

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 9/2025**

**ELABORATO PERITALE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA di**  
**ZANDRI ELISABETTA (C.F. ZNDLBT74L41H501S)**

Curatore fallimentare Avv. Francesca Romana Capezzuto

**G.D. Dott. Francesca Vitale**

**tecnico incaricato: Arch. Eleonora De Matteis**

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. A/16814  
C.F. DMTLNR72A59H501R - P. Iva 11735901008  
con studio Viale J. F. Kennedy n.50 - 00043 - Ciampino (Rm)  
mobie +39 3280324794  
email: [eleonora.dematteis72@gmail.com](mailto:eleonora.dematteis72@gmail.com)  
pec: [e.dematteis@pec.archrm.it](mailto:e.dematteis@pec.archrm.it)

Ciampino 21/06/2025

## Indice generale

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1) PREMESSA.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>4) DESCRIZIONE LOTTO 1.....</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>1. CARATTERISTICHE DELL'AREA.....</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>2. APPARTAMENTO.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>4. VERIFICHE CATASTALI E CONDOMINIALI .....</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITÀ URBANISTICA.....</b> | <b>10</b> |
| <b>6. CALCOLO DELLE SUPERFICI.....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>7. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI.....</b>      | <b>11</b> |
| <b>8. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>9. PREZZO BASE D'ASTA.....</b>                                  | <b>12</b> |
| <b>5) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO .....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>6) INDICE ALLEGATI.....</b>                                     | <b>12</b> |

## 1 PREMESSA

In data 01/03/2025 la sottoscritta Eleonora De Matteis, nata a Roma il 19/01/1972, residente in Viale J. F. Kennedy, 50 Ciampino (Rm) Cod. Fisc. DMTLNR72A59H501R, iscritta all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al n. 16814, riceveva dalla Società P.B.G. S.R.L. con sede Via Dei Tulipani, 13/a 00041 Albano Laziale (RM) – Italia la nomina quale perito estimatore del compendio immobiliare della Liquidazione controllata della signora ZANDRI ELISABETTA (C.F. ZNDLBT74L41H501S).

Accettato l'incarico conferitogli e preso atto dell'entità dei beni del presente procedimento, la scrivente si recava, previo accordi con la Società P.B.G., in data 11/03/2025, presso gli immobili dei suddetti, siti nel Comune di Roma al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare.

Nella stessa giornata si è proceduto ad alcune operazioni di rilievo, mentre in data 24/06/2025 è stata verificata l'eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

## 2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 2.1 LOTTO 1 (F. 272 N. 198,sub 45) COMUNE DI ROMA in VIA MONTE FUMAILOLO n. 30 Interno 18 Piano 5-6 scala B.

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da:

1. un appartamento e una soffitta.

Il bene è identificato al Catasto della Provincia di Roma nel Comune di Roma:

#### 1. Unità immobiliare

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |                |   |  |     |            |            |           |        |             |  |  |             | DATI DI CLASSAMENTO   |  |  |  |  | DATI DERIVANTI DA |  |
|---------------------|----------------|---|--|-----|------------|------------|-----------|--------|-------------|--|--|-------------|---|--|--|--|--|-------------------|--|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio  | Particella   | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                       |  | Rendita     |   |  |  |  |  |                   |  |
| 1                   |                | 272   | 198  | 45  | 4          |            | A/3       | 3      | 4 vani      | Totale: 79 m²<br>Totale:escluse aree scoperte**:-<br>75 m² |  | Euro 723,04 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |  |  |  |                   |  |
| Indirizzo           |                |   | VIA MONTE FUMAILOLO n. 30 Scala B Interno 18 Piano 5-6 |     |            |            |           |        |             |  |  |             |   |  |  |  |  |                   |  |
| Notifica            |                |   |  |     |            |            | Partita   |        |             |  |  | Mod.58      | -   |  |  |  |  |                   |  |
| Annotazioni         |                | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |  |     |            |            |           |        |             |  |  |             |   |  |  |  |  |                   |  |

TRIBUNALE DI ROMA  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 9/2025/CL**



**Estratto di mappa**

### **3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio risulta che per gli immobili del presente lotto sono presenti le seguenti formalità:

#### **1. TRASCRIZIONE**

del 08/07/1999 - Registro Particolare 34239 Registro Generale 55652  
Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 15819 del 07/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **2. ISCRIZIONE**

del 08/07/1999 - Registro Particolare 19036 Registro Generale 55653  
Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 15820 del 07/07/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 17737 del 26/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/03/2006.  
Cancellazione totale eseguita in data 04/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



**3. ISCRIZIONE**

del 16/03/2006 - Registro Particolare 9227 Registro Generale 31636  
Pubblico ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Repertorio 38541/8573 del 10/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 21748 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/08/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 27/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**4. ISCRIZIONE**

del 10/08/2010 - Registro Particolare 24594 Registro Generale 101843  
Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 85755/23929 del 06/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 19177 del 13/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**5. ISCRIZIONE**

del 12/08/2010 - Registro Particolare 24715 Registro Generale 103696  
Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 85755/23929 del 06/08/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 19173 del 13/12/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**6. TRASCRIZIONE**

del 28/11/2018 - Registro Particolare 95007 Registro Generale 137040  
Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 46825/33583 del 21/11/2018  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**7. ISCRIZIONE**

del 28/11/2018 - Registro Particolare 25230 Registro Generale 137045  
Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 46826/33584 del 21/11/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**8. TRASCRIZIONE**

del 26/02/2025 - Registro Particolare 16295 Registro Generale 22346  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 23 del 15/01/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

**4 DESCRIZIONE DEL LOTTO 1: (F. 272 N. 198,sub 45)  
COMUNE DI ROMA in VIA MONTE FUMAILO n. 30 Interno 18  
Piano 5-6 scala B.**

**4.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA**

La proprietà è ubicata nel Comune di Roma, precisamente nel quartiere Monte Sacro precisamente nella zona del Tufello situato nel III Municipio, a nord-est della città, tra via Salaria e via Nomentana. Il suo nome deriva dalla presenza di collinette di tufo, un materiale roccioso derivato da eruzioni vulcaniche. Storicamente, il Tufello è stato una borgata popolare, concepita per accogliere gli abitanti del centro storico durante gli sventramenti del passato. Oggi, il quartiere è caratterizzato da una struttura stradale uniforme e offre servizi e attrezzature pubbliche, con via delle Isole Curzolane come suo asse principale.

**4.2 APPARTAMENTO**

Il bene è situato in via Monte Fumaiolo una traversa di via della Bufalotta che si inerpica su di una collinetta sfociando su via delle Vigne Nuove, a 20 minuti a piedi dalla stazione della Metropolitana B1 stazione "Ionio" e a pochi passi dalla viale Ionio. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 6 piani fuori terra ed uno entro terra con copertura a terrazzo.

L'accesso alla u.i.u. avviene attraverso un cancello pedonale al lato della palazzina che porta ad un androne a servizio delle due scale del palazzo.

L'appartamento oggetto della perizia, situato al primo quinto della scala B dello stabile, è composto da un ampio salone con finestra a bandiera e balcone e da un angolo cottura. Successivamente troviamo un piccolo corridoio che distribuisce le due camere da letto in cui in una abbiamo un bagno interno. Sia il bagno principale che quello in camera sono finestrati e la camera più piccola ha un altro balcone.

Di seguito alcune fotografie:



**Stabile**



**ingresso**



**Cucina**



**Salone**



**Camera**





**Camera**



**Bagno**

#### **4.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI**

L' immobile è occupato dalla esecutata e la proprietà è divisa così:

1 ZANDRI Elisabetta nata a ROMA (RM) il 01/07/1974 ZNDLBT74L41H501S Proprietà 1/2

2 ZANDRI Elisabetta nata a ROMA (RM) il 01/07/1974 ZNDLBT74L41H501S Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

#### 4.4 VERIFICHE E REGOLARITA' CATASTALI

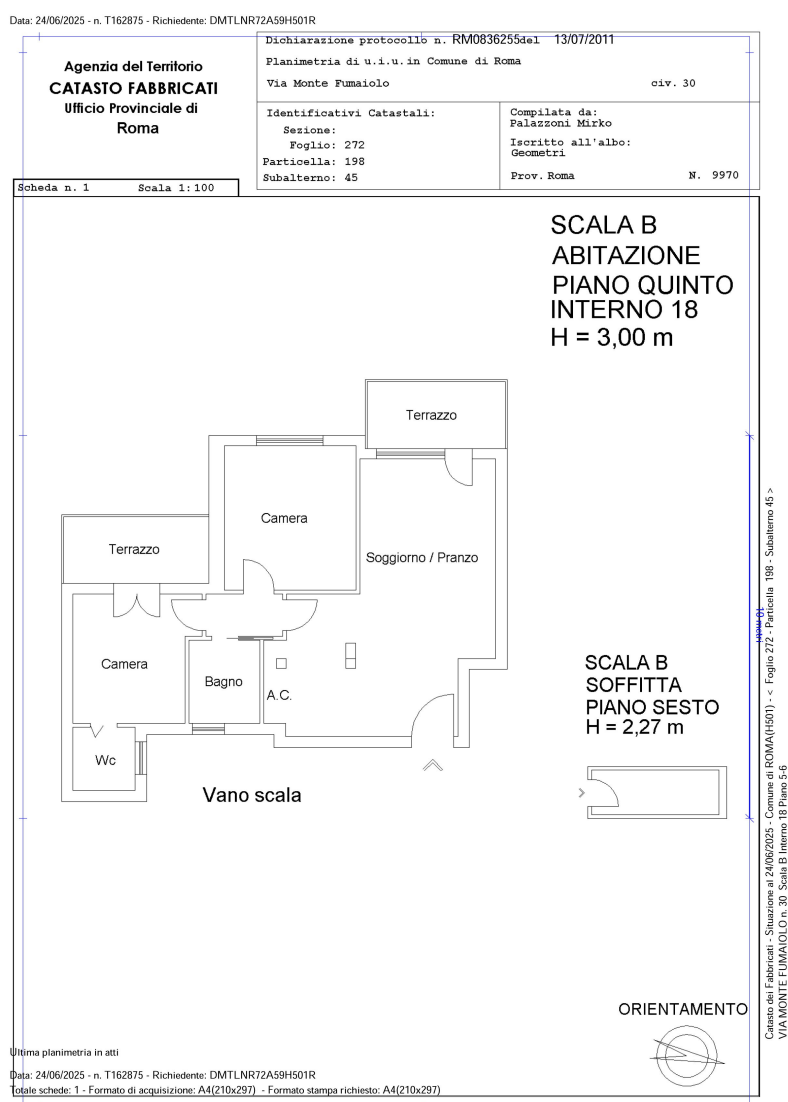
Il bene è accatastato con la seguente destinazione: A/3, classe 3, vani 4.5 con un totale di 79 mq di superficie catastale. Totale escluse le aree scoperte di 75 mq in cui è compresa anche la superficie della soffitta situata al piano sesto.

Dalle misurazioni effettuate in data 15/03/2025 risultano delle difformità tra la planimetria presentata presso l'Agenzia del Territorio e la realtà.

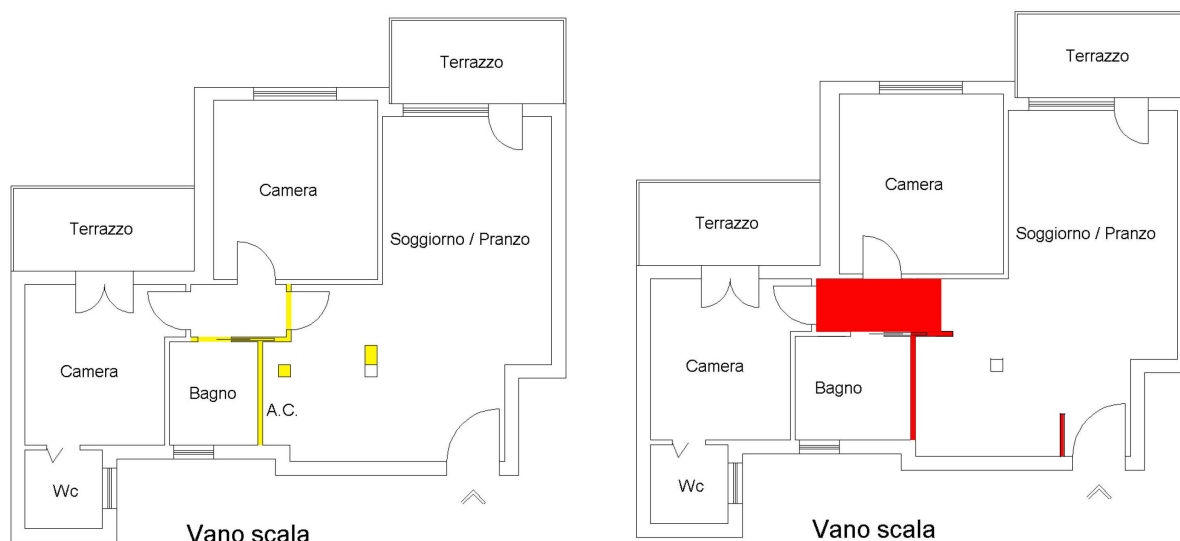
Ad esempio è stato riportato un pilastro dalle precedenti autorizzazioni edilizie che non è mai esistito neanche nel progetto iniziale, oppure il tramezzo tra il bagno principale e l'angolo cottura è spostato verso l'ingresso. Sul corridoio è stato costruito un soppalco strutturale che funge da ripostiglio ed è stata tolta la porta che separa la zona giorno dalla zona notte.

Inoltre al piano sesto della stessa scala è situata una soffitta legata all'appartamento di forma rettangolare fornita di una piccola finestrella che non risulta nella planimetria catastale, ma correttamente riportata nel progetto urbanistico.

Di seguito la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Roma ed il confronto tra la planimetria con le parti mancanti e le modifiche rilevate:



**Planimetria catastale**



**Planimetrie con le parti mancanti e con le modifiche effettuate**

#### **4.5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

Il bene è stato costruito con autorizzazione urbanistica n.2431/C (prot. n. 37919/1958) rilasciata dal Comune di Roma il 17/10/1958 e, successivamente volturata con prot. 30098 del 28/05/1959 e divenuta licenza 1387/C, con collaudo statico n. 18870 div. 4 del 06/02/1959 ed abitabilità n. 82 del 26/01/1960. Successivamente sono state presentate due pratiche edilizie per diversa distribuzione degli spazi interni all'ex Municipio IV, il primo con prot. n.57473 in data 08/07/2010 ed il secondo con prot. n. 60805 ed in data 28/06/2011, , con lavori terminati in data 05/08/2011 (comunicazione prot. n. 74047 del ex Municipio IV di Roma).

La scrivente ha potuto accertare che per quanto concerne la sagoma esterna dell'immobile ci sono delle minime difformità rientranti nella tolleranza di legge (leggera angolatura della parete esterna della camera da letto principale), invece per quanto concerne la parte interna dell'appartamento non si riscontra la corrispondenza tra l'autorizzato e la realtà dei luoghi e quindi il bene in oggetto dovrà essere regolarizzato ai sensi della D-Lgs. 380/01 e successive modifiche.

#### **Valutazione costi ripristino stato dei luoghi**

Il costo per regolarizzazione in merito alle difformità ammontano a:

1. Spese regolarizzazione urbanistico e catastali: **€ 3.000,00.**

#### 4.6 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Vengono qui di seguito proposte le consistenze di tutti i vari vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le superficie lorda di ciascun vano.

##### SUPERFICI LORDE EQUIVALENTI

| Descrizione         | Superficie lorda | Coefficiente | sup. Equivalente (mq) |
|---------------------|------------------|--------------|-----------------------|
| <b>Piano quinto</b> |                  |              |                       |
| <b>Appartamento</b> | <b>67,50</b>     | <b>1,00</b>  | <b>67,50</b>          |
| <b>balconi</b>      | <b>10,00</b>     | <b>0,25</b>  | <b>2,50</b>           |
| <b>Piano sesto</b>  |                  |              |                       |
| <b>soffitta</b>     | <b>5,00</b>      | <b>1,00</b>  | <b>5,00</b>           |

---

**TOTALE SUPERFICIE LORDA.....VALORE EQUIVALENTE..... MQ 75,00**

#### 4.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

La scrivente per desumere il valore dell'appartamento applicherà il metodo sintetico – comparativo, effettuando una ricerca relativa al prezzo richiesto per immobili commerciali con caratteristiche simili alla destinazione dell'immobile in oggetto, cercando di reperire quotazioni o prezzi desunti da compravendite di immobili adibiti ad abitazione o con caratteristiche simili a quello periziato.

Dall'analisi dei valori ricavati mediante questa ricerca di mercato, dove sono state individuate offerte desunte da inserzioni inserite in rete dalle agenzie immobiliari, per gli edifici con destinazione simile ma con caratteristiche costruttive diverse, si è stimato un valore medio al mq. di **€ 3.400,00**.

Oltre all'indagine di mercato, sono stati consultati alcuni osservatori immobiliari tra i più accreditati come il Borsino Immobiliare ed anche il servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**1. Le valutazioni OMI del Semestre II del 2024 delle Zone:**

D12 Microzona 98 Periferica: VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)  
**min € 2.700,00 - max € 3.700,00**

**2. Borsino Immobiliare - prezzi aggiornati 2025:**

D12 Microzona 98 Periferica: VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)  
**min € 2.528,00 - max € 3.705,00**

Concludendo si può infine valutare l'appartamento con un valore medio di **€ 3.240,00** al mq,  
Quindi moltiplicandolo per **mq 75,00** avremo un valore complessivo dell'appartamento pari a:

**Somma valore stimato appartamento:**

$$75,00 \times 3.240,00 = 243.000,00 \text{ €}$$

**4.8 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Riduzione del valore per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale:

**€ 3000,00**

**4.9 PREZZO BASE D'ASTA**

Riduzione del valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche:

|  |
|--|
| <b>Prezzo base d'asta = € 240.000,00</b> |
|--|

**5 VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO 1**

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente valuta l'attuale valore del Lotto 1 della Liquidazione controllata della signora ZANDRI ELISABETTA (C.F. ZNDLBT74L41H501S)

**€ 240.000,00**

**6 ALLEGATI**

Ciampino, 28/06/2025

In fede  
arch. Eleonora De Matteis

