

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 582, 4620 ex 581, 3722 e 3723

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 la verifica delle criticità urbanistiche, edilizie e amministrative rilevanti ai fini della liquidazione dei beni.

L’incarico è stato formalizzato con email 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.

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 preliminare deposito peritale, restando inteso che la consulenza sarà progressivamente estesa alle ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del compendio fallimentare.

Per la ricostruzione dello stato dei luoghi, della storia urbanistica e degli elementi estimativi già acquisiti, si è fatto espresso riferimento alle precedenti relazioni tecniche redatte nell'ambito della procedura, ed in particolare alla Relazione Peritale dell'Arch. Monica Cecchini del 10 dicembre 2014 relativa alle particelle n. 581 e n. 3722, nonché alla consulenza tecnica redatta dal sottoscritto relativa al fabbricato adibito a chiesa insistente sulla p.lla 582, richiamata esclusivamente quale elemento ricostruttivo della situazione dei luoghi.

Tali documenti, già depositati agli atti della procedura fallimentare, non vengono nuovamente allegati al presente elaborato al solo fine di evitare inutili duplicazioni documentali.

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

La presente relazione costituisce aggiornamento e completamento delle precedenti attività estimative svolte nell'ambito della procedura. Questa seconda fase riguarda la valutazione di ulteriori porzioni del compendio con riferimento alle seguenti particelle catastali tutte del foglio 1018 del Comune di Roma:

- **582** (fabbricato adibito a chiesa con annessi manufatti accessori con accesso principale da Via Ollastra Ximaxis, non rappresentato nella cartografia catastale);
- p.lle ex 581 ora **4620, 3722 e 3723** (area scuola calcio e sede stradale).

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

- 17 dicembre 2025 alla presenza anche del Curatore Fallimentare Avv. Italia Trifilio e 20 gennaio 2026.
- Successivamente, previa autorizzazione del Giudice, si è proceduto ad accedere agli atti pubblici di cui si darà notizia nei rispettivi paragrafi.

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;
- valutazione dello stato di occupazione dei beni;
- aggiornamento dei valori di stima alla data odierna, tenendo conto delle effettive condizioni di commerciabilità.

Nella presente relazione si è fatto riferimento agli elementi e ai dati già acquisiti nelle precedenti consulenze tecniche d'ufficio, tutti presenti agli atti della procedura fallimentare e non nuovamente allegati al presente elaborato al fine di evitare inutili duplicazioni documentali.

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 per ogni ulteriore dettaglio (in atti della procedura), relativi alle particelle oggetto della presente consulenza "Fase 1", emerge un quadro pianificatorio complessivo caratterizzato da una prevalente destinazione pubblicistica delle aree e da significative limitazioni all'edificabilità privata.

Con riferimento alla particella n. **582**, sulla quale insiste il fabbricato adibito a **CHIESA** oggetto di precedente consulenza tecnica redatta dal sottoscritto, dal relativo Certificato di Destinazione Urbanistica risulta l'inquadramento dell'area nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, con destinazioni riconducibili a funzioni di servizio e ad attrezzature di interesse collettivo.

Tale assetto urbanistico, pur risultando compatibile in linea generale con la presenza di strutture destinate ad attività di carattere religioso o di servizio alla collettività, resta subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni urbanistiche e delle eventuali procedure autorizzative previste dalla normativa vigente.

Nel corso delle verifiche documentali svolte nell'ambito del presente incarico è inoltre emersa l'esistenza di una istanza di condono edilizio presentata in passato per il fabbricato in oggetto (a suo tempo dall'allora parroco), allo stato non ancora definita mediante il rilascio del relativo provvedimento concessorio in sanatoria.

Ne consegue che, allo stato degli atti, la situazione urbanistico-edilizia del manufatto deve essere valutata tenendo conto della pendenza della procedura di condono e delle eventuali determinazioni che potranno essere assunte dall'Amministrazione competente in sede di definizione della stessa.

Dall'esame dei Certificati di Destinazione Urbanistica relativi alle particelle n. ex **581** oggi **4620, 3722 e 3723** risulta invece che tali aree ricadono in ambiti soggetti a pianificazione particolareggiata, con destinazioni in parte riconducibili a viabilità, parcheggi e verde pubblico e in parte a servizi di interesse generale. In tale quadro l'eventuale edificabilità privata risulta subordinata all'attuazione delle previsioni pubblicistiche di piano.

La p.lla 581, a seguito di Tipo Mappale del 09/08/2024 Pratica n. RM0491555 in atti dal 09/08/2024 presentato il 09/08/2024 "per nuova costruzione (n. 491555.1/2024)" è mutata in p.lla **4620**.

La particella n. **3723**, in particolare, risulta destinata a sede stradale, con conseguente assenza di autonoma capacità edificatoria.

4.2. Criteri estimativi adottati

In continuità con i criteri estimativi adottati per i lotti della “Fase 1”, già depositati agli atti della procedura, le valutazioni 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 con o senza titolo;

- i vincoli urbanistici e archeologici;
- l’incertezza sullo stato legittimo dei manufatti eventualmente presenti;
- l’eventuale necessità di rilascio, sanatoria o demolizione;
- l’incidenza di precedenti contenziosi e giudizi di usucapione.

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 – SECONDA FASE

5.1 Complesso ecclesiastico – fabbricato adibito a chiesa

Tra i beni residui del compendio immobiliare fallimentare risulta ricompreso anche il fabbricato adibito a **CHIESA**, denominata Santa Maria dell’Oriente, già oggetto di specifica consulenza tecnica redatta dal sottoscritto nell’ambito della procedura e relativa alla particella catastale originariamente individuata al foglio 1018 p.lla 582.

In quella sede veniva effettuata una ricognizione tecnico-estimativa del fabbricato e delle relative pertinenze, evidenziandone le caratteristiche costruttive, lo stato manutentivo e le criticità urbanistico-amministrative connesse alla realizzazione dell’edificio.

Dalla documentazione acquisita nel corso delle verifiche effettuate è emersa l’esistenza di una istanza di condono edilizio presentata in passato per il fabbricato in oggetto, allo stato non ancora definita mediante il rilascio del relativo provvedimento concessorio in sanatoria. Pertanto la situazione urbanistico-edilizia del manufatto deve essere valutata tenendo conto della

pendenza della procedura di condono e delle eventuali determinazioni che potranno essere assunte dall'Amministrazione competente in sede di definizione della stessa.

Ne consegue che, allo stato degli atti, non può ritenersi perfezionato il titolo edilizio in sanatoria, permanendo pertanto una situazione di incertezza sotto il profilo della piena regolarità urbanistico-edilizia del manufatto.

Tale circostanza assume rilievo sia sotto il profilo giuridico sia sotto il profilo estimativo, in quanto l'eventuale trasferimento del bene in sede di liquidazione concorsuale dovrà necessariamente tenere conto: della pendenza della procedura di condono; dei tempi e delle modalità di eventuale definizione della pratica; delle possibili prescrizioni o condizioni che potrebbero essere imposte dall'amministrazione competente.

Il lotto p.lla 582 non risulta neanche riportato in mappa catastale.

Pertanto la valutazione economica del bene dovrà essere effettuata tenendo conto di tale quadro amministrativo non ancora definitivamente definito, adottando criteri di prudenza coerenti con le finalità liquidatorie della procedura.

5.1.1 Presenza di manufatti e verifica della legittimità urbanistico-edilizia

Dall'esame dello stato dei luoghi, nonché dalla documentazione fotografica e cartografica acquisita nel corso dei sopralluoghi, sull'area insistono alcuni manufatti edilizi riconducibili al complesso ecclesiastico denominato "Chiesa di Santa Maria dell'Oriente".



Come si può notare dall'immagine sopra riportata, oltre al fabbricato principale destinato a luogo di culto risultano presenti ulteriori manufatti accessori e pertinenziali, riconducibili a strutture di servizio e locali accessori al complesso religioso.

Con riferimento alla legittimità urbanistico-edilizia dei suddetti manufatti, allo stato delle verifiche documentali effettuate non risultano agli atti della procedura titoli edilizi certi e completi relativi alla loro realizzazione. Nel corso dell'attività peritale è emersa esclusivamente la presenza di una istanza di condono edilizio presentata in passato dall'allora parroco, allo stato non ancora definita con il rilascio del relativo provvedimento in sanatoria.

Proprio al fine di verificare compiutamente la situazione urbanistico-amministrativa dei manufatti, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli

atti presso il Comune di Roma – Dipartimento PAU e Municipio VIII, in forza dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Delegato della procedura fallimentare che però, al momento, le ricerche non hanno dato esito positivo.

In assenza, allo stato, di un titolo edilizio certo o di un provvedimento di sanatoria rilasciato dall'amministrazione competente, la valutazione economica del compendio immobiliare deve necessariamente tenere conto della possibile irregolarità urbanistico-edilizia dei manufatti, con la conseguenza che gli stessi non possono essere considerati pienamente legittimi ai fini estimativi fino alla definizione delle verifiche amministrative in corso.

Pertanto, nella determinazione del valore del lotto lo scrivente ha adottato criteri prudenziali, tenendo conto sia delle particolari condizioni urbanistiche dell'immobile sia dell'incertezza derivante dalla pendenza della procedura di condono e degli accertamenti amministrativi attualmente in corso.

5.2 Particelle ex n. 581 ora 4620, 3722 e 3723 – Via Orotelli

Le particelle ex n. 581 ora **4620, 3722 e 3723** del foglio 1018 del Catasto Terreni del Comune di Roma risultano contigue e derivano, per quanto concerne la particella n. 3723, da successivo frazionamento catastale. L'area attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1018 particella n. 4620, derivante, come detto, dalla originaria particella n. 581.

La stima delle particelle n. **581 (oggi 4620)** e n. **3722** è stata oggetto di specifica Relazione Peritale redatta dall'Arch. Monica Cecchini in data 10 dicembre 2014, nella quale le stesse vengono analizzate congiuntamente in ragione dell'uso unitario dei terreni, all'epoca adibiti in parte a scuola calcio con relativi manufatti, in parte a deposito di mezzi edili e in parte a verde pubblico. Nella medesima relazione vengono inoltre considerate, ai fini estimativi, le ipotesi di rimozione e demolizione dei manufatti presenti sull'area, con relativa quantificazione dei costi.

Dalla documentazione esaminata emerge che una porzione significativa delle superfici catastali delle particelle n. **581** e n. **3722** risulta destinata a sede stradale e viabilità pubblica, in attuazione del Piano Particolareggiato di zona

“Colle del Sole”. Tale circostanza è stata espressamente considerata dal precedente perito, che ha ritenuto compensata la superficie stradale all’interno della consistenza complessiva dei lotti.

La particella n. **3723**, pur in assenza di rilievi topografici di dettaglio, appare sostanzialmente identificabile come porzione di sede stradale. Proprio in ragione della sua funzione viaria e della conseguente limitata autonomia economica, tale particella non è stata oggetto di autonoma stima nelle precedenti perizie. Tuttavia, a seguito del frazionamento catastale che l’ha generata, la stessa risulta rimasta in capo al Falliment

e deve pertanto essere espressamente menzionata nella presente consulenza.

In considerazione della natura della particella n. **3723**, della sua destinazione a viabilità e della conseguente marginale commerciabilità, si ritiene corretto attribuire alla stessa un valore puramente residuale e prudenziale, coerente con la funzione infrastrutturale svolta e con l’assenza di autonoma capacità edificatoria.

Per quanto concerne le particelle ex n. 581 (oggi 4620) e n. 3722, la valutazione aggiornata tiene conto delle destinazioni urbanistiche risultanti dai Certificati di Destinazione Urbanistica, dello stato di fatto rilevato nelle precedenti perizie, della presenza di manufatti privi di titolo edilizio certo e delle criticità connesse all’individuazione degli occupanti.

Alla luce di tali elementi, la stima viene aggiornata in senso prudenziale, confermando l’impostazione già adottata nelle precedenti relazioni peritali e adattandola alle attuali condizioni di mercato e alle concrete prospettive di liquidazione concorsuale.

5.2.1 Presenza di strutture sportive e verifiche urbanistico-edilizie

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza, sull’area in esame, di un campo sportivo adibito ad attività calcistica, nonché di alcuni manufatti edilizi accessori destinati a servizi connessi all’attività sportiva (quali locali tecnici, spogliatoi o strutture di servizio).



Tali opere risultano realizzate su terreni che, secondo quanto emerge dalla documentazione urbanistica esaminata e dai certificati di destinazione urbanistica acquisiti agli atti della procedura, risultano originariamente classificati con destinazioni non necessariamente compatibili con l'utilizzo sportivo attualmente riscontrato.

In particolare, la realizzazione del campo sportivo e delle relative strutture comporta una trasformazione funzionale dell'area, con possibile mutamento dell'originaria destinazione urbanistica del terreno.

Al fine di verificare compiutamente la situazione urbanistico-amministrativa del compendio immobiliare, lo scrivente ha pertanto presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Comune di Roma (Dip.to Pau e Municipio competente), in forza dell'autorizzazione rilasciata dal Giudice Delegato, volta ad accertare l'eventuale esistenza di titoli edilizi, concessioni, autorizzazioni o istanze di condono relative al campo sportivo e ai manufatti ivi presenti. L'esito delle ricerche, però, non ha dato al momento esito positivo.

In assenza, allo stato, di documentazione amministrativa idonea a dimostrare la legittimità urbanistico-edilizia delle opere, le strutture presenti sull'area devono essere considerate con estrema cautela sotto il profilo estimativo, non potendosi escludere che le stesse possano risultare prive di titolo edilizio e quindi suscettibili di eventuali provvedimenti di regolarizzazione ovvero di rimozione.

Per tali ragioni la valutazione economica del lotto è stata effettuata adottando criteri prudenziali e tenendo conto dell'incertezza amministrativa sopra descritta.

6. VALUTAZIONE ECONOMICA AGGIORNATA

Tenuto conto dei valori storicamente attribuiti alle altre nelle precedenti perizie, delle destinazioni urbanistiche a prevalente carattere pubblicistico, della presenza di manufatti privi di titolo edilizio certo, nonché delle criticità connesse allo stato di occupazione e alla concreta commerciabilità dei beni, si ritiene congruo individuare i seguenti valori aggiornati ai fini della liquidazione:

La valutazione del fabbricato adibito a **CHIESA** presenta peculiari difficoltà estimative in quanto si tratta di un bene con destinazione altamente specifica e con un mercato estremamente limitato.

Immobili di culto, infatti, raramente sono oggetto di compravendita sul libero mercato e non risultano facilmente comparabili con altre tipologie immobiliari. Gli eventuali soggetti potenzialmente interessati all'acquisto risultano normalmente limitati ad enti ecclesiastici o ad organismi con finalità analoghe.

A ciò si aggiungono le incertezze derivanti dalla pendenza della procedura di condono edilizio e dalle attività amministrative necessarie per la definizione della pratica, che potrebbero comportare ulteriori oneri a carico dell'eventuale acquirente.

In considerazione di tali elementi, e considerando anche la finalità sociale che ha la chiesa nel quartiere di ultra periferia in cui è ubicata, la valutazione del

ASTE GIUDIZIARIE® bene viene pertanto effettuata con criteri prudentziali e con carattere meramente orientativo in € 20.000,00 (ventimila).

ASTE GIUDIZIARIE® In considerazione delle criticità urbanistico-edilizie sopra evidenziate, della pendenza delle verifiche amministrative in corso e dell'elevato costo che potrebbe rendersi necessario per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (ovvero per la demolizione della chiesa e dei rilevanti manufatti accessori presenti nell'area), non viene in questa sede effettuata una autonoma valutazione dell'area come terreno libero. Pertanto, la presente valutazione riguarda esclusivamente il manufatto edilizio attualmente esistente.

ASTE GIUDIZIARIE® L'eventuale stima del terreno libero (p.lla 582) potrà essere effettuata solo all'esito dell'eventuale rimozione dei manufatti non regolari.

ASTE GIUDIZIARIE® Si evidenzia inoltre che, qualora venisse confermato che i manufatti risultassero privi di titolo edilizio e non sanabili, gli stessi potrebbero essere oggetto di provvedimenti di demolizione, con conseguenti costi che inciderebbero in maniera significativa sul valore economico complessivo del compendio.

ASTE GIUDIZIARIE® Resta in ogni caso salva ogni diversa determinazione o indicazione che dovesse essere assunta dalla Procedura Fallimentare.

ASTE GIUDIZIARIE® – **Particella ex n. 582 oggi 4620, 3722 e 3723:**

ASTE GIUDIZIARIE® Ai fini della presente valutazione si ritiene opportuno prendere in considerazione anche le risultanze della procedura di vendita giudiziaria esperita nell'ambito del fallimento, nel corso della quale il compendio sportivo veniva posto in vendita al prezzo di € 90.000 e risultava oggetto di aggiudicazione.

ASTE GIUDIZIARIE® Tale aggiudicazione veniva successivamente revocata dal Giudice Delegato per ragioni di natura procedurale e non per ragioni attinenti al valore economico del bene.

ASTE GIUDIZIARIE® Il prezzo raggiunto in sede di gara costituisce pertanto un significativo elemento di riferimento per la determinazione del valore di mercato del lotto,

trattandosi di un valore espresso dal mercato nell'ambito della medesima procedura concorsuale.

La valutazione deve tuttavia tenere conto delle criticità urbanistico-edilizie già evidenziate nelle precedenti consulenze tecniche, con particolare riferimento alla presenza di manufatti per i quali è stata ipotizzata la demolizione con costi stimati dal CTU Arch. Cecchini in circa € 10.000 (vds allegato 20 ctu Cecchini).

Alla luce di tali elementi, si ritiene congruo confermare per il compendio sportivo un valore di mercato pari a € 90.000, valore che appare coerente con le risultanze della precedente procedura di vendita e con le condizioni urbanistiche del bene.

Tale stima viene espressamente formulata ai fini liquidatori, con riserva di eventuale aggiornamento qualora intervengano mutamenti significativi dello stato di fatto o del quadro giuridico di riferimento.

Nota sulla **Particella n. 3723**: trattandosi di porzione identificabile sostanzialmente come sede stradale, priva di autonoma capacità edificatoria e con marginale commerciabilità, si attribuisce all'interno del valor estimativo sopra indicato un valore residuale e meramente cautelativo pari a € 1.000,00, al solo fine di rappresentare contabilmente la permanenza del bene nel patrimonio fallimentare.

7. CONCLUSIONI PROVVISORIE SECONDA FASE PERITALE

Per la ricostruzione storico-documentale e per gli elementi tecnici già acquisiti si fa espresso riferimento alla documentazione e alle precedenti relazioni tecniche depositate agli atti della procedura fallimentare, che non vengono nuovamente allegate al presente elaborato al solo fine di evitare inutili duplicazioni documentali.

Le valutazioni contenute nella presente consulenza hanno carattere progressivo e saranno integrate con riferimento alle ulteriori particelle e ai

