioni urbanistiche, dello stato manutentivo e delle criticità ambientali riscontrate, la valutazione è stata aggiornata mantenendo un'impostazione prudentiale e coerente con quella già adottata nella precedente perizia.

Il valore complessivo della particella n. 3767 può essere prudenzialmente stimato in **€ 30.000,00**.

Tale stima deve intendersi formulata ai fini concorsuali e tiene conto delle rilevanti criticità che incidono sulla concreta liquidabilità del bene.

5.5 Particella n. 1140 – Via Zeddiani

La particella n. 1140 del foglio 1018 del Catasto Terreni del Comune di Roma è stata interessata da una complessa e prolungata vicenda giudiziaria in materia di usucapione, promossa dagli eredi conclusasi con la recente sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 7584/2024, pubblicata in data 03.12.2024, che ha definitivamente respinto la domanda di usucapione,

confermando la permanenza del bene nel patrimonio del Fallimento

Alla luce di tale pronuncia, viene meno l'incertezza giuridica sulla titolarità del fondo; tuttavia, la lunga durata del contenzioso, protrattosi per oltre quindici anni tra primo grado, appello, cassazione e giudizio di rinvio, ha inciso in modo significativo sulla concreta commerciabilità del bene, determinando una prolungata fase di sostanziale immobilizzazione del cespite. Dalla documentazione esaminata e dai sopralluoghi eseguiti risulta che il terreno è stato storicamente utilizzato come orto, con presenza di recinzioni e utilizzo di fatto da parte di terzi, circostanze che, pur non più assistite da titolo giuridico, comportano potenziali criticità operative in ordine alla piena e immediata disponibilità del fondo in sede liquidatoria.

Sotto il profilo urbanistico, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito agli atti, la particella ricade in ambiti compatibili con usi agricoli e di verde, senza attribuzione di indici edificatori diretti, elemento che limita sensibilmente le possibilità di valorizzazione edilizia e incide negativamente sull'interesse del mercato.

L'Arch. Fabio Bellucci, nella relazione peritale del 2023, aveva stimato il valore del fondo in circa € 100.000,00; tuttavia, tale valutazione risulta riferita a un contesto ancora caratterizzato da incertezza giudiziaria e da ipotesi di valorizzazione non direttamente confrontabili con le attuali finalità liquidatorie della procedura.

Tenuto conto:

- della lunga e complessa vicenda giudiziaria solo recentemente definita;
 - dello stato di fatto del terreno e del suo utilizzo pregresso;
 - delle limitazioni urbanistiche risultanti dal CDU;
 - dell'assenza di interventi migliorativi nel tempo;
 - delle concrete prospettive di realizzo in sede concorsuale,
- si ritiene prudentiale e maggiormente aderente alle attuali condizioni di mercato rideterminare il valore della particella n. 1140 in **€ 60.000,00**, valore

che tiene conto delle criticità sopra evidenziate e che deve intendersi espresso esclusivamente ai fini della liquidazione fallimentare.

Si dà anche atto che la visura catastale attuale riporta ancora l'intestazione del bene in capo ai sigg. in forza della pronuncia di primo grado; tale dato catastale risulta non aggiornato rispetto alla più recente definizione del contenzioso, di cui la presente relazione tiene conto ai fini della valutazione e della liquidazione concorsuale.

6. INQUADRAMENTO GENERALE DELLE ODIERNE CON LE PRECEDENTI PERIZIE

In previsione di possibili richieste di chiarimento da parte della Curatela o del Giudice Delegato, si ritiene opportuno fornire un raffronto sintetico tra i valori stimati nella presente consulenza e quelli riportati nelle principali perizie pregresse redatte nell'ambito della procedura.

Le precedenti valutazioni tecniche relative ai beni del Fallimento risultano collocabili, in larga parte, in un arco temporale compreso tra il 2014 e il 2016, con ulteriori aggiornamenti parziali intervenuti in anni successivi. Tali perizie sono state redatte in un contesto economico e immobiliare significativamente diverso da quello attuale e si basavano, in molti casi, su aspettative di valorizzazione urbanistica e di più agevole liquidabilità dei cespiti.

La presente stima, pur muovendo dalle risultanze di tali elaborati e mantenendo continuità metodologica, si discosta dai valori precedentemente indicati in senso prudenziale, per una serie di motivazioni oggettive che possono essere così sintetizzate:

- il prolungato decorso del tempo senza che sia intervenuto alcun miglioramento dello stato di fatto dei beni, con conseguente accentuazione del degrado fisico, ambientale e manutentivo delle aree; – la mancata definizione, o il progressivo irrigidimento, delle criticità urbanistiche e dei vincoli gravanti sui terreni, che hanno inciso negativamente sulla loro appetibilità di mercato;
- il ripetersi di procedure di vendita non andate a buon fine o revocate,

elemento che costituisce un indicatore significativo della reale capacità di assorbimento del mercato; – il mutato contesto economico generale, che ha determinato una riduzione dell'interesse per compendi immobiliari complessi, periferici e caratterizzati da elevata incertezza giuridica.

In tale quadro, i valori stimati nella presente consulenza devono essere intesi non come una mera riduzione aritmetica delle precedenti stime, ma come un aggiornamento coerente e realistico, calibrato sulle attuali condizioni di mercato e sulle concrete prospettive di liquidazione concorsuale.

L'adozione di criteri prudenziali risponde, inoltre, alla necessità di evitare sovrastime che potrebbero tradursi in ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, con aggravio dei tempi e dei costi della procedura.

Le differenze riscontrabili rispetto ai valori indicati nelle perizie pregresse risultano pertanto giustificate sia dal diverso momento storico di riferimento, sia dall'evoluzione negativa dello stato dei beni e del contesto economico-immobiliare nel quale essi si collocano.

7. RAFFRONTO CON LE PRECEDENTI PERIZIE, ANALISI DELLE ASTE E CONSIDERAZIONI EVOLUTIVE DEL MERCATO

Al fine di rendere maggiormente chiaro e verificabile il percorso valutativo seguito nella presente consulenza, si ritiene opportuno affiancare alle considerazioni qualitative già espresse un raffronto tra i valori stimati nelle principali perizie pregresse e quelli aggiornati dal sottoscritto CTU.

Con riferimento alle precedenti valutazioni tecniche, si evidenzia quanto segue.

Sintesi preliminare delle valutazioni e raffronto con i prezzi d'asta

Prima di procedere all'analisi puntuale delle singole particelle oggetto della presente consulenza, si ritiene opportuno fornire una sintesi preliminare delle valutazioni espresse, ponendole in raffronto con i valori di stima storici e con i prezzi posti a base delle procedure di vendita già esperite dalla Curatela nel corso degli anni.

Tale sintesi risponde all'esigenza di inquadrare correttamente le valutazioni aggiornate alla luce delle effettive dinamiche di mercato, come desumibili dagli esiti delle aste andate deserte o successivamente revocate, nonché dal prolungato decorso del tempo senza che siano intervenuti elementi migliorativi sotto il profilo urbanistico, giuridico o manutentivo dei beni.

In particolare:

- per la particella **n. 678** – Via Riola Sardo, già stimata nelle perizie pregresse per un valore di circa € 60.000, il terreno è stato posto in vendita all'asta del 29/01/2025 (poi revocata) al prezzo ribassato di € 63.000, con possibilità di offerta minima pari a € 47.250, senza esito definitivo; nella presente consulenza il valore è stato prudenzialmente aggiornato in € **45.000**, anche in considerazione dello stato di fatto e delle limitazioni urbanistiche;
- la particella **n. 856** – Via Mogorella, stimata dall'Arch. Bellucci nelle perizie del 2015–2016 e nell'integrazione del 2023, è stata posta in vendita all'asta del 29/01/2025 (poi revocata) al prezzo ribassato di € 33.665,62, con offerta minima di € 25.249,22, nonostante la presenza di vincolo archeologico e le incertezze urbanistiche; nella presente consulenza il valore è stato stimato in € **25.000**, tenendo conto delle potenzialità teoriche ma anche dei vincoli gravanti sull'area;
- la particella **n. 3767** – Via Calasetta, già stimata dal sottoscritto CTU nel 2015 in € 90.000, è stata posta in vendita all'asta del 29/01/2025 al prezzo ribassato di € 42.018,75, con offerta minima € 31.514,06, senza che pervenissero offerte; nella presente consulenza il valore è stato aggiornato in € **30.000**, in considerazione dello stato di degrado e delle limitazioni urbanistiche;
- la particella **n. 34** – Via Zeddiani, oggetto delle perizie dell'Arch. Bellucci del 2015, 2016 e 2023, è stata posta in vendita all'asta del 29/01/2025 al prezzo ribassato di € 48.000, con offerta minima di € 36.000, senza esito; il valore è stato sostanzialmente confermato in

termini prudenziali € **35.000**, evidenziando la prevalente destinazione a verde pubblico e servizi;

- la particella **n. 1140** – Via Zeddiani, stimata dall'Arch. Bellucci nell'integrazione del 2023 in € 100.000, non è mai stata posta in vendita a causa del lungo contenzioso per usucapione, definito solo di recente con sentenza della Corte d'Appello di Roma del dicembre 2024; nella presente consulenza il valore è stato rideterminato in € **60.000**, in ragione della lunga immobilizzazione del bene, delle limitazioni urbanistiche e delle concrete prospettive di realizzo in sede concorsuale.

Nel complesso, il raffronto tra valori storici, prezzi d'asta e stime aggiornate evidenzia come il mercato abbia progressivamente espresso una ridotta capacità di assorbimento dei beni in esame, giustificando l'adozione di criteri estimativi prudenti e aderenti alle effettive condizioni di liquidabilità del compendio immobiliare.

8. RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI – PRIMA FASE PERITALE

Precisando che le superfici considerate ai fini estimativi sono quelle risultanti dalle visure catastali aggiornate alla data della presente relazione, segue schema riepilogativo dei valori stimati.

Particella catastale	Valore stimato (€)
34	35.000,00
678	45.000,00
856	25.000,00
3767	30.000,00
1140	60.000,00

Di seguito uno schema riepilogativo dei dati catastali delle 5 p.lle oggetto di stima:

- a. Visura storica Catasto Terreni – Comune di Roma, Sez. C, Fg. 1018 **p.lla 34**, data 28/01/2026, visura n. T25809 allegata.
- b. Visura storica Catasto Terreni – Comune di Roma, Sez. C, Fg. 1018 **p.lla 678**, data 28/01/2026, visura n. T25966 allegata.
- c. Visura storica Catasto Terreni – Comune di Roma, Sez. C, Fg. 1018 **p.lla 856**, data 28/01/2026, visura n. T25633 allegata.
- d. Visura storica Catasto Terreni – Comune di Roma, Sez. C, Fg. 1018 **p.lla 3767**, data 28/01/2026, visura n. T26048 allegata.
- e. Visura storica Catasto Terreni – Comune di Roma, Sez. C, Fg. 1018 **p.lla 1140**, data 28/01/2026, visura n. T26225 allegata.

9. CONCLUSIONI PRIMA FASE PERITALE

Le valutazioni contenute nella presente consulenza hanno carattere progressivo e saranno integrate con riferimento alle ulteriori particelle e ai fabbricati residui del compendio immobiliare, anche alla luce della documentazione che verrà successivamente acquisita.

Nella determinazione dei valori aggiornati, il sottoscritto CTU ha assunto quale riferimento imprescindibile gli esiti delle procedure di vendita già esperite dalla Curatela nel corso degli anni. In particolare, la presenza di aste andate deserte o successivamente revocate a determinati prezzi costituisce un indicatore oggettivo del limite massimo di sostenibilità del valore di mercato dei beni alla data attuale.

Ne consegue che le stime formulate nella presente relazione sono state calibrate secondo criteri di prudenza e concretezza, risultando coerenti e, ove necessario, inferiori ai valori posti a base delle precedenti procedure di vendita, al fine di evitare incongruenze tra valutazioni teoriche e reale liquidabilità dei cespiti in sede concorsuale.

Tale impostazione risponde alla finalità liquidatoria dell'incarico e tiene conto dell'assenza, nel tempo, di elementi migliorativi sotto il profilo urbanistico, giuridico o manutentivo, nonché delle effettive dinamiche del mercato immobiliare di riferimento.

Non si è proceduto ad allegare i documenti già acquisiti agli atti della procedura, ancorché richiamati nella presente relazione, quali le precedenti perizie estimative e i Certificati di Destinazione Urbanistica.

Nel restare a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento, si rimette la presente relazione composta da n. 16 pagine e da allegati come elenco che segue.

Con osservanza.

Roma, 2 febbraio 2026

Il CTU
Geom. Giovanni Varzi