

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n°563/02 della

Giudice Delegato Dott. Fabio MICCIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Curatore Avv. Filippo Silvestri

C.T.U. Arch. Marco Longo

RELAZIONE TECNICO D'UFFICIO

Immobili : n° 9 LAVATOI

- 1-Via Abate di Tivoli n. 12, piano 6°, Edificio 5, Foglio 294, Particella 1081, Subalterno 504,
- 2-Via Abate di Tivoli n. 24 , piano 6°, Edificio 5, Foglio 294, Particella 1081, Subalterno 505,
- 3-Via Abate di Tivoli n. 36 , piano 6°, Edificio 5 Foglio 294, Particella 1081, Subalterno 506,
- 4-Via Abate di Tivoli n. 21 , piano 5°, Edificio 4, Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 502,
- 5-Via Abate di Tivoli n. 5 , piano 5°, Edificio 4 Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 503,
- 6-Via Abate di Tivoli n. 25 , piano 5°, Edificio 3 Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 504,
- 7-Via Abate di Tivoli n. 45 , piano 5°, Edificio 3 Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 505,
- 8-Via Mazzeo di Ricco 4, piano 5° Edificio 6, Foglio 294, Particella 235, Subalterno 504,
- 9-Via Mazzeo di Ricco 20, piano 5° Edificio 6, Foglio 294, Particella 235, Subalterno 505,

Almota
1/7/015

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Deposito in Cancelleria
L. 6 LUG. 2015
Roma, 11/7/2015
Funzionario Giudiziario
Roberta Cherubini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MARCO LONGO VIA MONTE ZEBIO 30 ROMA 00195

E-MAIL: longo.marco@yahoo.it

RELAZIONE

Premessa



Nella presente relazione sono esaminati e stimati dei **locali lavatoi** in Roma, in località Settecamini, precisamente in **Via Abate di Tivoli civici 12-24-36 (Edificio 5); civici 5-21 (Edificio 4) e civici. 25-45 (Edificio 3)** - già Via Quintiliolo -, ovviamente disposti tutti sul lastrico solare dei predetti edifici e di proprietà del fallimento de quo.



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

- che la Società **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 l' 17.6. 1987 al n° 35233 (All. A);**

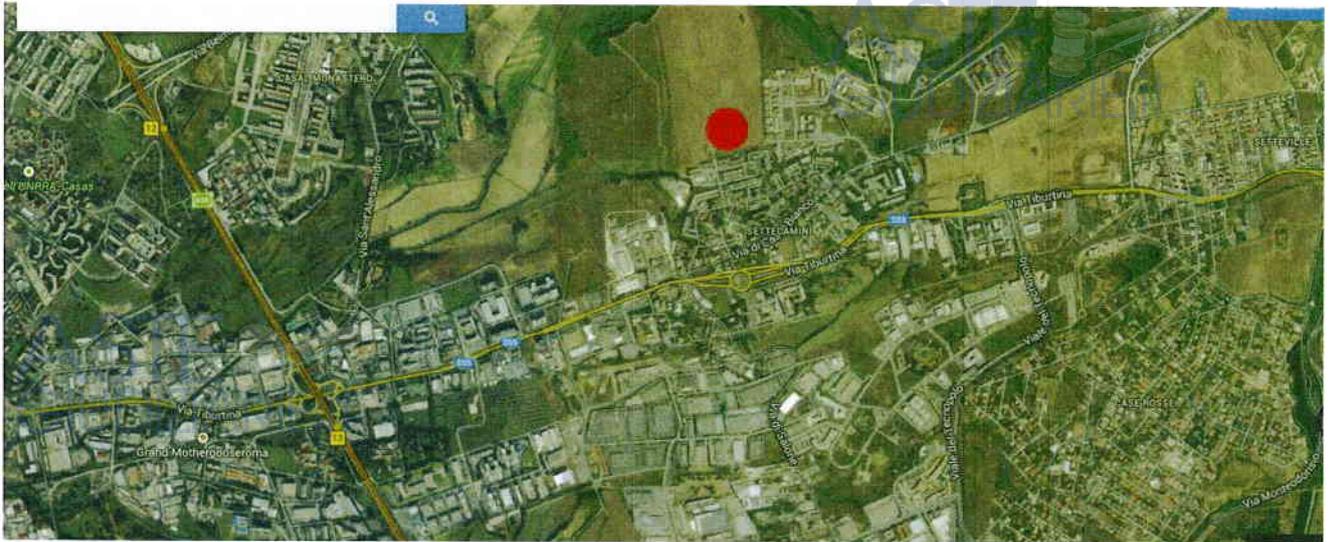


- che detti terreni **risultano edificabili in base alla convenzione** stipulata con il predetto comune a rogito del notaio **Di Ciommo di Roma il 26.7.1988, rep. 52948\10244**, registrata a Roma in Atti Pubblici il 10.8.1988 al n°548 serie 1Be trascritta presso la CC.II di Roma l'11.8.1988 al n°44845 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 235, 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, la lottizzazione denominata “ *la Cacciatore*”, costituita dagli edifici contrassegnati dai numeri **1-2-3, 4, 5, 6 e 7**;

-che gli edifici 3 e 4 sono allibrati al catasto di Roma al foglio 294 alla particella 1079 con unità immobiliari dal subalterno 2 al 202; l'edificio 5 alla particella 1081 dal sub. 2 al 228 e l'edificio 6 e 7 alla particella 235 dal sub. 2 al 207;

-che l'art.28 del regolamento di condominio, recita: “la società costruttrice si riserva il diritto di cedere a terzi i locali lavatoi-stenditoi con annesso terrazzo ubicate al piano ultimo di ogni edificio”



-Zonizzazione rispetto alla località Settecamini-

Caratteristiche Generali della Zona.

Le unità immobiliari di proprietà del fallimento, oggetto di codesta
ctu, come anticipato, fanno parte di un complesso edilizio 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 Tiburtina in direzione Tivoli.

La piccola Borgata di Settecamini, sorta agli inizi degli anni '50, un
tempo era un centro agricolo costituito da piccole case con
tipologia eterogenea, immerse nell'Agro Romano.

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

Detto insediamento urbanistico ricadeva nel V° Municipio (attualmente accorpato al 6° e 7°) a ridosso dell'antica arteria viaria di Via Tiburtina, zona periferica della capitale, nella quale sono dislocate varie fabbriche e piccole aziende e soprattutto grandi centri commerciali, in cui si registrano particolari interessi e scambi commerciali che congestionano il traffico locale, malgrado gli ultimi interventi di sistemazioni viarie. La forte presenza di tali attività, però, non lascia sviluppare l'economia all'interno del predetto insediamento urbano che è abitato per lo più da pendolari.

Infatti molte attività commerciali, sottostanti gli edifici in esame, sono sfitte, 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 come già descritto nelle precedenti C.t.u.

Dalla foto aerea sottostante, infatti, si denotano le strade e le aree di parcheggio, libere da autovetture e le costruzioni ai margini della campagna romana (Agro Romano), precisamente nella località denomina " Riserva Cacciatora", come identificata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale che vincola ai sensi

della L.42/2004 tale area, regolata urbanisticamente dal P.R.G
approvato nel marzo 2008 (**All. -B**).

Caratteristiche costruttive

Dal sopralluogo si è verificato che gli edifici eseguiti dalla
, sono in struttura portante in cemento armato e
tamponature esterna a cassa vuota, rifinita in parte a cortina (sui
balconi) e quarzo plastico. E' doveroso ricordare come già espresso
nella ctu del 19-5-2006, che la costruzione realizzata è di scarsa qualità,
tanto che numerosi sono i dinieghi da parte degli organi di competenza
che non hanno mai rilasciato all'intero complesso edilizio il certificato
di abitabilità ai sensi della L.373/76 e L.10/91.

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 il tutto consultando **all'Allegato B**, gli articoli 44, 45,
48, ricordando che tutta la cubatura è stata già utilizzata dalla società
costruttrice per la lottizzazione.

*Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (all. C) 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 A 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".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ROMA località SETTECAMINI: EDIFICI



I cespiti

La verifica delle unità immobiliari oggetto di codesta ctu, come anticipato, si è basata sul confronto dei dati assunti tra Conservatoria, atti di compravendita, forniti da alcuni condomini, Visure Catastali e verifiche in loco.

La stessa denominazione da uno a sette degli edifici e la mutata toponomastica hanno creato delle problematiche per l'individuazione delle

unità immobiliari di proprietà del fallimento, pertanto è stato necessario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

risalire e consultare il progetto, approvato e presentato in Comune dalla stessa la quale lottizzò e accatastò con un'unica Via, cioè Quintiliolo, all'epoca priva di numeri civici, tutte le unità immobiliari, come ancora si evince nelle visure catastali che dovranno essere aggiornate.

Attualmente, infatti, la predetta Via Quintiliolo è solo divenuta l'ortogonale a Via Mazzeo di Ricco e Via Abate di Tivoli.

Come si deduce dalla planimetria di progetto di cui ai comparti R1-R2-R3, tutti gli edifici è parte della lottizzazione e ogni edificio, dei sette, possiede dei locali lavatoi con terrazzi, disposti sul lastrico solare, **al piano 5° non servito da ascensore, mentre nell'edificio 5 al piano 6°.**

Dopo questa doverosa e lunga premessa, si entra nello specifico, descrivendo i cespiti in esame, composti da **n. 9 Lavatoi** con terrazzi siti in Roma, località Settecamini:

1-Via Abate di Tivoli n. 12 , piano 6°, Edificio 5;

2-Via Abate di Tivoli n. 24 , piano 6°, Edificio 5;

3-Via Abate di Tivoli n. 36 , piano 6°, Edificio 5;

4-Via Abate di Tivoli n. 21 , piano 5°, Edificio 4;

5-Via Abate di Tivoli n. 5 , piano 5°, Edificio 4;

6-Via Abate di Tivoli n. 25 , piano 5°, Edificio 3;

7-Via Abate di Tivoli n. 45 , piano 5°, Edificio 3.

8-Via Mazzeo di Ricco 4, piano 5° Edificio 6.

9-Via Mazzeo di Ricco 20, piano 5° Edificio 6

I quali presentano le medesime caratteristiche costruttive e cioè un vano in muratura di blocchi pieni intonacati su entrambi i lati sui quali due vani porta (uno per accedere al terrazzo ex stenditoio in parte coperto) e l'altro per accedere dal corpo scale), chiusi da porte metalliche e piccole finestre, sulla parete di fondo, di superficie cm 50x50; una sola dorsale elettrica per un punto luce a soffitto; copertura piana del tetto e provvisti di un terrazzo mattonato con piastrelle in gres, sormontato da una tettoia in muratura, con interpiano di m.2.50. Detti terrazzi, ovviamente, sono molto panoramici, di seguito invece vedremo lo stato di manutenzione per ciascuno dei cespiti che ovviamente non sono tutti in buono stato di conservazione.

Come si evince dalle foto, alcuni lavatoi sono ancora provvisti delle vasche di lavaggio, che in disuso sono divenuti una sorta di rimessaggio per suppellettili condominiali.

E' importante evidenziare che i Lavatoi siti in Via Abate di Tivoli 5-21-25-45, presentano degli ammaloramenti (come si evince dagli elaborati fotografici), sulle pareti, sul pavimento, che hanno indotto il CTU ha considerare un coefficiente di riduzione di almeno **15%** sul prezzo di stima complessivo.

I nove lavatoi completi di rispettive terrazze per stenditoio, costituiscono 9 distinte unità immobiliari e sono identificabili al Catasto di Roma **con i seguenti dati:**

N.	Foglio	Particella	Sub	Mq netti LAVATOIO	Mq Terrazzo	Destinazione D'uso
1	294	1081	504	MQ 10,29	MQ 26,46	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 12- PIANO 6- EDIFICIO 5						
2		1081	505	MQ 10,26	MQ 46,49	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 24 -PIANO 6 EDIFICIO 5						
3	294	1081	506	MQ 10,21	MQ 27,00	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 36- PIANO 6-EDIFICIO 5						
4	294	1079	502	MQ 6,64	MQ 22,85	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 21- PIANO 5-EDIFICIO 4						
5	294	1079	503	MQ 6,67	MQ 26,33	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 5 - PIANO 5-EDIFICIO 4						
6	294	1079	504	MQ 6,40	MQ 22,80	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 25- - PIANO 5-EDIFICIO 3						
7	294	1079	505	MQ 6,96	MQ 23,79	C 2
Roma VIA ABATE DI TIVOLI 45- - PIANO 5-EDIFICIO 3						
8	294	235	504	MQ 6,54	MQ 26,49	C 2
Roma VIA MAZZEO DI RICCO- 4 PIANO 5-EDIFICIO 6						
9	294	235	505	MQ 6,40	MQ 26,64	C 2
Roma VIA MAZZEO DI RICCO 20PIANO 5-EDIFICIO 6						

Malgrado la scarsa domanda di beni immobiliari nella zona e la conclamata crisi del mercato immobiliare, il lavatoi de quo, essendo delle unità di piccolo taglio, in discreto stato di conservazione, nonché l'ottima

panoramicità dei terrazzi, certamente potrebbero invogliare all'acquisto. Soprattutto i condomini dell'ultimo piano potrebbero ampliare e valorizzare il proprio appartamento, collegandolo al lavatoio. Inoltre con il D.M. 133/2014 detto "sblocca Italia" attualmente potrebbero richiedere un cambio di destinazione d'uso da locali di deposito merci e sgombero(C\2) ad abitazione (A\2), con significativa valorizzazione del tutto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(RM-Settecamini)Abate di Tivoli n. **Edificio n.3** civico 25-45; **Ed. 4** civ. 5-21;
Ed.5 civ.12-24-36; Via M. di Ricco **Ed.6** civ.4-20

Criterio di Stima e Valutazione

Dovendo valutare le unità immobiliari in parola, alla luce delle specifiche di cui sopra, le quali lasciano prefigurare modesti ritorni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Comune (elaborati di progetto);
 - dalle investigazioni sul sito;
 - dall'analisi dell'area urbana in cui ricadono i cespiti;
 - dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;
 - 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 quadro.

Lo scrivente ha quindi considerato che poichè il costo di costruzione attuale, per le abitazioni, interessa un minimo e massimo di circa 1.000,00, 1.200,00 euro al metro quadrato, si adotterà la metà del costo minore, cioè € 500,00/mq, in quanto trattasi di locali con destinazione d'uso a deposito e magazzini, cioè C/2, quindi non residenziali, con una ridotta quota altimetrica, di soli m.2.50, tra pavimento e soffitto, nonché l'assenza dell'ascensore fino il 5°.

Mentre si determina un valore di € 150,00/mq per i terrazzi, in virtù dell'ottima panoramicità.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra descritto e in pregio dei metri quadrati netti, rilevati dal CTU, sia per i terrazzi che per il vano lavatoio (All. 3), si ottiene il più probabile prezzo di mercato attribuito alle rispettive unità immobiliari (502-503), già precedentemente identificate

nella Tabella 1, nonché stimate e riassunte nella seguente Tabella 2, preceduta dal metodo di calcolo adottato dallo scrivente.

1- Particella 1081 Sub.504 = € 150,00 x 26,46 mq = 3.969,00 € (terrazzo)
€ 500,00 x 10,29 mq = € 5.145,00 (vano lavatoio) da cui complessivi
(3.969,00 + 5.145,00) = € **9.114,00**.

2- Particella 1081 , Sub.505 = € 150,00 x 46,49 mq = 6.973,50 (terrazzo)
€ 500,00 x 10,26 mq = 5.130,00 (vano lavatoio) da cui complessivi
(6.973,50 + 5.130,00) = € **12.103,50**.

3- Particella 1081, Sub.506 = € 150,00 x 27,00 mq = 4.050,00 (terrazzo)
€ 500,00 x 10,21mq = 5.105,00 (vano lavatoio) da cui complessivi
(4.050,00 + 5.105,00) = € **9.155,00**.

4- Particella 1079, Sub. 502= € 150,00 x 22,85 mq = 3.427,50(terrazzo)
€ 500,00 x 6,64mq = 3.385,00 (vano lavatoio) da cui complessivi (3.427,50
+ 3.385,00) = € **6.812,50**.

5- Particella 1079, Sub.503 = € 150,00 x 26,33 mq = 3.949,50 (terrazzo)

€ 500,00 x 6,77mq = 3.385,00 (vano lavatoio) da cui complessivi 3.949,50
+3.385,00) = € 7.334,50 .

6- Particella 1079, Sub. 504 = € 150,00 x 22,80 mq = 3.420,00 (terrazzo)

€ 500,00 x 6,40mq = 3.200,00 (vano lavatoio) da cui complessivi (3.420,00
+3.200,00) = € 6.620,00.

7- Particella 1079, Sub. 505 = € 150,00 x 26,49mq = 3.973,50 (terrazzo)

€ 500,00 x 6,96mq = 3.480,00 (vano lavatoio) da cui complessivi (3.480,00
+3.973,50) = € 7.453,50.

8-Particella 235, Sub.504 = € 150,00 x 26,49 mq = 3.973,50 (terrazzo)

€ 500,00 x 6,54mq = 3.270,00 (vano lavatoio) da cui complessivi (3.973,50
+3.270,00) = € 7.243,50 .

9- Particella 235, Sub.505 = € 150,00 x 26,64 mq = 3.996,00 (terrazzo)

€ 500,00 x 6,40mq = 3.200,00 (vano lavatoio) da cui complessivi (3.996,00
+3.200,00) = € 7.196,00 .

Il probabile prezzo di mercato, dei singoli lavatoi, di cui sopra, è compreso dei terrazzi stenditoi; costituisce quindi nove lotti separati e si può arrotondare per facilitare i calcoli ai seguenti importi:

1-Euro 9.100,00;

2-Euro 12.100,00;

3-Euro 9.150,00;

4-Euro 6.800,00 -15% =5.780,00;

5-Euro 7.260,00-15%= 6.171,00 arrotondato 6.170,00;

6-Euro 6.620,00-15%= 5.627,00;

7-Euro 7.200,00-15%= 6.120,00 ;

8-Euro 7.240,00 ;

9-Euro 7.190,00.

Tabella 2

N.	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza Catastale	Rilievo Metrico	STIMA €
Roma Via Abate di TIVOLI 12 -Piano 6° -Edificio 5-						
1	294	1081	504	Mq 22	Mq 10.29 + 26.46	€ 9.100,00
Via Abate di TIVOLI 24 -Piano 6° -Edificio 5-						
2	294	1081	505	Mq 22	Mq 10.26+46.49	€12.100,00
Via Abate di TIVOLI 36 -Piano 6°-Edificio 5-						
3	294	1081	506	Mq22	Mq 10.21+27.00	€ 9.150,00
Roma Via Abate di TIVOLI 5- Piano 5°- Edificio 4						
4	294	1079	503	Mq 16	Mq 6.77+22.80	€ 5.780,00
Via Abate di TIVOLI 21- Piano 5°- Edificio 4						
5	294	1079	502	Mq 16	Mq 6.64+26.33	€ 6.170,00
Via Abate di TIVOLI 25- Piano 5°- Edificio 3						
6	294	1079	504	Mq 16	Mq 6.40+22.85	€ 5.6270,00
Via Abate di TIVOLI 45- Piano 5°- Edificio 3						
7	294	1079	505	Mq 16	Mq 6.46+23.79	€ 6.120,00
Roma Via Mazzeo di RICCO 4- Piano 5°- Edificio 6						
8	294	235	504	Mq 16	Mq6.54+26.49	€ 7.240,00
Roma Via Mazzeo di RICCO 20- Piano 5°- Edificio 6						
9	294	235	505	Mq 16	Mq 6.40+26.64	€ 7.190,00

N.B. SI RACCOMANDA AL CURATORE FALLIMENTARE CHE NELL' ASSEGNARE LE UNITA' IMMOBILIARI, ALIENATE (n°9 lavatoi), DOVRA' RIPORTARE LA DENOMINAZIONE TOPONOMASTICA DESCRITTA DAL CTU, CIOE' ATTENENDOSI A QUANTO DESCRITTO NELLA TABELLA 2 E A QUANTO DI SEGUITO RIPORTATO, E NON COME TRASCritto NELLE VISURE STORICO CATASTALI, NELLE QUALI CI SONO DEGLI ERRORI.

1-Via Abate di Tivoli n. 12, piano 6°, Edificio 5, Foglio 294, Particella 1081, Subalterno 504,
Consistenza mq 22, C\2, Rendita Catastale € 47,72 ;

2-Via Abate di Tivoli n. 24 , piano 6°, Edificio 5, Foglio 294, Particella 1081, Subalterno 505,
Consistenza mq 22, C\2, Rendita Catastale € 47,72 ;

3-Via Abate di Tivoli n. 36 , piano 6°, Edificio 5 Foglio 294, Particella 1081, Subalterno 506,
Consistenza mq 22, C\2, Rendita Catastale € 47,72 ;

4-Via Abate di Tivoli n. 21 , piano 5°, Edificio 4, Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 502,
Consistenza mq 16, C\2, Rendita Catastale € 34,71;

5-Via Abate di Tivoli n. 5 , piano 5°, Edificio 4 Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 503,
Consistenza mq 16, C\2, Rendita Catastale € 34,71;

6-Via Abate di Tivoli n. 25 , piano 5°, Edificio 3 Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 504,
Consistenza mq 16, C\2, Rendita Catastale € 34,71;

7-Via Abate di Tivoli n. 45 , piano 5°, Edificio 3 Foglio 294, Particella 1079, Subalterno 505,
Consistenza mq 16, C\2, Rendita Catastale € 34,71;

8-Via Mazzeo di Ricco 4, piano 5° Edificio 6, Foglio 294, Particella 235, Subalterno 504,
Consistenza mq 16, C\2, Rendita Catastale € 34,71.

9-Via Mazzeo di Ricco 20, piano 5° Edificio 6, Foglio 294, Particella 235, Subalterno 505,
Consistenza mq 16, C\2, Rendita Catastale € 34,71

Con Osservanza

Roma, 19 marzo 2015 -

Il CTU
Dott. Arch. MARCO LONGO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
26 MAR 2015 15
IL CANCELLIERE
(Dr. ssa Maria Teresa Proietti)

ASTE GIUDIZIARIE.IT