

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato : Dott. Fabio MICCIO

Curatore Fallimentare : Avv. Filippo SILVESTRI

CTU: Arch Marco LONGO

ASTE
FALLIMENTO
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CONTENUTO DELLA CONSULENZA

Roma-Località'-Settecamini-

Via MAZZEO DI RICCO n. 30 scala "A" e n.50 scala "B"

CESPITI : n.2 LAVATOI

IDENTIFICATI : al Foglio 294, Particella 235, Subalterni 502-503

VALORE STIMATO : € 6.500,00 -€ 6.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Premessa

Nella presente relazione sono esaminati e stimati i due cespiti siti in Roma, in località Settecamini, precisamente in **Via Mazzeo di Ricco n.30 scala A e n.50 scala B**- già Via Quintiliolo- **Edificio 7**, composto da un piano piloty, quattro piani fuori terra, a uso residenziale, un Piano Interrato (S\1) in cui vi è un'autorimessa e lastrico solare, al piano quinto, sul quale vi sono numero 2 Lavatoi, oggetto della presente relazione, 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 1^ il 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 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 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 l'edificio 7 ha come riferimento specifico la concessione n.

702\C del 12.6.1990, n.1159\C del17.6.1991 e la n. 542\C del

2.6.1992 ed è attualmente distinto al nuovo Catasto Urbano di Roma

al **foglio 294, particella 235, Edificio 7.**



Zonizzazione rispetto alla località Settecamini-



Caratteristiche Generali della Zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

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. 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 ctu.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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).

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”.





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 risalire e consultare il progetto, approvato e presentato in Comune dalla

stessa ^{***} la quale lottizzò e accatastò con un'unica Via, cioè

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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, l'edificio 7 è parte della lottizzazione e ogni edificio, dei sette, possiede dei posti auto coperti (già periziati), disposti al piano piloty e dei posti auto scoperti (già periziati), ricavati sulle aree prospicienti e ovviamente delle cantine e boxes (già periziati) al piano interrato e infine sul lastrico solare, la piano 5° non servito da ascensore, i due locali lavatoi, oggetto di codesta ctu.

Dopo questa doverosa e lunga premessa, si entra nello specifico, descrivendo i cespiti in esame, composti da n. 2 Lavatoi, collocati nell'Edificio n. 7, in Roma Via Mazzeo Ricco ai civici n° 30-scala A e n°50, Scala B, Piano 5°. I quali presentano le medesime caratteristiche costruttive e cioè un vano in muratura di blocchi pieni intonacati sui quali due vani porta (uno per accedere al terrazzo e l'altro per accedere dal corpo scale), chiusi da porte metalliche e piccole finestre di areazione cm 50x50; copertura piana del tetto e provvisti di un terrazzo mattonato con piastrelle in gres, in buono stato di manutenzione. Come predetto entrambi i lavatoi hanno due terrazzi, di mq 22.50 e 23.30, che affacciano su Via Mazzeo di Ricco e, inoltre, una parte di questi è sormontato da una tettoia in muratura.

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

I due lavatoi che costituiscono due unità immobiliari, sono identificabili al Catasto di Roma al foglio 294, particella 235, subalterni 502-503, il tutto come descritto nelle Visure e Planimetrie Catastali nell'Allegato 1 e riassunto e configurato nella Tabella 1.

Tabella 1:

Via MAZZEO DI RICCO n. 30-50- Piano 5° -Edificio 7-

Via MAZZEO DI RICCO n. 30 -SCALA A							
1	294	235	502	12	C/2	Mq 7	€ 34,71
Via MAZZEO DI RICCO n. 50- SCALA B							
2	294	235	503	15	C/2	Mq 12	€ 34,71
Numero 2 LAVATOI Alienabili							

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 del quarto piano potrebbero ampliare e valorizzare il proprio appartamento collegandolo al lavatoio.





Edificio n.7 Via Mazzeo di Ricco n.30-50 -Piano 5°-

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

Sub. 502 = € 150,00 x 22.50 mq = € 3.375,00 (terrazzo)

€ 500,00 x 6.27 mq = € 3.135,00 (vano lavatoio) da cui complessivi
(3.375,00 + 3.135,00) = € 6.510,00.

Sub. 503 = € 150,00 x 23.30 mq = 3.495,00 (terrazzo)

€ 500,00 x 6.36 mq = 3.180,00 (vano lavatoio) da cui complessivi
(3.495,00 + 3.180,00) = € 6.675,00.

Il probabile prezzo di mercato, dei singoli lavatoi, di cui sopra, è compreso dei terrazzi; costituisce quindi due lotti separati e si può arrotondare ad Euro 6.500,00 e 6.650,00 per facilitare i calcoli

Tabella 2.

N.	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Consistenza Catastale	Rilievo Metrico	STIMA
1	294	235	502		Mq 16	Mq 6.27 + 22.50	6.500,00
Via MAZZEO DI RICCO n. 30 Scala A- Piano 5° -Edificio 7-							
2	294	235	503		Mq 16	Mq 6.36+23.30	6.650,00
Via MAZZEO DI RICCO n. 50 scala B -Piano 5° -Edificio 7-							
Numero 2 LAVATOI Alienabili							

SI RACCOMANDA AL CURATORE FALLIMENTARE CHE NELL' ASSEGNARE LE UNITA' IMMOBILIARI, ALIENATE, DOVRA' RIPORTARE LA DENOMINAZIONE TOPONOMASTICA DESCRITTA DAL CTU, CIOE' ATTNENDOSI A QUANTO DESCRITTO NELLA TABELLA

2, CON COLORE ROSSO, E NON COME TRASCritto
NELLE VISURE STORICO CATASTALI, NELLE QUALI CI
SONO DEGLI ERRORI SULLA SCALA DI APPARTENEZA E
SUL NUMERO DELL'EDIFICIO.

Con Osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, 10 novembre 2014 -

II CTU

Dott. Arch. MARCO LONGO



ARCHITETTO
MARCO
LONGO
N° 10910
SEZ. 'A'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it