

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE****Giudice Delegato dott.ssa Lucia Caterina ODELLO****Curatore avv. Luca Valvo****FALLIMENTO****(partt. 678 [REDACTED] 3689 [REDACTED])****N. 44002/86****Relazione di consulenza tecnica del CTU. arch. CARLA GHEZZI**

Il sottoscritto dott. arch. Carla Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.97746786, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura Fallimentare in epigrafe dal G.D. dott.ssa Odello in data 02/05/13 - di cui è stata data celere comunicazione via telefono e tramite mail certificata dal coordinatore del collegio peritale arch. Fabio Bellucci - riceveva l'incarico di «Provvedere alla stima, oltre che dei 36 lotti di cui in istanza, di tutte le particelle del Fallimento, al fine di una rapida liquidazione dell'attivo».

In funzione della «Informativa al Signore Giudice», depositata in cancelleria in data 13 giugno 2013 e del relativo provvedimento del Giudice Delegato in data 20/21 giugno 2013, si evidenzia che la seguente CTU è stata elaborata in riferimento ai seguenti capitoli:

- 1)** Individuazione del bene con relativi dati catastali;
- 2)** Individuazione dello strumento urbanistico comunale;
- 3)** Conformità o meno della costruzione ad autorizzazioni/concessioni (domande di condono), con indicazione sia della possibilità di sanare quanto riscontrato a norma dell'art. 17 comma 5 o 40 c. 6 della legge n. 47/85 e sia il presumibile costo della sanatoria;

4) Indicazione in merito alla disponibilità dell'immobile (libero o occupato e se occupato a che titolo);

5) Formazione di eventuali lotti.

RELAZIONE

Il presente Fallimento riguarda la _____ ed è affidato alla curatela dell'avv. Luca Valvo. Il Curatore premetteva quanto segue:

A seguito della nomina del Notaio dott. Fabio Orlandi, con provvedimento del 02/12/2010, sono state redatte singole relazioni ipocatastali ventennali, alcune delle quali da depositare nei numerosi giudizi ove il Fallimento è stato convenuto, per documentare la proprietà dei singoli lotti in capo a quest'ultimo; inoltre, è stata predisposta una relazione *omnia*, sul complesso dei lotti di terreno di proprietà del Fallimento, per documentare e riassumere l'articolata situazione proprietaria in capo al Fallimento.

In base a quanto riportato nella relazione notarile al **PUNTO A)**, risultano di piena ed esclusiva proprietà del Fallimento le seguenti particelle di terreno, tutte identificate al Catasto terreni del Comune di Roma al Foglio 1018:

- 2035, seminativo cl. 4, ha 00.05.69, r.d. Euro 4,28, r.a. Euro 1,91;
- 2036, seminativo cl. 4, ha 00.04.31, r.d. Euro 3,24, r.a. Euro 1,45;
- 3689, seminativo cl. 4, ha 00.19.44, r.d. Euro 14,61, r.a. Euro 6,53;
- 678, seminativo cl. 4, ha 00.12.50, r.d. Euro 9,39, r.a. Euro 4,20;
- 3722, seminativo cl. 4, ha 01.27.96, r.d. Euro 96,15, r.a. Euro 42,96;
- 3723, seminativo cl. 4, ha 00.13.44, r.d. Euro 10,10, r.a. Euro 4,51;
- 3704, seminativo cl. 4, ha 00.11.40, r.d. Euro 8,57, r.a. Euro 3,83;
- 1707, seminativo cl. 4, ha 00.02.49, r.d. Euro 1,87, r.a. Euro 0,84;
- 581, seminativo cl. 4, ha 00.65.15, r.d. Euro 48,96, r.a. Euro 21,87;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 772, seminativo cl. 4, ha 00.15.30, r.d. Euro 11,50, r.a. Euro 5,14;
- 785, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;
- 582, seminativo cl. 4, ha 00.85.06, r.d. Euro 63,92, r.a. Euro 28,55;
- 856, seminativo cl. 4, ha 00.06.65, r.d. Euro 5,00, r.a. Euro 2,23;
- 3767, seminativo cl. 4, ha 00.08.30, r.d. Euro 6,24, r.a. Euro 2,79;
- 978, seminativo cl. 4, ha 00.17.49, r.d. Euro 13,14, r.a. Euro 5,87;
- 979, seminativo cl. 4, ha 00.13.00, r.d. Euro 9,77, r.a. Euro 4,36;
- 981, seminativo cl. 4, ha 00.10.00, r.d. Euro 7,51, r.a. Euro 3,36;
- 1002, seminativo cl. 4, ha 00.00.20, r.d. Euro 0,15, r.a. Euro 0,07;
- 34, seminativo cl. 4, ha 00.70.09, r.d. Euro 52,67, r.a. Euro 23,53;
- 1140, seminativo cl. 4, ha 00.12.50, r.d. Euro 9,39, r.a. Euro 4,20;
- 1180, seminativo cl. 4, ha 00.04.60, r.d. Euro 3,46, r.a. Euro 1,54;
- 1209, seminativo cl. 4, ha 00.01.92, r.d. Euro 1,44, r.a. Euro 0,64;
- 2555, seminativo cl. 4, ha 00.00.90, r.d. Euro 0,68, r.a. Euro 0,30.

In base a quanto riportato nella relazione notarile al **PUNTO C)**, vi sono alcune ulteriori particelle di esclusiva proprietà del Fallimento, la cui particolarità è che risultano censite al Catasto Fabbricati in ditta intestata a soggetti terzi o in partita complessa intestata a soggetti terzi ed al Fallimento, ciascuna per i propri diritti, che sono le seguenti, tutte identificate al Foglio 1018:

- 3909, Ente Urbano, ha 00.00.74;
- 2751, seminativo cl. 4, ha 00.08.77;
- 2752, Ente Urbano, ha 00.00.90;
- 2753, Ente Urbano, ha 00.00.09;
- 1088, Ente Urbano, ha 00.12.50;
- 1063 Ente Urbano di ha 00.09.95;
- 982 Ente Urbano di ha 00.10.00;

- 3925, Ente Urbano, di ha 00.08.32;
- 662, Ente Urbano di ha 00.12.93;
- 699 Ente Urbano di ha 00.13.96;
- 1706, Ente Urbano di ha 00.06.30;
- 841, Ente Urbano, ha 00.12.66;
- 729, Ente Urbano, ha 00.11.77.

Di tali particelle risultano essere ad oggi oggetto di contenzioso le seguenti:

- **Particella 3689.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 70944/2009, Trib. Roma, Sez. V, G.I. dott. Cinque, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. F. [REDACTED], è stato definito con sentenza n. 8814/12 del 3.05.2012, la quale ha rigettato la domanda di usucapione proposta dal [REDACTED] condannandolo al rilascio del terreno; in data 12.12.12 è stato notificato presso lo studio del suindicato difensore atto di appello avverso suddetta sentenza; la curatela è stata autorizzata a costituirsi nel giudizio di appello, a ministero dell'avv. F. [REDACTED]
- **Particella 678.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 10188, Trib. Roma, Sez. V, G.I. dott. Cinque, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED] è ad oggi pendente.
- **Particelle 785 e 3704.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 70942/2009, Trib. Roma, Sez. V, G.I. dott. Cinque, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED] è ad oggi pendente.
- **Particella 1140.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 84457/07, Trib. Roma, Sez. VII, G.I. dott.ssa Di Marcello, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ è ad oggi pendente. La causa all'udienza del 10.07.2012 è stata trattenuta in decisione.

- **Particelle 2751, 2752 e 2753.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 1067/2010, Trib. Roma, Sez. X, G.I. dott. Pratesi, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. ██████████

██████████ i quali avanzano domanda di accertamento dell'usucapione sui terreni oggetto di causa, è attualmente pendente.

- **Particella 1063.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 2704/2011, Corte di Appello di Roma, Relatore dott. Petrolati, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. ██████████

██████████ i quali hanno proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma, 825/11, che ha rigettato la loro domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione, è attualmente pendente. L'udienza di comparizione delle parti è fissata al 1° aprile 2015.

- **Particella 3925.** Il contenzioso (domanda di rilascio) RG. n. 30931/2012, Trib. Roma, Sez. VII, G.I. dott.ssa Pacilli, nel quale il Fallimento ha intrapreso giudizio a ministero dell'avv. ██████████ per il rilascio

del terreno *de qua*, è attualmente pendente. Sulla medesima particella pende inoltre ulteriore giudizio, presso la Corte di Appello di Roma, intrapreso dal sig. ██████████, avverso la sentenza Trib. Roma n. 20017 del 24.10.2012, la quale ha rigettato la domanda di usucapione a suo tempo

avanzata dal sig. ██████████. La curatela ha depositato apposita istanza autorizzativa in ordine alla costituzione in giudizio di appello del Fallimento: è stata autorizzata a costituirsi nel giudizio di appello, a ministero dell'avv. ██████████

- **Particella 662.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 61102/2012, Trib. Roma, Sez. V, G.I. dott. Tedeschi, nel quale il Fallimento si è costituito a

ministero dell'avv. [REDACTED] il quale avanza domanda di accertamento dell'usucapione sul terreno oggetto di causa, è attualmente pendente.

- **Particella 699.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 21997/2011, Trib. Roma, Sez. V, G.I. dott. Tedeschi, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED] i quali avanzano domanda di accertamento dell'usucapione su parte del terreno oggetto di causa, è attualmente pendente. All'udienza del 12.12.12 il Giudice ha riservato ogni decisione in merito alle istanze istruttorie ivi formulate. È stato notificato altresì atto di citazione su istanza dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] avente ad oggetto l'accertamento dell'usucapione dell'ulteriore parte della particella 699. Con apposita istanza, il Curatore ha richiesto al G.D. la nomina di un difensore per resistere alle domande avversarie e proporre domanda riconvenzionale di rilascio del terreno e risarcimento dei danni, con nomina a difensore dell'avv. [REDACTED]

- **Particella 1706.** Il contenzioso (domanda di usucapione) RG. n. 24677/2009, Trib. Roma, Sez. III, G.I. dott. Russo, nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED] i quali avanzano domanda di accertamento dell'usucapione sul terreno oggetto di causa, è attualmente pendente.

- **Particella 729.** Il contenzioso (domanda di usucapione - Corte di Appello di Roma, Sez. IV, Relatore dott.ssa Marcello), nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED] Passamonti, i quali hanno proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 18843/11, che ha rigettato la loro domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione, è attualmente pendente, con rinvio al 9.11.2016

per la precisazione delle conclusioni. La Corte d'Appello, in questo solo giudizio, ha accolto la richiesta avanzata dall'appellante, di sospensione della provvisoria esecuzione, con provvedimento del 28.01.2013.

- **Particella 1088.** Il contenzioso (domanda di usucapione - RG. n. 29379/2011, Trib. Roma, Sez. V, G.I. dott. Belloni Mellini nel quale il Fallimento si è costituito a ministero dell'avv. [REDACTED] i quali avanzano domanda di accertamento dell'usucapione sul terreno oggetto di causa, è attualmente pendente.

Alla luce delle suindicate analitiche risultanze notarili, il Curatore ha ritenuto opportuno procedere alle attività propedeutiche alla vendita delle proprietà immobiliari sopra elencate, per tutti i suesposti motivi rivolgendo ISTANZA al G.D. ai fini della nomina di più periti estimatori, i quali - previa redazione e trasmissione allo scrivente curatore di preventivo scritto - ed utilizzando le relazioni notarili redatte dal Notaio Fabio Orlandi, procedessero a tutte le attività di stima propedeutiche alla vendita delle 36 particelle sopra elencate, con le modalità determinate dallo stesso G.D. (richiesta dalla quale è scaturito il presente incarico).

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

- 1 Come avvio delle operazioni peritali, in data 15/05/2013 alle ore 18,30 si

è svolto il primo incontro del collegio peritale presso lo studio del coordinatore del gruppo arch. Fabio Bellucci in Roma, via Jacopo Sannazzaro n. 84, al quale sono seguiti numerosi altri incontri operativi ed organizzativi svoltisi nella medesima sede, confluiti nella suddivisione delle porzioni immobiliari da stimare per ciascun professionista.

In particolare sono state attribuite al sottoscritto le seguenti porzioni:

F. 1018, partt. 662, 678, 699, 729, 2035, 2036 e 3689.

2 In data **11 e 18/07/2013** il sottoscritto ha effettuato due accessi presso gli uffici del Catasto di Roma, finalizzati al reperimento delle visure storiche e delle relative planimetrie degli immobili oggetto di accertamento aggiornate all'attualità (vedi **All. 9**).

3 In data **23/01/2014** il sottoscritto ha effettuato un accesso presso gli uffici dell'USCE (Ufficio Speciale Condono Edilizio) di Roma, onde visurare ed acquisire la documentazione riferentesi alla porzione immobiliare in oggetto (Pratica Copia Pratiche Condono Edilizio n 46057 del 28/02/1995 intestata a [redacted] vedi **All. 12**).

4 Il giorno **21/11/2013 alle ore 14,00** si è effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente accertamento, sito in Roma, via Riola Sardo s.n.c. (part. 678 - occupanti [redacted] del quale è stato redatto verbale, che viene allegato alla presente relazione (**All. 1/A**); ad esso sono stati presenti - oltre al sottoscritto C.T.U. incaricato arch. Carla GHEZZI, coadiuvato dall'arch. Stefania CATALANI, - la sig.ra [redacted] (occupante in quanto erede del sig. [redacted] con il proprio legale avv. [redacted]

In questa occasione si è proceduto ad effettuare un attenta ricognizione del lotto libero oggetto di stima (part. 678), del quale sono state rilevate le dimensioni, riportate su schizzo personalmente redatto dal CTU (vedi **All. 10/A**) e tratte



numerose fotografie (vedi **All. 3 Foto 1-9**).

Le parti hanno quindi illustrato la situazione dell'immobile in oggetto.

Alle ore 15,30 il verbale è stato chiuso, dopo averne dato lettura ed avendovi apposto le firme dei partecipanti.

5 Il giorno **13/03/2014 alle ore 14,00** si è effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente accertamento, sito in Roma, via Modolo n. 96/angolo via Busachi (part. 3689 - occupante sig. [REDACTED]), del quale è stato redatto verbale, che viene allegato alla presente relazione (**All. 1/B**); ad esso sono stati presenti - oltre al sottoscritto C.T.U. incaricato arch. Carla GHEZZI, coadiuvato dall'arch. Stefania CATALANI, - il sig. [REDACTED] (occupante), con il proprio legale avv. [REDACTED] (moglie del sig. [REDACTED]) quest'ultima ha consentito l'accesso al lotto *de quo*, in quanto il sig. [REDACTED] presentava problemi motori in conseguenza di un intervento chirurgico.

In questa occasione si è proceduto ad effettuare un attenta ricognizione del lotto libero oggetto di stima (part. 3689), del quale sono state rilevate le dimensioni, riportate su schizzo personalmente redatto dal CTU (vedi **All. 10/B**) e tratte numerose fotografie (vedi **All. 3 Foto 10-24**).

Le parti hanno quindi illustrato la situazione dell'immobile in oggetto.

Alle ore 15,30 il verbale è stato chiuso, dopo averne dato lettura ed avendovi apposto le firme dei partecipanti.

6 Sempre nell'ambito delle operazioni peritali sono state effettuate una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire agli immobili in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Individuazione del bene con relativi dati catastali**DESCRIZIONE DEI LUOGHI - Part. 678**

Trattasi di un lotto libero sito in via Riola Sardo s.n.c. in località Colle del Sole già Tavernelle, una frazione di Roma situata in zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII); sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est (vedi **All. 2 Foto 1-2**).

L'area ha forma rettangolare ed è posta a confine con altri lotti edificati e non (vedi **All. 2 Foto 3-4**), dai quali è separata da un muro di cinta, mentre su strada presenta recinzione in rete metallica, per un'altezza di circa m 1,80; all'area si accede tramite un cancello metallico pedonale e carrabile (per l'ampiezza) posto su via Riola Sardo; il terreno è completamente pianeggiante e l'intera superficie è lasciata a verde incolto (vedi **All. 3 Foto 1-9**); di questo sono state rilevate parzialmente le dimensioni, riportate su schizzo personalmente redatto dal CTU (vedi **All. 10/A**), confrontate poi con la planimetria catastale e viste *Google Earth*, dello stesso è stato redatto elaborato grafico in scala 1:500 (vedi **All. 11/A**).

La particella 678 è risultata del tutto inutilizzata; l'attuale recinzione sembra essere stata realizzata dall'occupante, recependo in parte le prescrizioni della zonizzazione del Piano Particolareggiato, escludendo quindi, dal lotto stesso l'area deputata a sede stradale ma non lasciando l'ulteriore porzione a parcheggio P122; una porzione di lotto, esterna alla recinzione, infatti, attualmente è occupata dalla sede stradale di via Riola Sardo, così come disposto dal Piano Particolareggiato n. 85 "Colle del Sole" e definito nella tavola "Aree pubbliche e Viabilità" (larghezza sede stradale 10,50 m - vedi **All. 6 più dettagli al 3° foglio**). La porzione di lotto identificata a tratteggio sulla planimetria catastale (vedi **All. 4A**) di pertinenza della sede stradale non risulta essere individuata da nessuna particella specifica; conseguentemente nella consistenza di cui alla part.lla 678 dovrà intendersi