

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Via Dobbiaco s.n.c. - Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma elettronica



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA	4
3. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE	4
4. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI	5
5. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	5
6. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	5
7. CONCLUSIONI	6
ALLEGATI.....	6



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE
L.G. n.471/2024
Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Via Dobbiaco s.n.c. – Roma

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 ha ricevuto incarico dal G.D. Dott. Francesco Cottone, previa istanza n.9 del 08/11/2024 del Curatore Dott. Igor Catania, al fine di procedere alla stima del valore di mercato dei compendi immobiliari della società.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, nello specifico, è mirata alla Stima di un lotto edificato composto da capannone e terreno sito nel Comune di Roma, Municipio X, località Castel Fusano, Via Dobbiaco s.n.c., inserito sulla mappa catastale al foglio n.1118 con la particella 1256 area non edificata di mq 2.039 e particella 1399 il fabbricato di mq 411. L'immobile è registrato in Catasto Fabbricati con gli identificativi:

foglio n. 1118, particella 1256

- sub 501 (porzione di fabbricato), categoria C02 (magazzino), classe 06, consistenza mq 200, rendita € 506,13;
- sub 502 (porzione di fabbricato), categoria C02 (magazzino), classe 06, consistenza mq 200, rendita € 506,13;
- sub 503 (area non edificata), categoria F1 (area urbana), consistenza mq 1.639.



- sub 501 (porzione di fabbricato), categoria C02 (magazzino), classe 06, consistenza mq 200, rendita € 506,13;

2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto un capannone con struttura leggera in acciaio ed un terreno attiguo, sito nel Comune di Roma, con accesso da Via Dobbiaco, località Castel Fusano.

Per quanto riguarda l'identificazione catastale dell'oggetto da stimare, si rileva un disallineamento tra la rappresentazione sulla mappa catastale e lo stato dei luoghi (all. n.01). Sono inoltre presenti sul terreno alcuni manufatti non riportati in mappa catastale.

All'area coperta p.lla 1399, è stata annessa parte del terreno particella p.lla 1256 (all. n.02).

La distinzione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, infatti non esiste alcuna delimitazione materiale né all'interno del capannone, né nelle superfici scoperte.

3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Tra la documentazione fornita dalla committenza, non è presente documentazione attestante la legittimità della costruzione. Nell'integrazione del 10/03/2021 della precedente perizia redatta dall'Arch Silvia Giachini Tiranni per l'esecuzione Immobiliare del Tribunale di Roma R.G.E. 567/2019 (all. n.03), dalla quale è stata acquisita l'attuale proprietà dell'immobile, si riporta: *"...ho ricevuto, dopo il deposito della CTU, un chiarimento da parte dell'Ufficio preposto all'istruttoria delle Domande di Concessione Edilizia in Sanatoria relativamente allo stato delle Istanze che interessano la CTU (...) L'Ufficio, pur non potendomi dare una risposta netta in quanto < i possibili esiti del procedimento istruttorio che, come saprà, si sviluppa con il coinvolgimento di diversi "specialismi", che intervengono, in particolare, per la redazione della scheda urbanistica, per le valutazioni vincolistica (qualora sussistano) e per il reperimento di atti di disciplina edilizia ...>, precisa che : <... le posso tuttavia rispondere, indirettamente, rilevando che istanza di condono di analoga tipologia (la n.1 – nuove costruzioni/ampliamenti) in particelle limitrofe interessate dallo stesso regime vincolistico risultano avviate a reiezione proprio in ragione della sussistenza di vincoli paesaggistici incompatibili con gli abusi edilizi realizzati. Le confermo, inoltre che in relazione alla mancata ultimazione dell'abuso entro i termini di legge (31 marzo 2003),*



l'eventuale accertamento di un "fuori termine", costituisce ulteriore motivo ostativo al rilascio della concessione in sanatoria. (...)

Tanto conferma che la costruzione del capannone è illegittima ed insanabile, quindi non commerciabile. Infatti l'assenza degli estremi del permesso di costruire (o concessione ad edificare) o del permesso in sanatoria (o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85), oppure dell'accertamento che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, comporta espressamente la nullità dell'atto.

4. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

L'insediamento di Acilia si presenta come una zona disomogenea, dove si alternano blocchi di edilizia pubblica, villette abusive ed edifici privati. La rete stradale è incompleta e risultano assenti le connessioni interne. La zona è inoltre segnata dall'insufficienza della rete idraulica, fognaria e dei vecchi canali¹.

Gli immobili oggetto di stima sono ultimati anche se apparentemente non abitati.

5. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

Considerata l'illegittimità della costruzione del capannone, quindi la sua non commerciabilità, si ritiene non abbia senso procedere alla determinazione del valore base di stima.

6. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Il valore dell'immobile non può essere calcolato neppure per il terreno agricolo considerato che la superficie complessiva risulta inferiore alla minima unità colturale prescritta. Anche la demolizione del capannone non sanerebbe la lottizzazione abusiva dei lotti che, come detto, sono di estensione inferiore rispetto a quello minimo previsto e pari a ha 2 per i terreni agricoli. La lottizzazione di una o più aree è un reato penalmente punibile, oltre che il più pesante illecito sotto il profilo urbanistico e amministrativo: infatti la lottizzazione abusiva è punita anche con la confisca delle aree interessate, cioè una acquisizione gratuita a favore dell'Amministrazione comunale, per il fatto di aver effettuato un intervento di una certa

¹ <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pru/pru-acilia.html>



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

rilevanza complessiva in contrasto alla pianificazione e strumento urbanistico comunale. Si tratta del più alto dei reati urbanistici, e non è sanabile con una variante al piano regolatore effettuata posteriormente all'intervento abusivo, in quanto in contrasto e contrario alla pianificazione urbanistica e assetto del territorio scelto dal Comune, e soprattutto insanabile dalla procedura di sanatoria edilizia prevista dall'articolo 36 D.P.R. 380/01².

7. Conclusioni

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Giuseppe Capobianco, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo principi basati sull'etica professionale improntando la stessa a criteri di obiettività.

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

² <https://www.studiotecnicopagliai.it/lottizzazione-abusiva-confisca-aree-prescrizione-penale/>