

4

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione V Civile

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI

Causa R.G. : 64531/2014

Giudice : dott.ssa Elena Fulgenzi

Parte ricorrente : signora [redacted]; legali avv. ti [redacted]
[redacted] c.t.p. non nominato

Parti convenute : - sig. Lullo Domenico, poi sostituito dal Fallimento n.
373-3/2015; legale avv. Daniele Guidoni; c.t.p. ing.
Nunzio Raganato
- sig. [redacted] non costituito

Parte chiamata in causa : Roma Capitale; legale avv. [redacted]

c.t.u. : perito edile Giuseppe Coppola

INTRODUZIONE

Con documento del 26 maggio 2025 (Allegato 1) la Giudice dott.ssa Elena Fulgenzi ha disposto che il sottoscritto c.t.u. perito edile Giuseppe Coppola proceda ad aggiornare i valori dei beni residuati "al fine di determinare l'eventuale congruaggio dovuto dall'attrice [redacted] che ne ha fatto richiesta".

La Giudice ha altresì disposto "la comparizione delle parti e del c.t.u. Coppola Giuseppe all'udienza in presenza del 17 settembre 2025 ore 11,30 perché il c.t.u. e le parti forniscano i chiarimenti richiesti".

Nel documento della Giudice vengono indicati i beni residuati così come attualmente distinti in catasto al "foglio 647, particella 69, subalterni 502 (con particella 563



graffata) e 503", i quali "restano di proprietà dei sigg. Lullo/[REDACTED] e/o loro aventi causa".

Le planimetrie catastali di tali immobili sono qui accluse sub Allegato 2 (foglio 647, particella 69 subalterno 502, con particella 563 graffata) e Allegato 3 (foglio 647, particella 69, subalterno 503).

Si unisce poi, ai fini di maggior chiarezza, l'elaborato planimetrico catastale che rappresenta tutti gli immobili presenti in loco (Allegato 4).

Lo scrivente confida che la presente relazione – la quale viene versata in atti a seguito di consenso verbale della Giudice dott.ssa Fulgenzi in data 10.09.2025 – possa fungere da base per l'udienza del 17.09.2025.

AGGIORNAMENTO DEI VALORI

Con C.T.U. del 08.09.2021 il sottoscritto aveva già eseguito la valutazione degli immobili che a quella data si presumeva essere rimasti in proprietà dei sigg. Lullo/[REDACTED], con l'esclusione di quelli dei quali si presumeva essere stati acquisiti al patrimonio comunale.

Tale valutazione viene aggiornata alla data odierna mediante l'ausilio del software di calcolo Rivaluta disponibile nel sito dell'Istat.

La valutazione del 08.09.2021 – che teneva conto, oltre che del valore dei due capannoni, di tutte le somme in detrazione necessarie per riportarli, mediante demolizioni e ricostruzioni (descritte nella C.T.U. del 08.09.2021), nelle originarie dimensioni e conformazioni autorizzate dal Comune di Roma con Licenza Edilizia del 1968 – era pari ad € 831.000,00.

L'importo di € 831.00,00 non teneva però conto delle spese necessarie per ottemperare all'obbligo di demolizione di tutti i fabbricati abusivi presenti in loco, poiché non era stata ancora emanata la disposizione di demolizione. Tali spese erano tuttavia state stimate dallo scrivente in € 201.000,00.

È parere dello scrivente che, dovendosi oggi procedere, così come si desume dalla disposizione della Giudice dott.ssa Fulgenzi, ad un eventuale conguaglio dovuto dall'attrice [REDACTED], la spesa di € 201.000,00 vada defalcata dalla stima di € 831.000,00. Si può quindi affermare che la stima dei due capannoni al 08.09.2021 era pari ad € 831.000,00 - € 201.000 = € 630.000,00.



La stima dei due capannoni di € 630.000 aggiornata alla data odierna mediante impiego del software di calcolo Rivaluta dell'Istat diviene oggi pari – considerando come data a monte il settembre 2021 e come data a valle il luglio 2025 – ad € 734.580,00.

Si può perciò dire che l'attuale più probabile valore di mercato dei due capannoni è pari ad € 734.580,00, arrotondabili ad € 734.600,00.

Vengono ora aggiunti i valori di quegli immobili dei quali, successivamente al 08.09.2021, si è chiarito che non fanno parte dell'acquisizione comunale.

Questi ulteriori immobili sono:

- a) L'area di sedime sulla quale attualmente insiste porzione del laboratorio edificato abusivamente (e che per tale motivo va demolito; la stima della demolizione è compresa nel riferito importo di € 201.000,00), sita al piano terra a diretto confine con la zona sud-ovest del capannone numero civico 37; essa porzione di laboratorio forma corpo unico con ulteriori immobili da demolire (acquisiti dal Comune di Roma) ed è identificata con foglio 647, particella 69, subalterno 503 (vedere planimetria catastale Allegato 3, ove sono altresì evidenziati con linea tratteggiata i detti ulteriori immobili da demolire). *

Tale area di sedime misura mq 171 circa. Una volta demolito il fabbricato che vi insiste sopra l'area non è edificabile né è possibile farne un produttivo uso agricolo: può essere impiegata solo come area di complemento ai due capannoni, un po' come i giardini/corte degli appartamenti.

Per stimarla si è scelto – in similitudine a quanto prescrive la norma UNI 10750 del luglio 1998 – di valutarla al 10% del prezzo unitario a mq impiegato per i capannoni quando valutati con la C.T.U. del 08.09.2021, €/mq 900.

Il valore unitario di €/mq 900 aggiornato alla data odierna con il software Istat diviene pari ad €/mq 1.049,00. Il 10% di tale valore è pari ad €/mq 104,90.

Per cui si può dire che l'attuale più probabile valore di mercato dell'area di sedime su cui insiste la porzione di laboratorio identificata dal subalterno 503 è pari ad €/mq 104,90 x mq 171 = € 17.937,90, arrotondabili ad € 17.900,00.

- b) L'area antistante i due capannoni numeri civici 35 e 37 posta a confine con Via Pasquale Alecce, su porzioni della quale insistono una tettoia (di circa mq 26) e



una copertura in telo plastico (di circa mq 55).

Tale area misura in tutto mq 369 circa ed è ravvisabile nella planimetria catastale Allegato 2 corrispondente all'unità immobiliare particella 69, subalterno 502 graffata con particella 563.

Per stimarla si impiega lo stesso metodo impiegato per l'area di cui al punto a).

Si può cioè dire che l'attuale più probabile valore di mercato dell'area antistante i capannoni numeri civici 35 e 37, porzione dell'immobile subalterno 502, a confine con via P. Alecce, è pari a €/mq 104,90 x mq 369 = € 38.708,10, arrotondabili ad € 38.700,00.

- c) Il magazzino sito al piano interrato, raggiungibile mediante scala metallica che trae accesso dall'area antistante i due capannoni a confine con via P. Alecce.

Il magazzino – distinto dalla particella 563 e ravvisabile nella planimetria catastale Allegato 2 corrispondente all'unità immobiliare particella 69, subalterno 502 graffata con particella 563 – ha superficie lorda (compresi cioè i muri perimetrali) di circa mq 45.

Questo immobile è valutabile, alla stregua delle cantine per gli appartamenti, nel 25% di €/mq 1.049, ossia €/mq 262,25.

Per cui si può dire che l'attuale più probabile valore del magazzino distinto dalla particella 563 è pari ad €/mq 262,25 x mq 45 = € 11.801,25, arrotondabili ad € 11.800,00.

CONCLUSIONI

A questo punto, visto che gli immobili qui sopra stimati formano due distinte unità immobiliari catastali, una composta dai due capannoni con l'area antistante a confine con via Alecce ed il magazzino al piano interrato (foglio 647, particella 69 subalterno 502 con particella 563 graffata) e l'altra consistente nell'area di sedime su cui insiste la porzione di laboratorio da demolire (foglio 647, particella 69, subalterno 503), si possono indicare i valori di mercato secondo gli identificativi catastali. Cioè:

- 1) **Due capannoni industriali con area antistante a confine con via Alecce + magazzino al piano interrato, censiti unitamente in catasto al foglio 647, particella 69, subalterno 502 e particella 563 graffata.**



Valore = € 734.600,00 + € 38.700,00 + € 11.800,00 = € 785.100,00

- 2) Area di sedime su cui insiste porzione di laboratorio abusivo da demolire, censita in catasto al foglio 647, particella 69, subalterno 503.

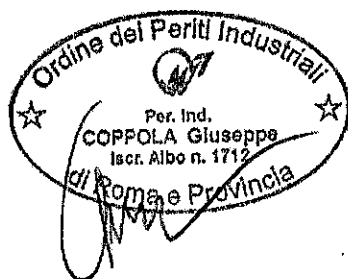
Valore = € 17.900,00.

Valore complessivo = € 785.100,00 + € 17.900,00 = € 803.000,00.

Confidando di aver correttamente redatto la relazione, la rassegno restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Roma, 10.09.2025

c.t.u. perito edile Giuseppe Coppola



Compiegati:

- Allegato 1 : Disposizione del 26 maggio 2025 della Giudice dott.ssa E. Fulgenzi
- Allegato 2 : Planimetria catastale dei capannoni rimasti di proprietà dei sigg. Lullo ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~; censiti al foglio 647, particella 69 subalterno 502, con particella 563 graffata
- Allegato 3 : Planimetria catastale della porzione di laboratorio da demolire, insistente sull'area di sedime rimasta di proprietà dei sigg. Lullo ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~; censita al foglio 647, particella 69 subalterno 503
- Allegato 4 : Elaborato planimetrico catastale rappresentante il complesso degli immobili siti nel luogo oggetto di causa





IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi
riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

ORDINANZA

nella causa civile iscritta al n. 64531/14 di Ruolo generale affari contenziosi

TRA

[REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] rappresentata e difesa dagli avv. ti [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

E

FALLIMENTO N. 373-3/2015 LULLO DOMENICO (C.F. LLLDNC37S20A285V), in persona
del Curatore Dott. Piergiorgio Zampetti, espressamente autorizzato in virtù di
provvedimento del Giudice Delegato Dott. Luigi Argan in data 19.06.2018 rappresentato e
difeso dall'Avv. Daniele Guidoni

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], quali eredi di
[REDACTED]

ROMA CAPITALE (C.F.: 02438750586) in persona del legale rapp.te pro tempore,
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

- chiamata in causa-

Oggetto: giudizio di scioglimento della comunione

Vista la sentenza non definitiva emessa in pari data e rilevato che con l'ultima relazione esplicativa del 04.01.2023 il c.t.u. depositando tutta la documentazione relativa agli atti di aggiornamento singolarmente elencati oltreché, le nuove planimetrie catastali e le ricevute di avvenuta variazione rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate ed in conformità della soluzione, prospettata ed autorizzata, sub 1, nella relazione datata 30 ottobre 2022, ha comunicato che secondo tale soluzione e all'esito delle operazioni anzidette, gli immobili distinti in catasto fabbricati con foglio 647, particella 69, subalterni 504, 505 e 506 sono quelli acquisiti al patrimonio di Roma Capitale, mentre gli immobili distinti da foglio 647, particella 69, subalterni 502 (con particella 563 graffata) e 503 restano di proprietà dei sigg. Lullo/[REDACTED]/[REDACTED] o loro aventi causa;



che, tuttavia , rigettata la domanda di scioglimento della comunione rispetto all'immobile ora distinto al foglio 647, particella 69, subalterni 504, 505 e 506 acquisito al patrimonio di Roma Capitale, occorre , ai fini dell'accertamento del valore dei restanti beni, che il c.t.u. proceda , ad aggiornare, il valore dei beni così come residuati al fine di determinare l'eventuale conguaglio dovuto dall'attrice Bruno Giovanna che ne ha fatto richiesta;

p.q.m.

- dispone la comparizione delle parti e del c.t.u. Coppola Giuseppe all'udienza in presenza del 17 settembre 2025 ore 11,30 perché il c.t.u. e le parti forniscano i chiarimenti richiesti.

Si comunichi alle parti ed al c.t.u.

Così deciso in Roma il 26 maggio 2025

Il Giudice
Elena Fulgenzi



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM05711110 del 23/12/2022
Comune di Roma
Via Pasquale Alecco

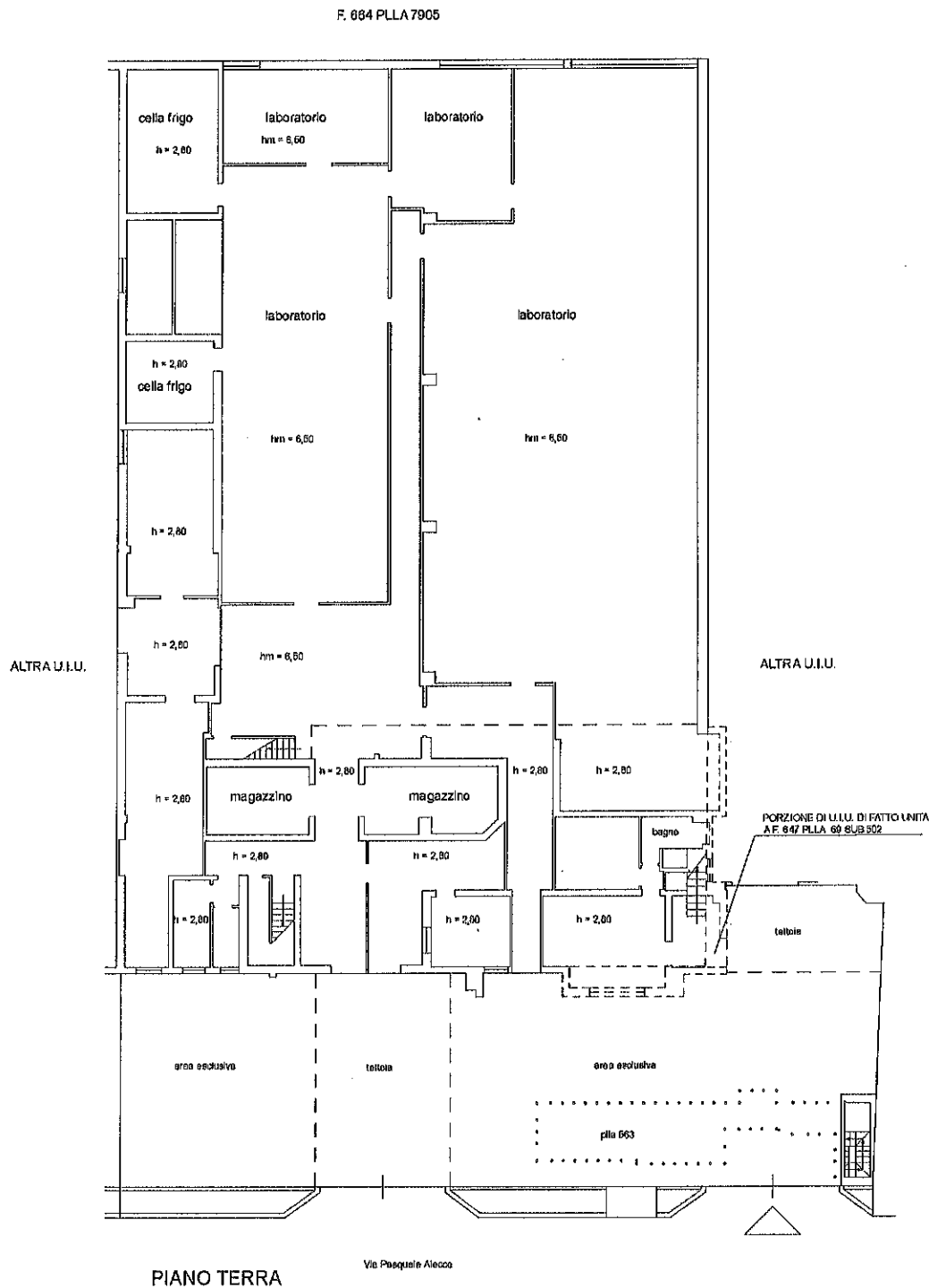
cdv. 35-37

Identificativi Catastali:
Sezione: 647
Foglio: 69
Particella: 69
Subalterno: 502

Compilata da:
Coppola Giuseppe
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Roma
N. 1712

Scala 1: 200

n. 1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRIC
Ufficio provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0571110 del 23/12/2022

Compilata da:
 Coppola Giuseppe
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Roma

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 647
Particella: 69
Subalterno: 502

N. 1712

Scala 1: 200

2.2

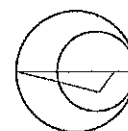
[illegible]

PIANO PRIMO

Via Pergolese Alessa

PIANO PRIMO INTERRATO plla 563

OPIFICIO



Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Roma

Scala 1: 200

n. 1

Dichiarazione protocollo n. RM0574664 del 29/12/2022

Comune di Roma
Via Pasquale Alecci

cdv. 35-37

Identificativi Catastali:

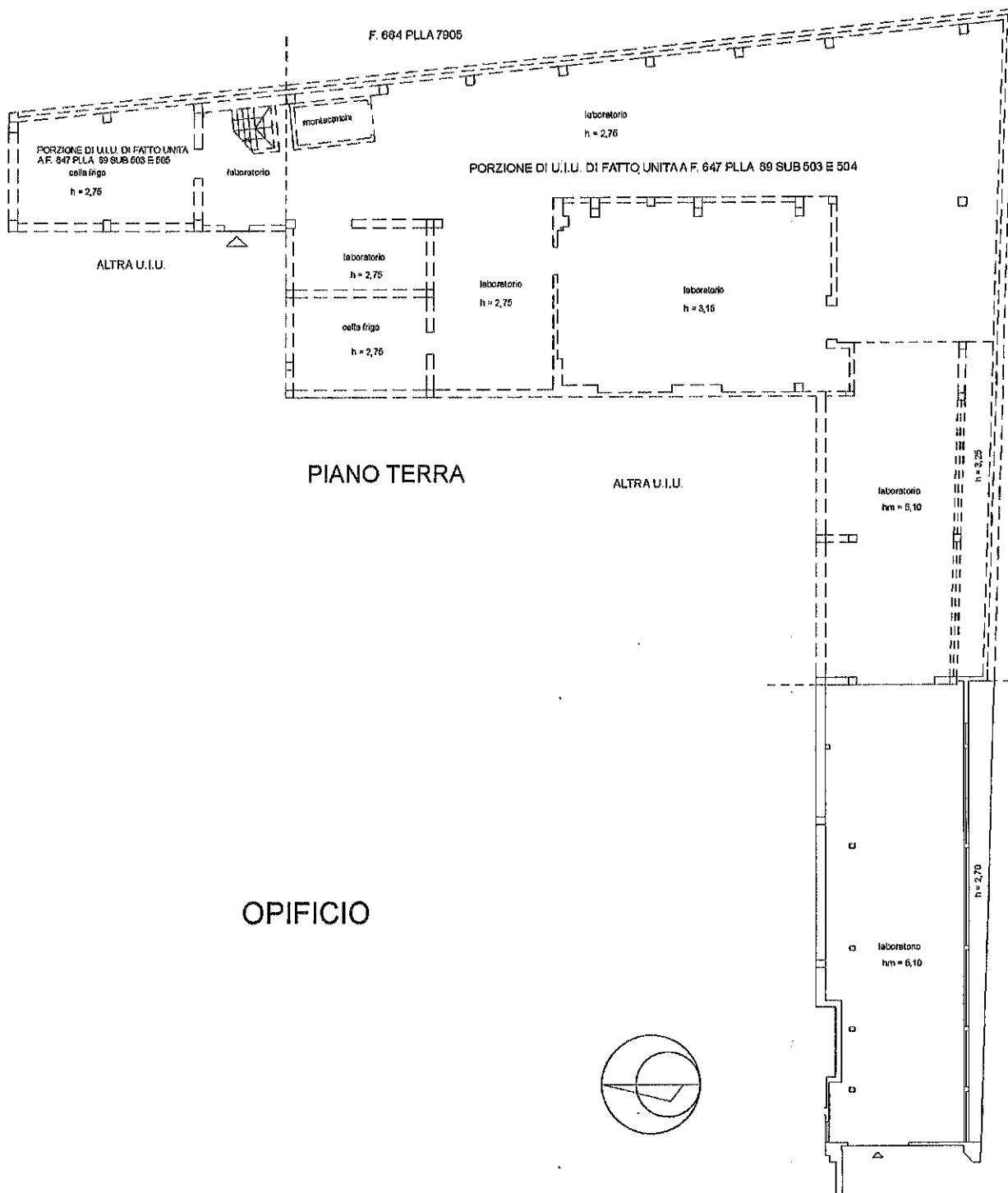
Sezione: 647
Foglio: 69
Particella: 69
Subalterno: 503

Compilata da:
Coppola Giuseppe
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Roma

N. 1712

OPIFICIO

PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Scala 1: 200

n. 2

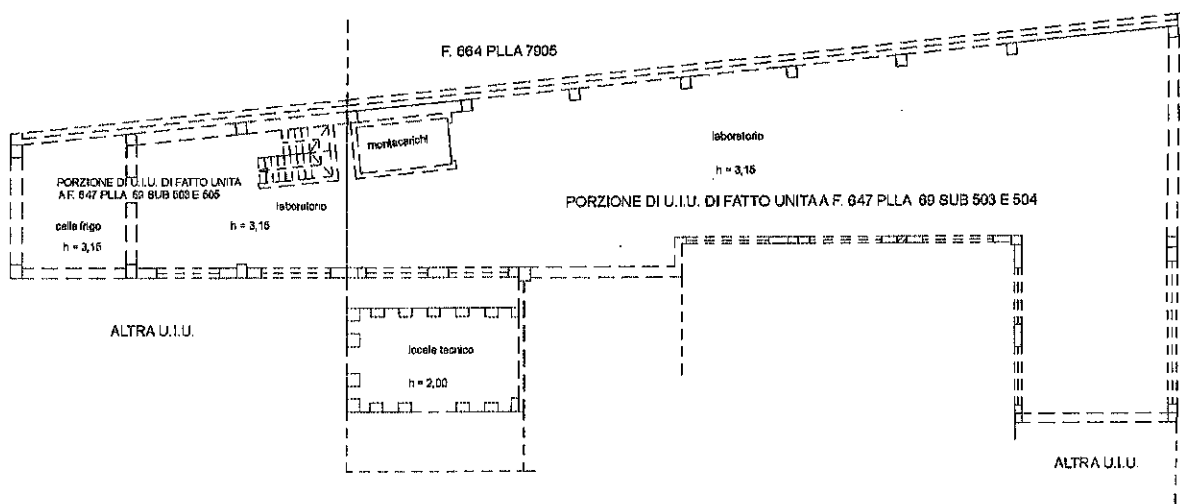
Dichiarazione protocollo n. RM0574664 del 29/12/2022
Comune di Roma
Via Pasquale Alcega

civ. 35-37

Identificativi Catastali:
Sezione: 647
Foglio: 69
Particella: 69
Subalterno: 503

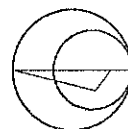
Compilata da:
Coppola Giuseppe
Iscritte all'albo:
Periti Edili
Prov. Roma

N. 1712



PIANO PRIMO

OPIFICIO



Ultima planimetria approvata

Data: 30/12/2022 - n. T21811 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Coppola Giuseppe	Isolato all'albo: Periti Edili	Prov. Roma	N. 1712
Comune di Roma	Sezione: Foglio: 647	Particella: 69	Proprietà n. 23/12/2022 del	
Dimostrazione grafica dei subaltri				
Tipo Mappale n. 542558 del 06/12/2022 Scala 1 : 500				

