

COPIA

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°563/02 della ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Giudice Delegato Dott. Fabio MICCIO

Curatore Avv. Filippo Silvestri

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U. Arch. Marco Longo

RELAZIONE TECNICO D'UFFICIO

IMMOBILI OGGETTO DELLA C.T.U: n° 10 POSTI AUTO COPERTI
disposti sul Piano Piloty

UBICAZIONE :

Roma -Settecamini- Edificio 7- Via Mazzeo di Ricco dal civico 30-50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio 234- particella 235 -

Subalterni : 20-21-22-23-26-30-32-33-34-35

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ARCHITETTO MARCO LONGO VIA MONTE ZEBIO 30 ROMA 00195

E-MAIL: longo.marco@yahoo.it

SOMMARIO

ALLEGATO 0

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PREZZI DI STIMA CON PLANIMETRIA

ALLEGATO 1

Atto di Compravendita n. 45384 del 29.5.1987 a firma del Notaio Giuseppe Pesabene
Perez, le particelle 235 -1079 -1081-1083 al foglio 294



ALLEGATO 2

STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

ALLEGATO 3

STRALCIO PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE CATASTALI DEI SINGOLI POSTI AUTO
E VISURE STORICO CATASTALI

ALLEGATO 4\A

POSTO AUTO N.5 SOPPRESSO E SOSTITUITO CON ZONA SEGREGATA E
AREA DI MANOVRA PER CONSENTIRE L'ACCESSO

ALLEGATO 5

STRALCIO PLANIMETRIE DI PROGETTO della LOTTIZZAZIONE

ALLEGATO 6

PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO METRICO

ALLEGATO 7

QUOTAZIONI IMMOBILIARI



ALLEGATO 8

ELABORATI FOTOGRAFICI

RELAZIONE



Premessa

Nella presente relazione è esaminato e stimato il cespite sito in Roma, in località Settecamini, precisamente in **Via Mazzeo di Ricco n.30-n.50**- già Via Quintiliolo- facente parte dell'Edificio **7**; composto da un Piano Piloty posto al Piano Terra, nel quale sono inseriti dei **Posti Auto Coperti**, accessibili da una strada privata secondaria, parallela alla predetta Via.

Dopo aver raccolto la documentazione ipocatastale ed effettuati i sopralluoghi necessari e i rilievi metrici e fotografici dei posti auto si evince :

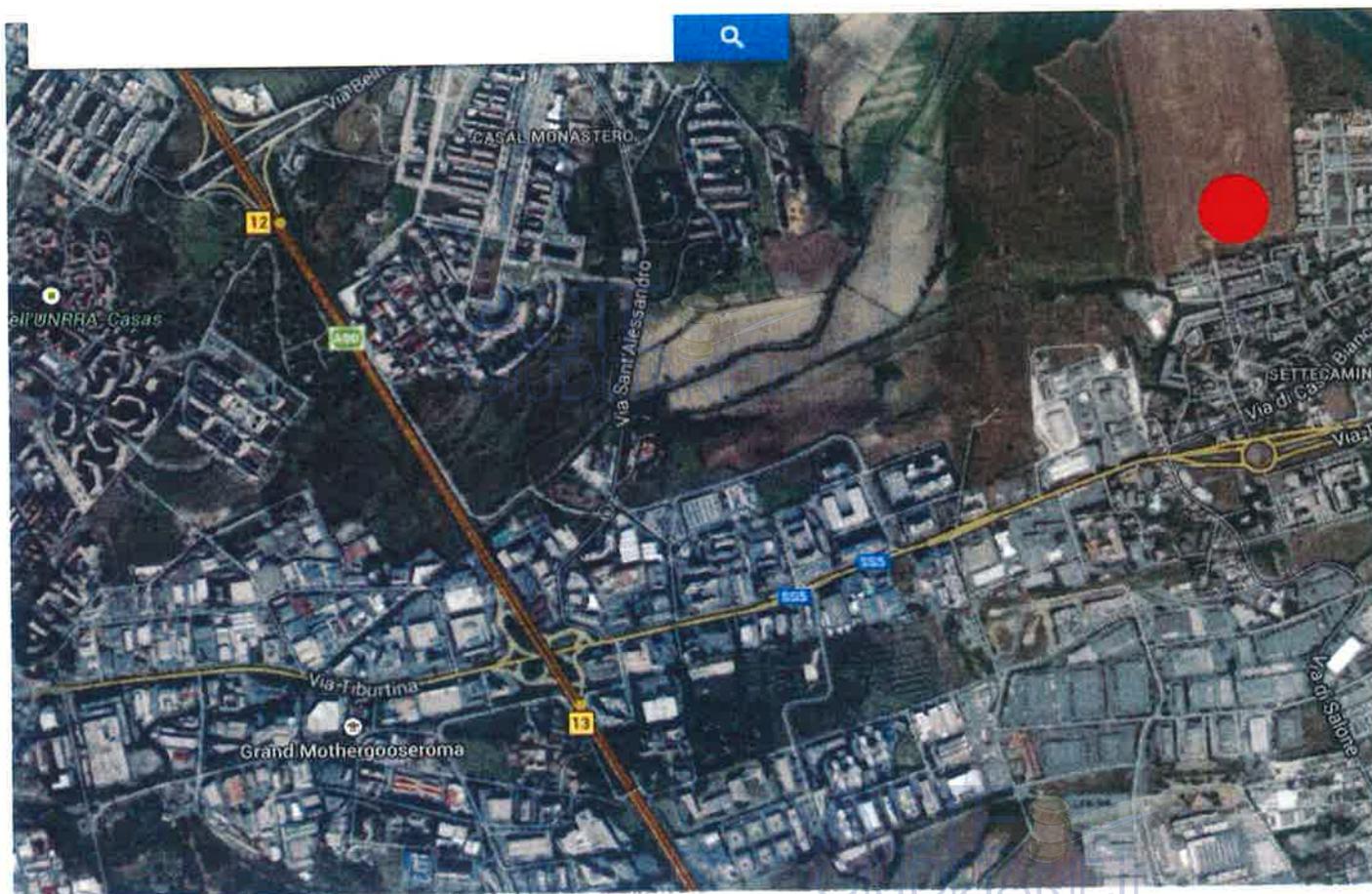
- che la Società fallita ^{***} **era proprietaria dei terreni edificabili siti nel Comune di Roma in località Settecamini, precisamente in " Riserva la Cacciatora" identificati al foglio 294, particelle 1079, 1081, 1083, 1087 e 235 del N.C.T., per averli acquistati, unitamente a maggior consistenza, con atto a firma del notaio Pensabene Perez di Roma del 29.5.1987, repertorio n° 45384\8751, registrato a Roma in Atti Pubblici il 16.6. 1987 al n° 26615 serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1^ il 17.6. 1987 al n° 35233 (All. 1);**
- che detti terreni **risultano edificabili in base alla convenzione stipulata con il predetto comune a rogito del notaio Di Ciommo di Roma il 26.7.1988, rep. 52948\10244, registrata a Roma in Atti Pubblici il 10.8.1988 al n°548 serie 1Be trascritta presso la CC.II di Roma 1^ l'11.8.1988 al n°44845 di formalità;**
- che è stata rilasciata dal Comune di Roma, sui terreni distinti al N.C.T, foglio 294, particelle 1079, 1081, 1083, 1087 e 253, nella

predetta località, la Concessione Edilizia in data 13.10.1989 n°1137\C e 1522\C del 31.12.1980 e n. 544\C del 2.6.1992, per edificare, nel comparto R1-R2-R3, della lottizzazione denominata “ la Cacciatore ”, gli edifici contrassegnati dal numero 1-2-3, 4, 5, 6 e 7;

-che l'edificio 7 ha come riferimento specifico la concessione n. 702\C del 12.6.1990, n.1159\C del 17.6.1991 e la n. 542\C del 2.6.1992;

- che tali posti auto coperti, oggetto della procedura, sono attualmente distinti al Catasto Urbano di Roma alla **Partita 600139, foglio 294, particella 235, Edificio 7-**

Zonizzazione



Caratteristiche Generali della Zona.

Le unità immobiliari di proprietà del fallimento, oggetto di codesta ctu, come anticipato, sorgono alle porte della capitale, fuori l'anello viario del Grande Raccordo Anulare, in località Settecamini, raggiungibile dall'uscita n.13, percorrendo, per circa 3 Km, la Via Tiburtina in direzione Tivoli.

Negli anni "90, la società fallita Edilcostruzioni, in seguito alla predetta lottizzazione, completò l'urbanizzazione con sette edifici.

Detto insediamento urbanistico, ricadente nel V° Municipio, oggi accorpato al quarto, è a ridosso dell'antica arteria viaria di Via Tiburtina (SS5), nella zona periferica est della capitale, nella quale sono dislocate molte fabbriche e piccole aziende, nonché centri commerciali, in cui si registrano particolari interessi e scambi commerciali.

La forte presenza dei grandi centri commerciali non consente lo sviluppo dell'economia all'interno del predetto insediamento urbano che è abitato per lo più da pendolari.

Infatti molti locali ad uso commerciale, disposti nel predetto insediamento, sono sfitti, in quanto trattasi di un nucleo abitativo adibito per lo più a "dormitorio" e pertanto è anche ridotta la richiesta dei parcheggi ad uso pubblico e privato, soprattutto nelle ore diurne.

Dalla foto a pag.5 si denotano le strade e le aree di parcheggio, libere da autovetture e le costruzioni dei sette edifici, ai margini della campagna romana (Agro Romano), precisamente nella località denominata " Riserva Cacciatora", come identificata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale che vincola ai sensi

della L.42/2004 tale area, nonchè regolata urbanisticamente dal Piano Regolatore Generale, approvato nel marzo 2008 (cfr All. A-B).

Analisi Urbanistica e Paesaggistica

La zona in esame, sottoposta al vaglio dello strumento urbanistico vigente (approvato nel 2008), cioè il Piano Regolatore Generale è allibrata nella “Città Consolidata” e nella Sottozona T3: “*Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera*”.

Ovviamente tale specifica si fornisce a completamento della Ctu e si può approfondire consultando **all’Allegato 2** agli articoli 44, 45, 48, ricordando che tutta la cubatura (cioè l’indice di edificabilità) è stata già utilizzata dalla società fallita per la costruzione dei sette edifici. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, invece, è lo strumento di pianificazione in cui, nel Lazio, sono disciplinate le modalità di governo del paesaggio sotto il profilo storico-culturale e geografico-naturale, garantendone la permanenza e il riconoscimento, indicandone le azioni volte alla conservazione e valorizzazione, al ripristino o alla creazioni di paesaggi.

Nel caso in esame **all’Allegato 3** si richiamano gli obiettivi e i fattori di rischio della zona e la disciplina che regola ogni

intervento si voglia attuare nell’area avente appunto la seguente denominazione “*Paesaggio degli insediamenti urbani*”.



Il cespite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La stessa denominazione da uno a sette, degli edifici, ha creato delle difficoltà nella verifica e individuazione delle unità immobiliari oggetto di codesta ctu, come anticipato, l'identificazione si è basata sul confronto dei dati assunti tra Conservatoria, atti di compravendita, forniti da alcuni condomini e le Visure Catastali; purtroppo nel corso degli anni le unità immobiliari venivano alienate senza tenere conto del cambio della toponomastica e del numero d'interno, nonché nella totale assenza dei numeri civici, il che non consentiva allo scrivente una semplice individuazione dei beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto è stato necessario risalire e consultare il progetto, approvato e presentato in Comune dalla stessa *** la quale lottizzò e accatastò l'intero complesso immobiliare con l'unica Via, cioè Quintiliolo, priva di numeri civici, come ancora si evince nelle visure storico catastali odierne (**All. 4**).

Attualmente la predetta Via Quintiliolo è divenuta, in parte, Via Mazzeo di Ricco e parte Via Abate di Tivoli (vedi foto a pag 5).

Come si evince dalla planimetria di progetto di cui ai comparti R1-R2-R3., l'Edificio 7 è parte della lottizzazione e ogni edificio, dei sette, possiede dei posti auto coperti, disposti al piano piloty e dei posti auto scoperti, ricavati sulle aree prospicienti . (vedi **All. 5-All.6**).

Dopo questa doverosa precisazione, si entra nello specifico, descrivendo il cespite in esame composto da n. **10 Posti Auto Coperti**, collocati tutti nel piano piloty dell'**Edificio n. 7, in Via Mazzeo Ricco civici n° 30-50, Roma**, in quanto compresi tra i due corpi scala che servono le abitazioni soprastanti dell'intero edificio (**cfr All. 6**).

Dette unità immobiliari sono identificabili al Catasto di Roma al **Foglio 294, Particella 235, Subalterno 20-21-22-23-26-30-32-33-34-35** e il tutto è meglio configurato nella seguente **Tabella 1**.

Come si arguisce dalle fotografie, il pavimento, del piano piloty, è risolto in battuto di cemento, contrassegnato dai numeri d'interno, con la vernice di colore gialla ormai sbiadita, dei singoli posti auto dal n°1 al n°16.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il posto auto con numero d'interno cinque (sub 24) benché costituisca regolare unità immobiliare di proprietà del fallimento, come si evince dalla visura e planimetria catastale all'Allegato 4\A, è stato trasformato, in fase di esecuzione dell'area di parcheggio in una sorta di zona franca, utile per facilitare le manovre di parcheggio ai fruitori, pertanto tale unità dovrà essere soppressa e non sarà considerata alienabile, sebbene ancora in ditta alla Società fallita (vedi foto n.11 All.8-).

Altra difformità, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie regolarmente accatastate, si evidenzia per il posto auto con numero d'interno 16 (sub.35), in cui la collocazione dello stesso, nella planimetria generale dei piani piloti, non è in modo longitudinale, cioè a confine con i posti n.3, 4, 5 e l'area di manovra, come rappresentato sulla planimetria catastale, all'Allegato 4, a firma del perito industriale Meli Diego, ma come esattamente riportato dallo scrivente nella planimetria di rilievo all'Allegato 6; in cui il posto auto (16) confina con il corpo scale, l'area di manovra e il posto auto interno 1.

Tale difformità quindi richiede necessariamente un nuovo accatastamento e aggiornamento.

La tabella di seguito rappresentata dallo scrivente ctu, elenca le unità immobiliari di proprietà del fallimento e non, presenti al piano piloti dell'edificio in parola, completa di dati identificativi catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Via MAZZEO DI RICCO n.30- n.50- Piano Piloty -Edificio

7

POSTI AUTO COPERTI

N.	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Categoria	Consistenza	Rendita
1	294	235	20	1	C/6	Mq10	€ 34.60
2	294	235	21	2	C/6	Mq12	€ 41.52
3	294	235	22	3	C/6	Mq10	€ 34.60
4	294	235	23	4	C/6	Mq13	€ 44.98
	294	235	24	5	E' stato utilizzato come zona franca per facilitare le manovre - cfr foto-MAA		
	294	235	25	6- ALTRA PROPRIETA'			
5	294	235	26	7	C/6	Mq11	€ 38.06
	294	235	27	8	-ALTRA PROPRIETA'		
	294	235	28	9	-ALTRA PROPRIETA'		
	294	235	29	10-ALTRA PROPRIETA'			
6	294	235	30	11	C/6	Mq18	€ 62.28
	294	235	31	12-ALTRA PROPRIETA'			
7	294	235	32	13	C/6	Mq15	€ 51.90
8	294	235	33	14	C/6	Mq15	€48.44
9	294	235	34	15	C/6	Mq14	€51.60
10	294	235	35	16	C/6	Mq15	€34.60
Numero 10 Posti Auto Coperti Alienabili							

Come anticipato, la richiesta di parcheggi nella zona in esame è davvero molto scarsa a causa della presenza dei grandi spazi esterni a disposizione; l'acquisto di un posto auto coperto è teso più a proteggere l'automobile dagli agenti atmosferici e per la comodità di disporre a ridosso dell'ingresso del corpo scale, che per il parcheggio in sé.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Criterio di Stima e Valutazione

Pertanto, dovendo valutare le unità immobiliari in parola, alla luce delle specifiche di cui sopra, le quali lasciano prefigurare modesti ritorni economici, e data la stagnante situazione del mercato immobiliare, si considerano i seguenti dati e risultanze ottenute :

- dall'esame degli atti ;
 - dai documenti assunti presso il Catasto di Roma;
 - dalle informazioni assunte presso il XV dipartimento (elaborati di progetto) ;
 - dalle investigazioni sul sito ;
 - dall'analisi dell'area urbana in cui ricadono i posti auto coperti ;
 - dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate (**All. 7**);
 - dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche e posizione , a quella in cui ricadano le unità immobiliari in oggetto;
 - dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico) ;
- si procederà ad una valutazione a metro quadrato.

Si precisa che i prezzi a corpo per i posti auto coperti, in zona, oscillano da un minimo di Euro 2.500,00 ad un massimo di Euro 3.000,00

Tenuto conto di quanto sopra descritto, il CTU ritiene congruo assumere il valore di **Euro 150,00\mq per i posti auto coperti**, considerando la riduzioni del 20% in funzione delle difficoltà di manovra per i posti auto interno 15 e 14, ricordando, comunque, che

i posti auto sono facilmente raggiungibili perchè a ridosso dei corpi scale dei civici n. 30 e 50.

Applicando, pertanto, il valore assegnato alle varie unità immobiliari, si ottiene il più probabile prezzo di mercato attribuito ai rispettivi posti auto già precedentemente individuati nella **Tabella 1** e si riassume il prezzo d'asta nella **Tabella 2**, la quale costituisce n.10 lotti distinti e alienabili secondo i criteri di prassi.

Via Mazzeo di Ricco n.30 n. 50 Edificio 7

POSTI AUTO COPERTI PIANO PILOTY-

Prezzo unitario €\mq 150.00

	Fogli o	Part	Sub	Int.	Consistenza Catastale	Rilevo metrico	STIMA
1	294	235	20	1	mq10	mq 12.40	€ 1.860.00
2	294	235	21	2	mq11	mq 11.36	€ 1.704,00
3	294	235	22	3	mq10	mq 10.90	€ 1.635.00
4	294	235	23	4	mq13	mq 13.88	€2.082.00
5	294	235	26	7	mq11	mq 9.42	€ 1.413.00
6	294	235	30	11	Mq18	mq 24	€3.600.00
7	294	235	32	13	mq15	mq 15.16	€ 2.274.00
8	294	235	33	14	mq15	mq 12.70	€ 1.524.00
9	294	235	34	15	mq14	mq 15.46	€ 1.885.20
10	294	235	35	16	mq15	mq 9.65	€ 1.447.50

■ Posti auto ridotti nel prezzo del 20% per le difficoltà di manovra.

Totale n. 10 posti auto coperti alienabili

Con Osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, li 26 maggio 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il CTU
ARCHITETTO
MARCO
LONGO
N° 10910
Dott. Arch. MARCO LONGO

Nota Bene: SI RICORDA CHE NELL' ASSEGNAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AGGIUDICATE ALL'ASTA, SARA' NECESSARIO RIPORTARE LA NUOVA TOPONOMASTICA DI APPARTENENZA, CIOE' VIA MAZZEO DI RICCON.30-n.50 E NON VIA QUINILIOLO COME INVECE TRASCritto NELLE VISURE STORICO CATASTALI DELL'ALLEGATO 4. INOLTRE NEL DESCRIVERE I CONFINI DELLE SINGOLE UNITA' E' BENE CITARE QUELLI CONFIGURATI NELLA PLANIMETRIA DI RILIEVO METRICO ESEGUITA DAL CTU ALL'ALLEGATO N.6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it