

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N°. 981/2017
Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone
Curatore Fallimentare: Dott. Piergiorgio Zampetti

FALLIMENTO D.M.E. srl



RELAZIONE di stima LOTTO UNICO in rettifica
Relativa al bene sito nel Comune di Roma (RM), in Via Angelo Maria Durini n. 231
identificato al C.T. al al Foglio 26 particella 477 ed al C.F. al Foglio 26 particella 671
sub 4-5 e particella 672 sub 3.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Mauro Bitetti
Via Assisi, 179 - 00181 ROMA
Iscritto all'Ordine degli Architetti n.9443

INDICE:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag. 16
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 26
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 26
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 29
8. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 29
9. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE	pag. 35
10. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 42

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 10-10-2018 con Istanza di nomina di un perito estimatore, il dott. Piergiorgio Zampetti, curatore nel fallimento in oggetto, chiedeva ed otteneva in data 16-10-2018 al Giudice Delegato, di conferire all'Arch. Mauro Bitetti l'incarico di procedere alla stima del valore dei beni immobili siti nel Comune di Roma, in Via Angelo Maria Durini 231, di proprietà per la quota di 2/3, della fallita ed in particolare:

- N.1 Terreno sito nel Comune di Roma - censito al catasto terreni al foglio 26, particella 477, ditta intestataria D.M.E. S.r.L. per 2/3 e Leda Galli per 1/3
- N.3 Immobili siti all'interno di suddetto terreno così censiti:
 - al catasto fabbricati al foglio 26, particella 672, sub 3, cat. C/2, classe 10, superficie catastale MQ. 13 Rendita Euro 37,60 ; Via Anguillarese km 3,3; ditta intestataria; Soc. D.M.E. Srl per la quota di 2/3 e Sig.ra Leda Galli per la quota di 1/3
 - Immobile sito in Roma - censito al catasto fabbricati al foglio 26, particella 672, sub 4, cat. A/4, classe 7, superficie catastale MQ.52 Rendita Euro 335,70 ; Via Anguillarese km 3,3; ditta intestataria; Soc. D.M.E. Srl per la quota di 2/3 e Sig.ra Leda Galli per la quota di 1/3
 - Immobile sito in Roma - censito al catasto fabbricati al foglio 26, particella 672, sub 5, cat. C/2, classe 10, superficie catastale MQ. 8 Rendita Euro 28,20; Via Anguillarese km 3,3; ditta intestataria; Soc. D.M.E. Srl per la quota di 2/3 e Sig.ra Leda Galli per la quota di 1/3

che veniva comunicata a mezzo pec al sottoscritto la nomina di esperto stimatore;

che in data 16/10/2019 è stato effettuato un primo accesso sui luoghi, congiuntamente al curatore fallimentare Dott. Piergiorgio Zampetti, verificando lo stato di fatto e di diritto degli immobili eseguendo rilievi fotografici e metrici, alla presenza dei Sigg.ri *****;

che in data 22/12/2021 veniva effettuato un secondo accesso congiuntamente al curatore fallimentare Dott. Piergiorgio Zampetti, per ulteriori rilievi metrici e fotografici, alla presenza dei Sigg.ri *****;

che in data 28/01/2022 lo scrivente trasmetteva a mezzo pec al Curatore dott. Piergiorgio Zampetti la relazione di stima del compendio immobiliare unitamente agli allegati;

che durante il mese di marzo 2022 parte del compendio immobiliare è stata danneggiata a seguito di un incendio e che pertanto in data 16/06/2022, lo scrivente effettuava un ulteriore accesso al fine di constatare l'accaduto e i danni subiti dall'immobile;

Si relazione quanto segue e, nel dettaglio, i quesiti a cui dovrà rispondere il perito incaricato sono i seguenti:

1) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi;

3) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

4) acquisire, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. ;

5) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

6) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7) dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire se l'immobile sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla curatela (registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; 3 segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

9) indicare l'esistenza, sui beni oggetto di fallimento, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

10) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto

dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura fallimentare, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data della sentenza dichiarativa di fallimento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla della sentenza dichiarativa di fallimento.

Alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà di:

- terreno qualità catastale uliveto sito nel Comune di Roma, censito al catasto terreni al foglio 26, particella 477, con sovrastanti n.3 immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- foglio 26, particella 672, sub 3, cat. C/2, classe 10, superficie catastale MQ. 13 Rendita Euro 37,60; Via Anguillarese km 3,3; ditta intestataria; Soc. D.M.E. Srl per la quota di 2/3 e Sig.ra Leda Galli per la quota di 1/3
- foglio 26, particella 672, sub 4, cat. A/4, classe 7, superficie catastale MQ.52 Rendita Euro 335,70; Via Anguillarese km 3,3; ditta intestataria; Soc. D.M.E. Srl per la quota di 2/3 e Sig.ra Leda Galli per la quota di 1/3
- foglio 26, particella 672, sub 5, cat. C/2, classe 10, superficie catastale MQ. 8 Rendita Euro 28,20; Via Anguillarese km 3,3; ditta intestataria; Soc. D.M.E. Srl per la quota di 2/3 e Sig.ra Leda Galli per la quota di 1/3.

Si precisa che, dai rilievi eseguiti sull'area, l'immobile identificato al foglio 26, part.lla 671, sub 5, non è individuabile di fatto sul sito. Va precisato inoltre che gli immobili identificati al foglio 26, part.lla 671, sub 4 ed alla part.lla 672, sub 3, sono stati modificati con superfetazioni in parte in muratura, in parte in PVC, in parte in legno o lastre metalliche e ad oggi in parte danneggiati dall'incendio di marzo 2022. Sul lotto in oggetto sono inoltre presenti ulteriori costruzioni in legno e lastre metalliche, non identificati né catastalmente, né urbanisticamente.

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso Agenzia Delle Entrate Direzione Regionale Lazio (Ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma) nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Roma, che

il sottoscritto ha effettuato, insieme agli accessi in loco in data 16/10/2019, 22/12/2021, 16/06/2022 al curatore fallimentare Dott. Piergiorgio Zampetti, allo scopo di verificare lo stato di diritto e la reale consistenza del bene nonché la definizione dei confini e i danni subiti a causa dell'incendio di marzo 2022.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Inquadramento territoriale

Il lotto, con destinazione uliveto, è sito nel Comune di Roma alla via Angelo Maria Durini n. 231, ma è molto prossimo, circa 3 km appena, alla cittadella di Anguillara Sabazia, sul lago di Bracciano, sulla sponda sud-orientale.



Localizzazione dell'area in cui è sito il lotto oggetto di fallimento



Vista aerea del lotto oggetto di fallimento

Descrizione del lotto

- n.1 terreno ad uso “uliveto”, di proprietà per la quota di 2/3 della D.M.E S.r.l. e per la quota di 1/3 della sig.Leda Galli, sito nel Comune di Roma alla via Angelo Maria Durini 231 ed identificato al Catasto terreni del Comune di Roma al foglio 26, p.lla 477 di mq 13.857;

- n.3 immobili siti all’interno del suddetto terreno, di proprietà per la quota di 2/3 della D.M.E S.r.l. e per la quota di 1/3 della sig.Leda Galli ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al:

- foglio 26, particella 672, sub 3, cat. C/2, classe 10, superficie catastale MQ. 13 Rendita Euro 37,60; Via Anguillarese km 3,3;
- Immobile sito in Roma - censito al catasto fabbricati al foglio 26, particella 672, sub 4, cat. A/4, classe 7, superficie catastale MQ.52 Rendita Euro 335,70; Via Anguillarese km 3,3;
- Immobile sito in Roma - censito al catasto fabbricati al foglio 26, particella 672, sub 5, cat. C/2, classe 10, superficie catastale MQ. 8 Rendita Euro 28,20; Via Anguillarese km 3,3;

Confini: terreno identificato dalla particella 478, terreno identificato dalla particella 476, terreno identificato dalla particella 600.

Accesso al lotto: l'accesso al lotto avviene tramite la via Campo le Rose, una traversa della via Anguillarese (SP5a), che dopo pochi metri diventa via Angelo Maria Durini sulla quale si aprono sia l'ingresso principale con cancello carrabile, al civico 231, che l'accesso secondario sulla stessa strada, costituito da un cancello carrabile in rete metallica.

Il terreno pianeggiante, non presenta attualmente specifiche coltivazioni agricole in atto. Gli immobili che insistono all'interno dell'appezzamento del suddetto terreno, si trovano in scarse condizioni di manutenzione. L'immobile identificato al foglio 26, p.lla 671, sub 4 (ex cucina, letto, bagno), con funzione abitativa, è composto attualmente da un unico grande ambiente con forno e camino e risulta attualmente ampliato abusivamente e composto da: ingresso, ripostiglio, bagno, cucina, il lungo corridoio con finestre e due camere risultano attualmente distrutte a seguito di incendio del mese di marzo 2022. Le finestre hanno infissi in legno con vetro singolo e persiane in legno. I rivestimenti del bagno sono in maioliche quadrate, il pavimento della cucina e dell'intera abitazione è in mattonelle quadrate color cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'immobile è sprovvisto di un impianto di riscaldamento, né è presente l'impianto di condizionamento. Vi sono due stufe a pellet. Per lo smaltimento delle acque nere vi è una fossa settica priva di autorizzazioni, a circa m.15 dal fabbricato. Per il rifornimento idrico, vi è, a ridosso dell'ingresso dell'abitazione, un pozzo artesiano, ma per lo stesso non è stato fornito alcun titolo autorizzativo.

L'immobile identificato al foglio 26, p.lla 672, sub 3 risulta essere un magazzino ove, in adiacenza, sono stati realizzati un manufatto in legno con tettoia (edificio 2) ed un altro in lamiera (edificio 3).

Il sub 5 magazzino, non è stato possibile individuarne l'ubicazione e la consistenza.

Sull'area insiste una servitù di passaggio per l'elettrodotto di Enel, trascritta ai nn. 90384/51301 il 05/10/1989.

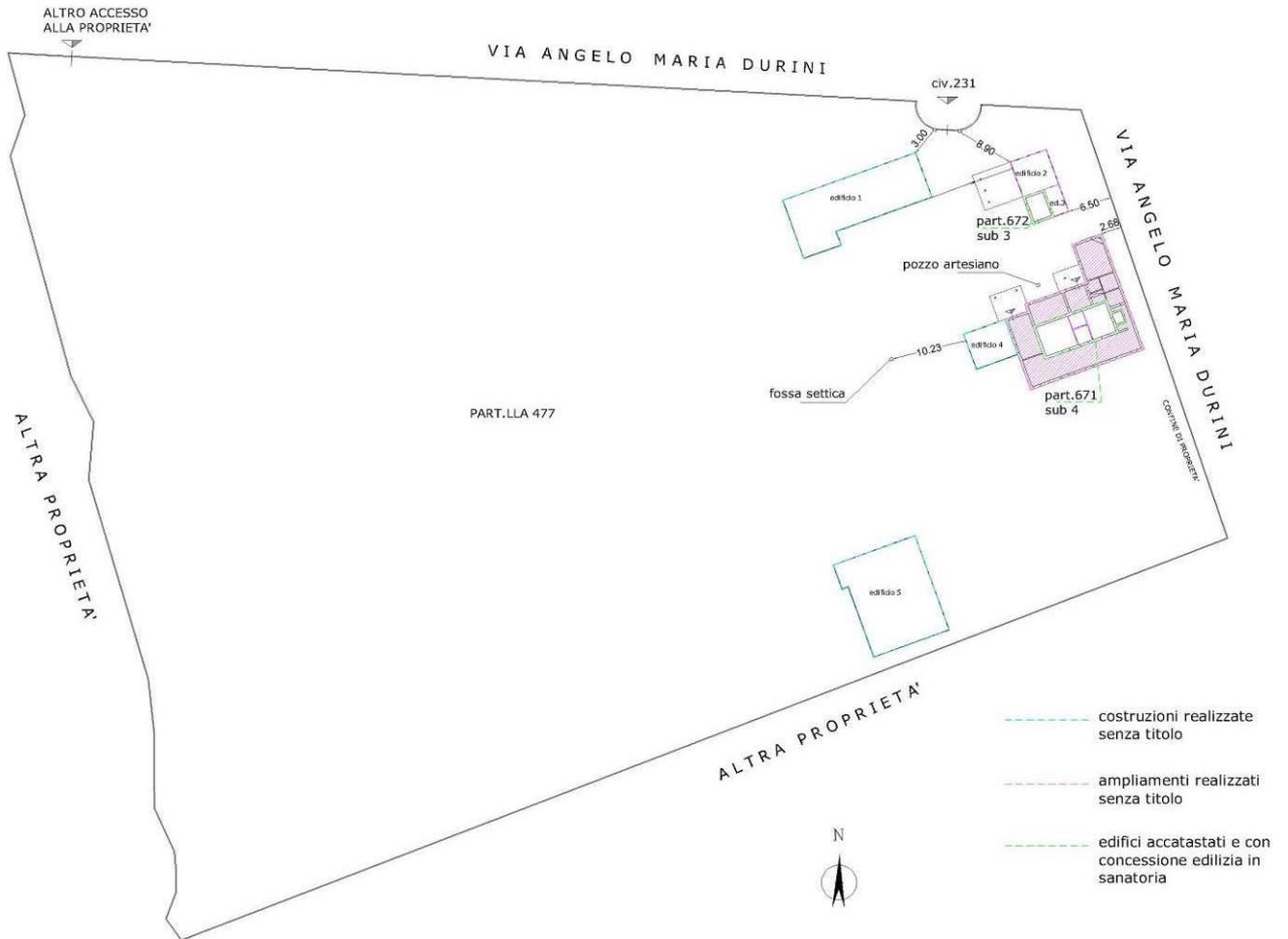


Grafico part.477 come da rilievi topografici, eseguiti con rilevazioni manuali e non strumentali



Grafico part.672 sub 3, come da rilievi topografici, eseguiti con rilevazioni manuali e non strumentali

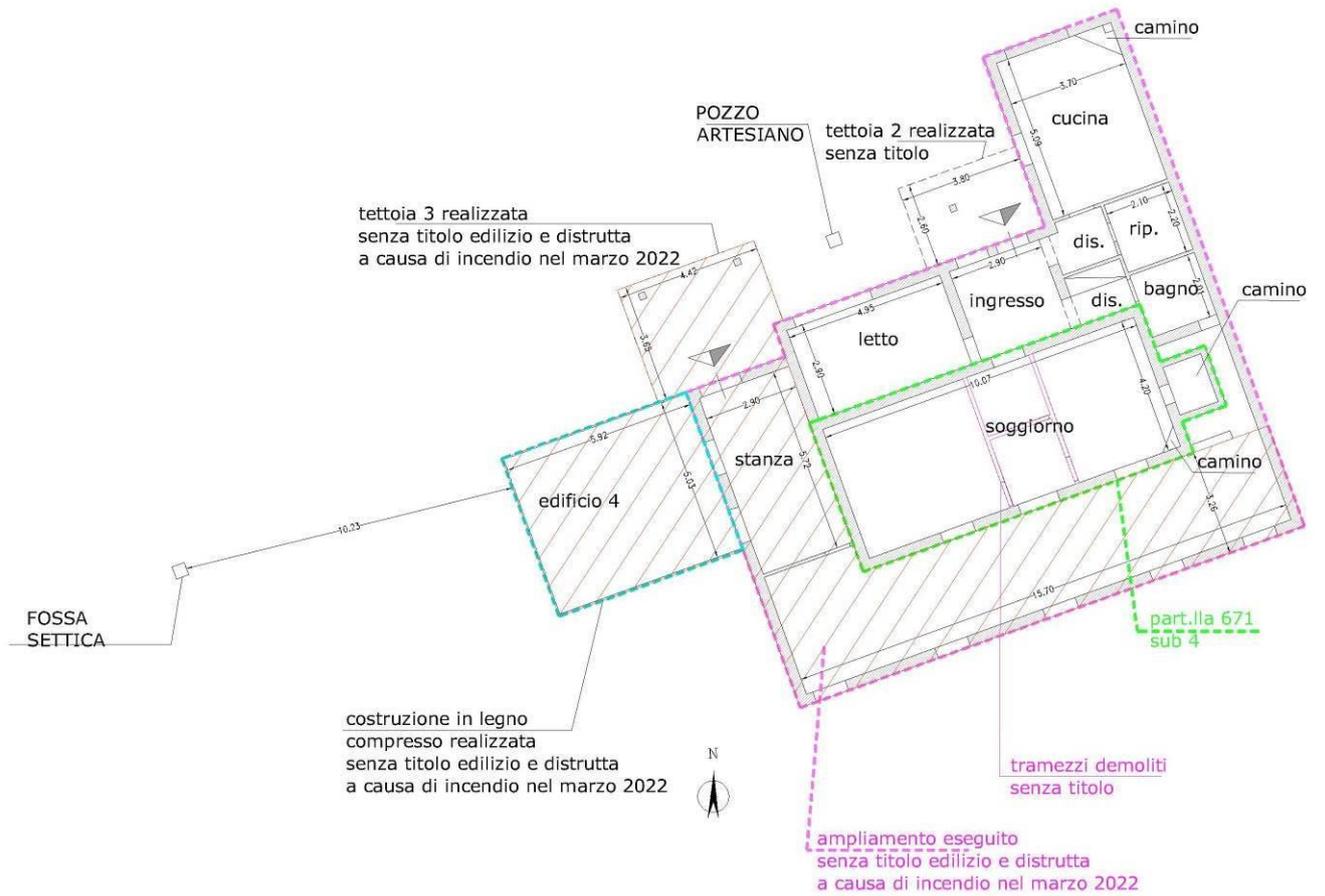


Grafico part.671 sub 4, come da rilievi topografici, eseguiti con rilevazioni manuali e non strumentali



Cancello carrabile di accesso al terreno civ.231



Immobile part.672



Immobile part.671



Parte del piazzale tra gli immobili



Immobile in lamiera non censito



Immobile in legno non censito



Corridoio con finestre ampliamento sub 4 distrutto da incendio



Camera da letto ampliamento sub 4



Cucina ampliamento sub 4



Interno edificio 5



Bagno ampliamento sub 4



Zona dell'immobile oggetto di incendio ex edificio 4, stanza e corridoio (come da grafico allegato)



Immagini del terreno con accesso via A.m.Durini



Immagini del terreno con accesso via A.m.Durini



Immagini dell'edificio 5 abusivo

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA- SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di STIMA Lotto Unico *in rettifica*
 FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 0%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
Terreno part. 477	13.857,00	1,00	13857					
<i>TOTALE SUPERFICIE</i>	13.857,00		13.857,00		1,00	1,00	13.857,00	MEDIOCRI
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							13.857,00	

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA- SEZIONE FALLIMENTARE
 R E L A Z I O N E di S T I M A Lotto Unico in rettifica
 FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 0%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
Immobile part.671 sub 4(A/4)	54,52	1,00	59,972					
Immobile part.672 sub 3(C/2)	12,25	1,00	13,475					
edificio 1 abusivo	135,6	0,20	40,68					
edificio 2 abusivo	26,36	0,20	7,908					
edificio 3 abusivo	8,47	0,20	2,541					
edificio 4 distrutto	0	0,00	0					
edificio 5 abusivo	153,34	0,20	46,002					
cucina abusiva	18,82	0,20	5,646					
ripostiglio abusivo	4,61	0,20	1,383					
disimpegni abusivi	5,51	0,20	1,653					
bagno abusivo	4,23	0,20	1,269					
ingresso abusivo	8,41	0,20	2,523					
letto abusivo	14,35	0,20	4,305					
stanza distrutta	0	0,00	0					
corridoio distrutto	0	0,00	0					
TOTALE SUPERFICIE	446,47		187,36		1,00	1,00	187,36	MEDIOCRI
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							187,36	

Totale superficie edificata con e senza titolo edilizio, ragguagliata è pari a complessivi **mq. 187,36**

Si segnala che la superficie abusiva è stata stimata al 20% in funzione del suo valore d'uso.

Si segnala che la superficie edificata e distrutta dall'incendio di marzo 2022 è stata stimata pari a zero.

Terreno mq. superficie catastale 13.857,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto di fallimento hanno i seguenti identificativi catastali:

al Catasto Terrani del Comune di Roma

- *foglio 26, particella 477, qualità "uliveto", classe 3, superficie ha 1, are 38, ca 57, reddito dominicale € 32,20, reddito agrario € 17,89;*

al Catasto Fabbricati del Comune di Roma

- *foglio 26, particella 672, sub 3, zona cens. 6, cat.C/2, classe 10, consistenza 8 mq, rendita catastale € 37,60;*

- *foglio 26, particella 671, sub 4, zona cens. 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 335,70;*

- *foglio 26, particella 671, sub 5, zona cens. 6, cat.C/2, classe 10, consistenza 6 mq, rendita catastale € 28,20.*

Si precisa che, dai rilievi eseguiti sull'area, l'immobile identificato al foglio 26, part.lla 671, sub 5, non risulta individuabile di fatto sul sito.

È da precisare, in ultimo, che per gli immobili individuati dalla particella 671, sub 4, particella 671 sub 5 e particella 672 sub 3, le visure catastali riportano erroneamente l'indirizzo *via Anguillarese km 3,3*; nella realtà l'accesso agli stessi è da via Angelo Maria Durini. (*cfr.all.*).

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA- SEZIONE FALLIMENTARE
R E L A Z I O N E di S T I M A Lotto Unico in rettifica
FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.



Estratto di mappa foglio 26 con individuazione della p.lla 477

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

CPNLNS69C27H798H - 4a29176e-fb5e-4d15-9ada-0554b4ce154a

Estratto del Geosit con individuazione della p.lla 477

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA- SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di STIMA Lotto Unico in rettifica
 FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2019

Data: 05/11/2019 - Ora: 14.21.27 Segue
 Visura n.: T198694 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA) Foglio: 26 Particella: 477

INTESTATI

1	D.M.E. S.R.L. con sede in ROMA	06561441004*	(1) Proprieta' per 2/3
2	GALLI Leda nata a ROMA il 24/10/1932	GLLDE32R64H501A*	(1) Proprieta' per 1/3

Situazione dell'Immobile dal 14/04/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	26	477		-	ULIVETO 3	1	38 57		Euro 32,20	Euro 17,89	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/04/2010 protocollo n. RM0444176 in atti dal 14/04/2010 T. M 11636/85 (n. 4074.1/2010)
Notifica		Partita									
Annotazioni		di stadio: crea p.lla 671,672,t.m. 11636/85; di immobile: migliore precisazione di superficie									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 671 - foglio 26 particella 672

Situazione dell'Immobile dal 14/04/2010

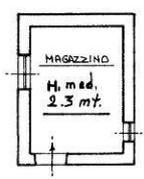
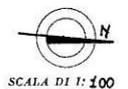
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	26	477		-	ULIVETO 3	1	39 33		Euro 32,38	Euro 17,99	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/04/2010 protocollo n. RM0443994 in atti dal 14/04/2010 P. LLA SFUGGITA ALL'IMP. MECC. RIE NOTA 68/78 (n. 4068.1/2010)
Notifica		Partita									
Annotazioni		di immobile: migliore precisazione di superficie									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura catastale della p.lla 477

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di STIMA Lotto Unico in rettifica
 FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.

Data presentazione: 21/09/1985 - Data: 25/10/2019 - n. T193314 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

MODULARIO F. 29 - rend. 497		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 150	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1928, N. 632)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u>		Via <u>ANGUILLARESE Km 3.300</u>	
Ditta <u>QUINTI NICOLINA</u> , NATA A <u>PENNA S. GIOVANNI (MC)</u> IL <u>17-03-1901</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>			
PROP. DELLA DITTA INTESTATA			
PROP. DELLA DITTA INTESTATA			PROP. DELLA DITTA INTESTATA
PROP. DELLA DITTA INTESTATA			
PIANO TERRA FOGLIO <u>26</u> PART. <u>672</u> SUB <u>3</u>			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dall' <u>ING. Emilio</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>PERSIANI</u>	
DATA <u>21-09-1985</u> PROT. N° <u>11636</u>		Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>21-09-1985</u> Firma: <u>Emilio Persiani</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 26 - Particella: 672 - Subalterno: 3 >
 VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1985 - Data: 25/10/2019 - n. T193314 - Richiedente: BTMRA63C11H501T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale della p.lla 672 sub 3

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di STIMA Lotto Unico in rettifica
 FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2019

Data: 03/10/2019 - Ora: 14.00.48 Segue
 Visura n.: T191042 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Sez. Urb.: D Foglio: 26 Particella: 672 Sub.: 3

INTESTATI

1	D.M.E. S.R.L. con sede in ROMA	06561441004*	(1) Proprieta' per 2/3
2	GALLI Leda nata a ROMA il 24/10/1932	GLLLE32R64H501A*	(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 15/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	672	3	6		C/2	10	8 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 37,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2010 protocollo n. RM0858977 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91886.1/2010)
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		-	Mod.58		138				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 26 - Particella 672

Situazione dell'unità immobiliare dalla costituzione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	672	3	6		C/2	10	8 m ²		Euro 0,07 L. 140	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 11636/1985)
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		440629	Mod.58		138				



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2019

Data: 03/10/2019 - Ora: 14.00.49 Fine
 Visura n.: T191042 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	672	3	6		C/2	10	8 m ²		Euro 37,60 L. 72.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		440629	Mod.58		138				

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	672	3	6							COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 11635/1985)
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		440629	Mod.58						

Situazione degli intestati dal 14/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D.M.E. S.R.L. con sede in ROMA	06561441004	(1) Proprieta' per 2/3
2	GALLI Leda nata a ROMA il 24/10/1932	GLLLE32R64H501A*	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2003 protocollo n. RM0500598 Voltura in atti dal 19/10/2017 Repertorio n.: 143365 Rogante: GIANCARLO POLLERA Sede: ROMA Registrazione: AP Sede: ROMA n: 15868 del 27/11/2003 COMPRAVENDITA (n. 60585.1/2017)			

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	QUINTI Nicolina nata a PENNA SAN GIOVANNI il 17/09/1901	QNTNLN01P57G4361*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/11/2003
DATI DERIVANTI DA			
in atti dal 20/12/1990			

Unità immobiliari n. 1

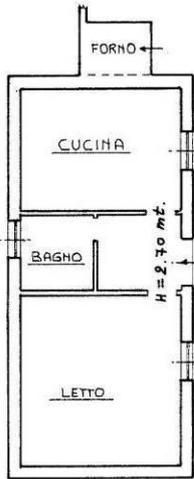
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale della p.lla 672, sub 3

Data presentazione: 21/09/1985 - Data: 25/10/2019 - n. T193312 - Richiedente: BTMRA63C11H501T

MODULARIO F. "reg. mod." 497		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 150	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 652)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u>		Via <u>ANGUILLARESE KM 3,300</u>	
Ditta <u>QUINTI NICOLINA - MATA A PENNA S. GIOVANNI (MC)</u> IL 17.09.1901			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>			
PROP. DELLA DITTA SOPRA-INTESTATATA			
			
PROP. DELLA DITTA SOPRA-INTESTATATA			
		PIANO TERRA FOGLIO 26 PART. 671 SUB 4 <i>A</i> ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100	
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dall' <u>ING. Emilio</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>PEKSIANI</u> Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>21.09.1985</u> Firma: <u>Emilio Peksiani</u>	
DATA <u>21-9-85</u> PROT. N° <u>1136</u>			

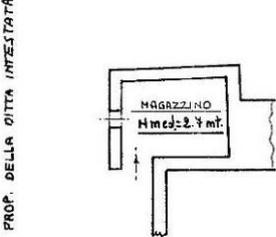
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 26 - Particella: 671 - Subalterno: 4 >
 VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1985 - Data: 25/10/2019 - n. T193312 - Richiedente: BTMRA63C11H501T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale della p.lla 671 sub 4

Data presentazione: 21/09/1985 - Data: 25/10/2019 - n. T193313 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MODULARIO F. 107 mod. 497				MINISTERO DELLE FINANZE		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI				Lire 150	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO				(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 452)			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u>				Via <u>Anguillarese</u> Km 3,300			
Ditta <u>QUINTI NICOLINA</u> NATA A <u>PENNA S. GIOVANNI (MC)</u> IL <u>17-09-1901</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>							
 PROP. DELLA DITTA INTESTATA  PROP. DELLA DITTA INTESTATA							
PIANO TERRA FOGLIO 26 PART. 671 SUB 5							
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dall' <u>ING. Emilio</u> <small>(titolo, nome e cognome del redattore)</small> <u>PERSIANI</u>			
DATA <u>21-9-85</u>				Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u>			
PROT. N° <u>11636</u>				della Provincia di <u>ROMA</u>			
				DATA <u>21-09-1985</u>			
				Firma: <u>Emilio Persiani</u>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 26 - Particella: 671 - Subalterno: 5 >
Via ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1985 - Data: 25/10/2019 - n. T193313 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale della p.lla 671 sub 5

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE
 RELAZIONE di STIMA Lotto Unico in rettifica
 FALLIMENTO n. 981/2017 D.M.E. S.r.l.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2019

Data: 29/10/2019 - Ora: 14.25.14 Segue
 Visura n.: T200011 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Sez. Urb.: D Foglio: 26 Particella: 671 Sub.: 5

INTESTATI

1	D.M.E. S.R.L. con sede in ROMA	06561441004*	(1) Proprieta' per 2/3
2	GALLI Leda nata a ROMA il 24/10/1932	GLLLE32R64H501A*	(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 15/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	671	5	6		C/2	10	6 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 28,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2010 protocollo n. RM0858976 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91885.1/2010)
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		-	Mod.58		138				

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 26 - Particella 671

Situazione dell'unità immobiliare dalla costituzione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	671	5	6		C/2	10	6 m ²		Euro 0,05 L. 105	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 11636/1985)
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		440629	Mod.58		138				



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2019

Data: 29/10/2019 - Ora: 14.25.14 Fine
 Visura n.: T200011 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	671	5	6		C/2	10	6 m ²		Euro 28,20 L. 54.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		440629	Mod.58		138				

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	D	26	671	5	6							COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 11635/1985)
Indirizzo		, VIA ANGUILLARESE n. KM 3,3 piano: T;										
Notifica		-	Partita		440629	Mod.58		-				

Situazione degli intestati dal 14/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	D.M.E. S.R.L. con sede in ROMA	06561441004	(1) Proprieta' per 2/3
2	GALLI Leda nata a ROMA il 24/10/1932	GLLLE32R64H501A*	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2003 protocollo n. RM0500598 Voltura in atti dal 19/10/2017 Repertorio n.: 143365 Rogante: GIANCARLO POLLERA Sede: ROMA Registrazione: AP Sede: ROMA n: 15868 del 27/11/2003 COMPRAVENDITA (n. 60585.1/2017)			

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	QUINTI Nicolina nata a PENNA SAN GIOVANNI il 17/09/1901	QNTNLN01P57G436T*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/11/2003
DATI DERIVANTI DA			
in atti dal 20/12/1990			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale della p.lla 671, sub 5

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giancarlo Pollera di Roma in data 14/11/2003, rep.n. 143365/24732, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 22/11/2003 ai nn. 103048/67262 di formalità, in forza del quale i sig.ri Galli Giuseppe e Cerquetani Roberto, hanno venduto alla soc. D.M.E. S.r.l. **la quota indivisa di 2/3** della piena ed esclusiva proprietà del terreno censito al foglio 26, particella 447.

Con atto di rettifica del 21/11/2017 a firma del notaio Luigi Fasani, Rep. 93979 Racc. 28667, veniva corretta l'indicazione della particella 447, da intendersi con 477, erroneamente riportata sull'atto di compravendita del 14/11/2003.

Con atto di successione ereditaria legittima in morte della sig.ra Galli Angela, deceduta in data 18/12/1989, devolutasi in virtù di legge in favore del figlio Cerquetani Roberto.

Con atto di successione ereditaria legittima in morte della sig.ra Quinti Nicolina, deceduta in data 01/08/1986, devolutasi in virtù di legge ed essendo il coniuge Galli Tommaso premorto in data 07/10/1977, in favore dei tre figli sig.ri Galli Angela, Galli Leda e Galli Giuseppe. Non risulta trascritto l'acquisto per causa morte nei Registri Immobiliari.

Con atto di compravendita a firma del notaio Roberto Franci di Roma in data 16/11/1972, debitamente registrato e trascritto a Roma 3 in data 24/11/1972 al n.72589 di formalità, in forza del quale il sig. Calderini Carlo ha venduto alla sig.ra Quinti Nicolina la piena ed esclusiva proprietà del terreno sito in Roma, via Anguillarese n.3, facente parte della "Tenuta Casaccia" censito al foglio 26, particella 10/b, della superficie catastale di ha 01.43.20.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE

Dal preliminare di compravendita del 17/01/2017, si evince che è stata presentata domanda di condono n. 0288822401. Tale documentazione richiesta agli uffici in data 27/12/2021 e in data 21/01/2022, è stata inviata allo scrivente in data 17/06/2022. Risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 27/11/2002 al n. prot. 289409 al sig. galli Giuseppe per complessivi mq. 52,54 di cui mq. 41,57 residenziali e mq. 18,29 non residenziali (*cfr allegato*). Allegato alla concessione in sanatoria il SIPRE ha inviato allo scrivente l'istanza di condono presentata e relativa relazione tecnica (*cfr allegato*).

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente in data 04/01/2022 con prot.n.QI/2022/1297(*cfr.allegato*), rilasciato dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Pianificazione Generale – Servizio Certificazione Urbanistiche, del Comune di Roma, si certifica:

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Certificazioni Urbanistiche

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Timbro del protocollo	Bollo €16,00 Identificativo bollo Numero seriale 01201930200658 del 4.01.2022
-----------------------	---

Vista la domanda presentata dal Sig. **Bitetti Mauro** pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2022/1297** del **4.01.2022**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **26** particella **477**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016,

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:
 - Per la quasi totalità Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (art. 68, 74 N.T.A.).
 - Per la restante minima parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Infrastrutture per la mobilità: Strade (art. 89, 90 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
 - Lambito da Reticolo idrografico secondario.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:
 - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Certificazioni Urbanistiche

- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Inoltre, si comunica che con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n.114 del 19.05.2009 è stato approvato il Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5), e successivo aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere – V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce – P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n.72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n.1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998 e pertanto l'accertamento delle aree ricadenti all'interno di tale strumento sovraordinato, per eventuali prescrizioni, è di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Il Responsabile dell'ufficio

Laura Soresi

Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale

Cinzia Esposito

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Il lotto oggetto di fallimento, risulta attualmente occupato dai sig.ri *****, in forza di scrittura privata priva di data certa e di firma del promissario acquirente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 05/11/2021 dallo scrivente (cfr. allegato), in capo alla plla 477, risulta la formalità di seguito elencata:

Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 98758 Registro Generale 145464
Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 93979/28667 del 21/11/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è l'entità corrispondente in moneta al valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Pertanto si procederà applicando il criterio **sintetico-comparativo** per quantificare il valore del terreno.

Il metodo consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni simili o assimilabili al bene da stimare.

In conformità del mandato ricevuto, si è proceduto ad autonoma stima effettuata con il **criterio sintetico-comparativo**, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti nel 2022 o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie catastale (riportato in tabella).

Per la corretta determinazione del valore finale di stima per mq. di superficie catastale, è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta un sintetico elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento da tenere in debito conto che influenzano in modo più o meno singolare il valore dell'immobile:

1. Ubicazione; E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno, rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide su costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- *Buona*, quando il terreno è ubicato nel raggio di 5Km dai suddetti centri;
- *Normale*, quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 a 10 Km dai suddetti centri
- *Carente*, quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15Km dai suddetti centri

2. Accesso; E' un fattore di rilevante importanza, che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

- *buono*, quando è diretto da strada principale (statale o provinciale) , secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo
- *sufficiente*, quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente , ma con precorsi /servitù di passaggio che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100ml (strade sconnesse , strette, buoie, soggette a dilavamento, ripide)
- *insufficiente* quando sia in relazione allo stato dei luoghi e sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione . In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

3. Forma; E' un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- *Regolare* quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare)
- *Normale* quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare
- *Penalizzante* quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare con pregiudizio per la produzione.

4. Ampiezza; E' un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella

media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

- *Medio appezzamento* quando il fondo è costituito da una o più particelle contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona
- *Piccolo appezzamento* quando il fondo è costituito da una o più particelle contigue catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore per più del 50% di quella media della zona
- *Grande appezzamento* quando il fondo è costituito da una o più particelle contigue catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona

5. Età delle piantagioni arboree; nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione –rinnovo è sensibile, e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli:

- *Recente*, quando il soprassuolo ha una età inferiore ad 1/3 del ciclo vegetativo
- *Media*, quando il soprassuolo ha una età compresa tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo
- *Elevata*, quando il soprassuolo ha una età superiore ad 2/3 del ciclo vegetativo

6. Qualità essenze; nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti.

- *Ricercata*, quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate
- *Ordinaria*, quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni
- *Bassa*, quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona

7. Condizione spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, etcc) per cui occorre tenere conto nelle valutazioni. Il parametro può essere gestito da due livelli:

- *Governati* quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie
- *Degradati* quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno del 50%

8. Esposizione: E' un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenze di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quale l'esposizione ai venti che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli quantitativi:

Buona, quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali:

Normale, quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata

Cattiva, quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive, e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

9. Giacitura: Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- *Pianeggiante*: definiti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;
- *Acclive* definiti tali i terreni con pendenza tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- *Mediocre*, il livello qualitativo inferiore connesso a pendenza superiore al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamenti o inondazioni)

10. Fertilità; E un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno, nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di intrattenimento acqua, etc):

- *Ottima*, se il lotto è umifero, con stato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattamento dell'acqua, con la più alta produzione unitaria della zona
- *Buona*, nel caso le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona
- *Discreta*, nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiore al 66% di quelle massime in zona:
- *Mediocre*, quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero di natura melmosa).

Non è stata effettuata un'indagine sul terreno in esame.

Si è considerato, inoltre, dei valori riportati nell'Osservatorio della provincia in questione che sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Per cui in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad esempio: conduzione del fondo, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc...).

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni della zona, nelle agenzie immobiliari dell'area e sui portali internet di compravendite immobiliari, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato:

per il Lotto di terreno:

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base di calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$$

Dove V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specie coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale); K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità. La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nella tabella che segue.

Nel caso in esame, quindi:

$$V_{\text{max}} = 12.000$$

Fertilità: discreta coeff. 0,90 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: pianeggiante coeff. 1,00 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)

Accesso: sufficiente coeff. 0,95 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Forma: normale coeff. 0,95 (il terreno ha una forma pressoché trapezoidale)

Ubicazione: cattiva coeff. 0,90 (il terreno è localizzato in area distante da servizi)

Ampiezza: medio app. coeff. 1,00 (il terreno ha una superficie superiore ad 1 ha)

$$V_{\text{unitario del fondo}} = 3,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 = \text{€/ha } 2,19$$

Tabella D810A- Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto asciutto ed irriguo - Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

- prezzi da €/mq. 2,00 a €/mq 6,00

Quindi, si è mediato il risultato ottenuto con il criterio sintetico-comparativo, individuando per l'anno 2021, una quotazione media da assumere per il terreno con le descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a **€/mq. 2,19**.

Pertanto:

LOTTO UNICO:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie catastale TERRENO	mq.				13.857,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€			2,19
Tot. mq.	13.857,00	x	€/mq. €	2,19	€ 30.346,83 A)

Valore immobile € **30.346,83**

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie FABBRICATI	mq.			187,36			
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€		700,00			
Tot. mq.	187,36	x	€/mq. €	700,00	€	131.152,00	A)

Valore immobile € **131.152,00**

A decurtare il costo per la demolizioni delle parti pericolanti a seguito dell'incendio e relativa bonifica nonché trasporto a rifiuto in discarica autorizzata € 40.000,00

Valore finale dei fabbricati = € 91.152,00

STIMA FINALE = TERRENO+ FABBRICATI ABUSIVI= € 30.346,83+91.152,00=
€ 121.498,83

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

VALORE TERRENO E FABBRICATI ABUSIVI arrotondato (quota proprietà intero lotto)= €94.000,00

VALORE TERRENO E FABBRICATI ABUSIVI arrotondato (quota proprietà Fallimento 2/3)= €62.000,00

9. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL BENE

Terreno ad uso "uliveto", piena proprietà, per la quota di 2/3, della società D.M.E. srl, per la quota di 1/3 della sig.ra Leda Galli, sito nel Comune di Roma alla via Angelo Maria Durini n. 231.

I beni oggetto di fallimento hanno i seguenti identificativi catastali:

al Catasto Terrani del Comune di Roma

- foglio 26, particella 477, qualità "uliveto", classe 3, superficie ha 1, are 38, ca 57, reddito dominicale € 32,20, reddito agrario € 17,89;

al Catasto Fabbricati del Comune di Roma

- foglio 26, particella 672, sub 3, zona cens. 6, cat.C/2, classe 10, consistenza 8 mq, rendita catastale € 37,60;

- foglio 26, particella 671, sub 4, zona cens. 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 335,70;

- foglio 26, particella 671, sub 5, zona cens. 6, cat.C/2, classe 10, consistenza 6 mq, rendita catastale € 28,20.

Si precisa che, dai rilievi eseguiti sull'area, l'immobile identificato al foglio 26, part.lla 671, sub 5, non risulta ad oggi presente sul sito. Va precisato inoltre che gli immobili identificati al foglio 26, part.lla 671, sub 4 ed alla part.lla 672, sub 3, sono stati modificati con superfetazioni in parte in muratura, in parte in PVC, in parte in legno o lastre metalliche. Il lungo corridoio con finestre e due camere risultano attualmente distrutte a seguito di incendio del mese di marzo 2022. Sul lotto in oggetto poi sono presenti ulteriori costruzioni in legno e lastre metalliche, non identificati catastalmente.

È da precisare, in ultimo, che per gli immobili individuati dalla particella 671, sub 4, particella 671 sub 5 e particella 672 sub 3, le visure catastali riportano erroneamente l'indirizzo *via Anguillarese km 3,3*; nella realtà l'accesso agli stessi è da via Angelo Maria Durini.

Confini: terreno identificato dalla particella 478, terreno identificato dalla particella 476, terreno identificato dalla particella 600.

Accesso al lotto: l'accesso al lotto avviene tramite la via Campo le Rose, una traversa della via Anguillarese (SP5a), che dopo pochi metri diventa via Angelo Maria Durini sulla quale si aprono sia l'ingresso principale con cancello carrabile, al civico 231, che l'accesso secondario sulla stessa strada, costituito da un cancello carrabile in rete metallica.

Il terreno si trova in totale stato seminativo incolto. Gli immobili che insistono sul terreno si trovano in pessime condizioni di manutenzione.

Il terreno pianeggiante, non presenta attualmente specifiche coltivazioni agricole in atto. Gli immobili che insistono all'interno dell'appezzamento del suddetto terreno, si trovano in scarse condizioni di manutenzione. L'immobile identificato al foglio 26, p.lla 671, sub 4 (ex cucina, letto, bagno), con funzione abitativa, è composto attualmente da un unico grande ambiente con forno e camino e risulta attualmente ampliato abusivamente e composto da: ingresso, ripostiglio, bagno, cucina, lungo corridoio con finestre e due camere. Le finestre hanno infissi in legno con vetro singolo e persiane in legno. I rivestimenti del bagno sono in maioliche quadrate, il pavimento della cucina e dell'intera abitazione è in mattonelle quadrate color cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'immobile è sprovvisto di un impianto di riscaldamento, né è presente

l'impianto di condizionamento. Vi sono due stufe a pellet. Per lo smaltimento delle acque nere vi è una fossa settica priva di autorizzazioni, a circa m.15 dal fabbricato. Per il rifornimento idrico, vi è, a ridosso dell'ingresso dell'abitazione, un pozzo artesiano, ma per lo stesso non è stato fornito alcun titolo autorizzativo.

L'immobile identificato al foglio 26, p.lla 672, sub 3 risulta essere un magazzino ove, in adiacenza, sono stati realizzati un manufatto in legno con tettoia (edificio 2) ed un altro in lamiera (edificio 3).

Il sub 5 magazzino, non è stato possibile individuarne l'ubicazione e la consistenza.

Sull'area insiste una servitù di passaggio per l'elettrodotto di Enel, trascritta ai nn. 90384/51301 il 05/10/1989.

**STIMA FINALE = TERRENO+ FABBRICATI ABUSIVI= € 30.346,83+30.900,00=
€ 61.246,83**

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

VALORE TERRENO E FABBRICATI ABUSIVI (quota piena proprietà)= €55.000,00

VALORE TERRENO E FABBRICATI ABUSIVI (quota proprietà Fallimento 2/3)= €36.000,00

10. CONCLUSIONI E ALLEGATI

In ossequio al mandato ricevuto, il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA

- rilievo fotografico;
- documentazione (verbali di sopralluogo, visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- verbale del primo sopralluogo del 16_10_2019;
- grafici di rilievo manuali, non strumentali;
- ispezioni ipotecarie del 5_11_21;
- documentazione ufficio Condonò
- atto di rettifica del 21-11- 2017;
- certificato di destinazione urbanistica del gennaio 2022;

Roma 12/02/2023

Il tecnico incaricato

Arch. Mauro BITETTI