



Avv. SILVIA TEODORA MASUCCI

NOTAIO

VIA G. P. da Palestrina, 19

00193 - Roma

TEL. 06 369989 FAX 06 36085790

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO D.M.E. S.R.L. N. 981/2017
Giudice Delegato Cons. Dott. Marco Genna
Curatore Dott. Piergiorgio Zampetti

* Sentenza dichiarativa di fallimento n. 1004/2017 emessa dal Tribunale Civile - Sezione fallimentare di Roma in data 20 dicembre 2017, Fallimento rubricato con il n. 981/2014, trascritta a Roma 1 in data 8 marzo 2018 ai nn. 26674/19291 di formalità;

in favore

"MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI: D.M.E. S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA";

e contro

"D.M.E. S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06561441004;

quale titolare della quota indivisa di 2/3 (due terzi) della piena ed esclusiva proprietà del terreno sito in **Comune di Roma (RM)**, con sovrastanti due locali ad uso magazzino ed un appartamento per abitazione, distinti nel Catasto del Comune di Roma (RM) come segue:

- **Catasto Terreni - Sezione D del foglio 26, particella 477**, uliveto, classe 3, superficie catastale ha. 01.38.57, reddito dominicale euro 32,20, reddito agrario euro 17,89;

- **Catasto fabbricati alla Sezione urbana D, foglio 26, particelle:**

* **672, subalterno 3**, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza catastale mq. 8, superficie catastale mq. 13, rendita catastale euro 37,60, via Anguillarese n. km 3,3, piano T;

* **671, subalterno 4**, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza catastale vani 2,5, superficie catastale totale mq. 52 (totale escluse aree scoperte mq. 52), rendita catastale euro 335,70, via Anguillarese n. km 3,3, piano T;

* **671, subalterno 5**, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza catastale mq. 6, superficie catastale mq. 8, rendita catastale euro 28,20, via Anguillarese n. km 3,3, piano T.

* * *

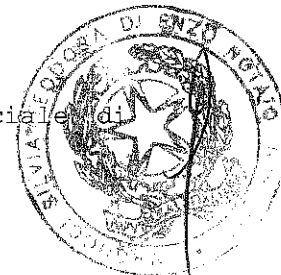
La sottoscritta Silvia Teodora Masucci, Notaio in Roma, iscritta al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

in esecuzione

dell'incarico ricevuto dal curatore del fallimento indicato in epigrafe Dott. Piergiorgio Zampetti di predisporre la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento relativamente a quanto sopra descritto, come da informativa di nomina resa al Giudice delegato della procedura in data 2 ottobre 2018, acquisita agli atti della procedura in data 3 ottobre 2018,

consultati

gli atti dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



Roma-Territorio - Servizi Catastali (Catasto fabbricati e Catasto terreni del Comune di Roma) e dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e Roma 3, e compiuto ogni necessario accertamento, relativamente a quanto in oggetto;

CERTIFICA

quanto segue:

A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI: immobili siti in Comune di Roma (RM); via Anguillarese km. 3,3, distinti nel Catasto del Comune di Roma (RM) rispettivamente come segue:

A1) appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Roma - Sezione D,

in ditta di:

"D.M.E. S.R.L. con sede in Roma (RM) - codice fiscale 06561441004 - Proprietà per 2/3 e GALLI Leda nata a Roma il 24/10/1932 - codice fiscale GLL LDE 32R64 H501A - Proprietà per 1/3",

con indicazione di:

* **foglio 26, particella 477,** qualità uliveto, classe 3, superficie catastale ha. 01.38.57, reddito dominicale euro 32,20 e reddito agrario euro 17,36, recante l'annotazione "di stadio: crea p.lla 671, 672, t.m. 11636/85; di immobile: migliore precisazione di superficie"; a seguito di variazione d'ufficio n. 4074.1/2010 in data 14 aprile 2010, in atti dalla stessa data - T.M. 11636/1985 (prot. n. RM0444176), che varia l'immobile già censito al foglio 26, particella 477, della superficie catastale di ha. 01.39.33, derivante da variazione d'ufficio n. 4068.1/2010 in data 14 aprile 2010, in atti dalla stessa data (prot. n. RM0443994), per particella sfuggita all'impianto meccanografico - rif. nota 68/78;

A2) locale ad uso magazzino sito al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma,

in ditta di:

"D.M.E. S.R.L. con sede in Roma (RM) - codice fiscale 06561441004 - Proprietà per 2/3 e GALLI Leda nata a Roma il 24/10/1932 - codice fiscale GLL LDE 32R64 H501A - Proprietà per 1/3",

con indicazione di:

* **Sezione urbana D, foglio 26, particella 672, subalterno 3,** zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza catastale mq. 8, superficie catastale totale mq. 13, rendita catastale euro 37,60, via Anguillarese n. km. 3,3, piano T; oggetto di variazione catastale (per variazione di toponomastica) n. 91886.1/2010 approvata in data 15 luglio 2010 (prot. n. RM0858977), in atti dalla stessa data e tale dalla denuncia di costituzione n. 11635/1985, in atti dal 20 dicembre 1990;

A3) appartamento per abitazione posto al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma,

in ditta di:

"D.M.E. S.R.L. con sede in Roma (RM) - codice fiscale 06561441004 - Proprietà per 2/3 e GALLI Leda nata a Roma il 24/10/1932 - codice fiscale GLL LDE 32R64 H501A - Proprietà per 1/3",

con indicazione di:

* **Sezione urbana D, foglio 26, particella 671, subalterno 4,** zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza catastale vani 2,5, superficie catastale totale mq. 52 (totale escluse aree scoperte mq. 52), rendita catastale euro 335,70, via Anguillarese n. km. 3,3, piano T; oggetto di variazione catastale (per variazione di toponomastica) n. 91884.1/2010 approvata in data 15 luglio 2010 (prot. n. RM0858974), in atti dalla stessa data e tale dalla denuncia di costituzione n. 11635/1985, in atti dal 20 dicembre 1990;

A4) locale ad uso magazzino sito al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma,

in ditta di:

"D.M.E. S.R.L. con sede in Roma (RM) - codice fiscale 06561441004 - Proprietà per 2/3 e GALLI Leda nata a Roma il 24/10/1932 - codice fiscale GLL LDE 32R64 H501A - Proprietà per 1/3",

con indicazione di:

* **Sezione urbana D, foglio 26, particella 671, subalterno 5,** zona censuaria 6, categoria C/2, classe 10, consistenza catastale mq. 6, superficie catastale totale mq. 8, rendita catastale euro 28,20, via Anguillarese n. km. 3,3, piano T; oggetto di variazione catastale (per variazione di toponomastica) n. 91885.1/2010 approvata in data 15 luglio 2010 (prot. n. RM0858976), in atti dalla stessa data e tale dalla denuncia di costituzione n. 11635/1985, in atti dal 20 dicembre 1990.

Si precisa che, in forza di elaborato planimetrico depositato in atti catastali in data 21 settembre 1985 relativamente alle unità immobiliari delle particelle 671 e 672, risultano indicati i seguenti subalterni:

- 1 - bene comune non censibile (dei sub. 3, 4, 5) - terreno agricolo e viabilità;
 - 2 - parte di corte destinata a viabilità pubblica;
 - 3 - magazzino (p. T.);
 - 4 - abitazione (p. T.);
 - 5 - magazzino (p. T.);
- sicché vi è difformità con le attuali risultanze catastali.

Si precisa inoltre che l'area ove sorgono gli immobili in oggetto è censita nel **Catasto Terreni del Comune di Roma (RM) - Sezione D al foglio 26, particelle:**

- 671, avente una superficie catastale di ha. 00.00.63;
 - 672, avente una superficie catastale di ha. 00.00.13;
- entrambe attualmente iscritte come Ente urbano in partita 1 e derivanti da variazione d'ufficio n. 4074.1/2010 in data 14 aprile 2010, in atti dalla stessa data - T.M. 11636/1985 (prot. n. RM0444176), che varia l'immobile già censito al foglio 26, particella 477, della superficie catastale di ha. 01.39.33, derivante da variazione d'ufficio n. 4068.1/2010 in data 14 aprile 2010, in atti dalla stessa data (prot. n. RM0443994), per particella sfuggita all'impianto meccanografico - rif. nota 68/78.

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DELLA SOCIETA' "D.M.E. S.R.L.", in riferimento alla quota indivisa di 2/3 (due terzi) della piena proprietà degli immobili in oggetto e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio fino alla data dell'8 marzo 2018 (data della trascrizione della dichiarazione di fallimento indicata in epigrafe):

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giancarlo Pollera di Roma in data 14 novembre 2003, rep. n. 143365/24732, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 22 novembre 2003 ai nn. 103048/67262 di formalità, in forza del quale i signori Galli Giuseppe, nato a Roma (RM) il giorno 10 dicembre 1937, e Cerquetani Roberto, nato a Roma (RM) il giorno 2 agosto 1960, hanno venduto alla società "D.M.E. S.R.L.", con sede in Roma (RM) - (codice fiscale 06561441004), la quota indivisa di 2/3 (due terzi) della piena ed esclusiva proprietà del terreno indicato al precedente punto A1), censito al foglio 26, particella "447", della superficie catastale di ha. 01.39.33;

si rileva quanto segue: nell'atto di compravendita in oggetto non vengono indicati e descritti i sopradetti fabbricati, pur costituenti accessione del terreno in oggetto e già denunciati per l'accatastamento con denuncia di costituzione n. 11635/1985, in atti dal 20 dicembre 1990, mentre la superficie del terreno è indicata al lordo dell'area di sedime dei fabbricati stessi, identificata con le particelle 671 e 672, derivanti da successiva variazione d'ufficio n. 4074.1/2010 in data 14 aprile 2010, in atti dalla stessa data - T.M. 11636/1985 (prot. n. RM0444176), che varia l'immobile già censito al foglio 26, particella 477, della superficie catastale di ha. 01.39.33, derivante da variazione d'ufficio n. 4068.1/2010 in data 14 aprile 2010, in atti dalla stessa data (prot. n. RM0443994), per particella sfuggita all'impianto meccanografico - rif. nota 68/78, sicché dovrebbe procedersi preliminarmente ad atto di ricognizione di diritti reali con contestuale conferma ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/1985 per difetto delle prescritte dichiarazioni in materia urbanistica circa la costruzione dei fabbricati;

si rileva inoltre che la quota indivisa oggetto di disposizione in vendita da parte del signor Galli Giuseppe, nell'atto e nella relativa trascrizione indicato come coniugato in regime di separazione dei beni, risultava ricompresa nel fondo patrimoniale di cui all'atto ricevuto dal Notaio Maurizio Tufani di Frascati in data 10 maggio 1988, rep. n. 23362, citato al successivo punto C), regolato, quanto all'amministrazione, dalle norme della comunione legale, senza tuttavia che dall'atto risulti l'intervento del coniuge ai fini di prestare il consenso alla disposizione e l'eventuale autorizzazione giudiziale in presenza di eventuali figli minori, con conseguente violazione dell'art. 169 c.c.;

e successivo:

* atto di rettifica ai sensi dell'art. 59 bis legge n. 89/2013 ricevuto dal Notaio Luigi Fasani di Roma in data 21 novembre 2017, rep. n. 93979, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 14 dicembre 2017



145464/98758 di formalità, in forza del quale la società "D.M.E. S.R.L." ha proceduto alla rettifica del predetto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giancarlo Pollera di Roma in data 14 novembre 2003, rep. n. 143365, come contestualmente certificato dal Notaio rogante, per errore dei dati catastali identificativi dell'immobile trasferito, in quanto in esso era stata erroneamente indicata la particella "447" in luogo dell'esatta particella "477";

si rileva quanto segue: nell'atto di rettifica non si menzionano fabbricati ed è errata l'indicazione della superficie catastale del terreno compravenduto, in quanto indicata in ha. 01.38.57, al netto delle aree di sedime dei fabbricati in luogo di quella di ha. 01.39.33 già indicata nell'atto oggetto di rettifica e corrispondente alla superficie originaria della particella;

* successione ereditaria legittima in morte della signora Galli Angela, nata a Roma (RM) il giorno 6 febbraio 1929, deceduta a Roma (RM), ove era domiciliata e residente, in data 18 dicembre 1989, devolutasi in virtù di legge in favore del figlio Cerquetani Roberto, nato a Roma (RM) il giorno 2 agosto 1960; con precisazione che l'acquisto per causa di morte in oggetto risulta dalla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita a Roma 1 in data 10 maggio 1999 ai nn. 35325/22105 di formalità, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Manzi di Roma in data 13 gennaio 1999, rep. n. 55421/18821, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 21 gennaio 1999 ai nn. 3693/2525 di formalità; nella quale si indica, tra l'altro, la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà del terreno sito in Roma (RM), censito al foglio 26, particella "447", della superficie catastale di ha. 01.39.33, pertanto al lordo delle aree di sedime dei fabbricati ma senza indicazione dei dati catastali identificativi di questi ultimi e comunque con erronea indicazione della particella catastale identificativa del terreno "447" in luogo dell'esatta "477";

* successione ereditaria legittima in morte della signora Quinti Nicolina, nata a Penna San Giovanni (MC) il giorno 17 settembre 1901, deceduta a Roma (RM), ove era domiciliata e residente, in data 1 agosto 1986, devolutasi in virtù di legge ed essendo il coniuge Galli Tommaso premorto in data 7 ottobre 1977, in favore dei tre figli signori Galli Angela, nata a Roma (RM) il giorno 6 febbraio 1929, Galli Leda, nata a Roma (RM) il giorno 23 ottobre 1932 e Galli Giuseppe, nato a Roma (RM) il giorno 10 dicembre 1937; con precisazione che l'acquisto per causa di morte in oggetto non risulta trascritto nei Registri immobiliari, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., essendo soltanto indicato come titolo di provenienza, in riferimento alla dichiarazione di successione registrata a Roma in data 2 febbraio 1987 al n. 38 vol. 11543, non trascritta, nel sopra citato atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giancarlo Pollera di Roma in data 14 novembre 2003, rep. n. 14336, dalla quale è stata dedotta l'indicazione sopra riportata;

* atto di compravendita ricevuto dal Notaio Roberto Franci di Roma in data 16 novembre 1972, debitamente registrato e trascritto a Roma 3 in data 24 novembre 1972 al n. 72589 di formalità, in forza del quale il signor Calderini Carlo, nato a Fiamignano (RI) il giorno 13 ottobre 1897, ha venduto alla signora Quinti Nicolina, nata a Penna San Giovanni (MC) il giorno 17 settembre 1901, 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;

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA SOCIETA' "D.M.E. S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", in riferimento alla quota indivisa di 2/3 (due terzi) della piena proprietà degli immobili in oggetto e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio **fino alla data dell'8 marzo 2018 (data della trascrizione della dichiarazione di fallimento indicata in epigrafe):**

* atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio Maurizio Tufani di Frascati in data 10 maggio 1988, rep. n. 23362, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 11 maggio 1988 ai nn. 41036/24339 di formalità, con il quale i coniugi Galli Giuseppe, nato a Roma (RM) il giorno 10 dicembre 1937, e Rossi Anna Maria, nata a Roma (RM) il giorno 25 dicembre 1937, hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti

dell'art. 167 c.c., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, tra maggior consistenza, la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della proprietà del terreno sito in Roma (RM), via Anguillarese n. 3, di mq. 14320 (quattordicimilatrecentoventi) circa, censito al foglio 26, particella "447", di proprietà esclusiva del signor Galli Giuseppe, che ne è rimasto proprietario;

al riguardo, si rileva l'errata indicazione della particella catastale "447" in luogo dell'esatta "477" e comunque la mancata indicazione di fabbricati;

e successivi:

* atto di rettifica ricevuto dal Notaio Giulio Bonadies di Marino in data 8 giugno 1988, rep. n. 13796/2859, registrato ad Albano Laziale in data 27 giugno 1988 al n. 644 mod. 1 e trascritto a Roma 1 in data 6 luglio 1988 ai nn. 59140/35197 di formalità, per esatta indicazione dei diritti trasferiti relativamente ad altri beni;

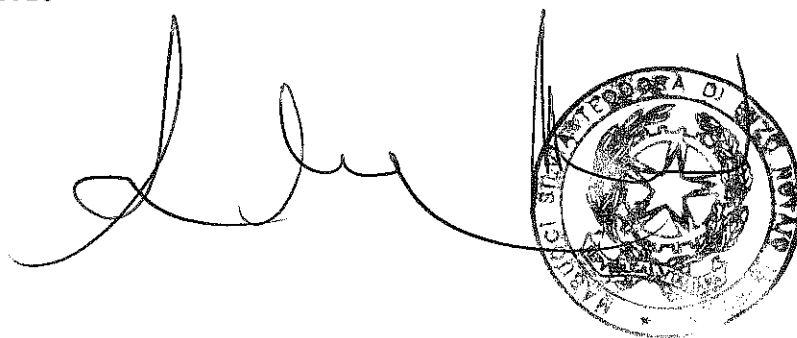
* e atto di ricognizione di beni costituiti in fondo patrimoniale ricevuto dal Notaio Francesca Bissatini di Roma in data 15 gennaio 1998, rep. n. 68232/8631, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 5 febbraio 1998 ai nn. 5197/3699 di formalità, con il quale risulta, tra l'altro, ricompresa nel fondo patrimoniale tra i coniugi Galli Giuseppe, nato a Roma (RM) il giorno 10 dicembre 1937, e Rossi Anna Maria, nata a Roma (RM) il giorno 25 dicembre 1937, la quota indivisa di 1/3 (un terzo) della piena proprietà del terreno sito in Roma (RM), via Anguillarese n. 3, della superficie catastale di ha. 01.43.20, censito al foglio 26, particella "447"; al riguardo, si rileva l'errata indicazione della particella catastale "447" in luogo dell'esatta "477";

* atto costitutivo di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Gianluca Napoleone di Tolfa in data 28 giugno 1989 e in data 8 settembre 1989, rep. n. 3542/3788, registrato a Civitavecchia in data 27 settembre 1989 e trascritto a Roma 1 in data 5 ottobre 1989 ai nn. 90384/51301 di formalità, a favore di "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL - COMPARTIMENTO DI ROMA, DISTRETTO DEL LAZIO", con sede in Roma (RM), e contro Galli Angela, Galli Leda e Galli Giuseppe, sopra generalizzati, avente ad oggetto la costituzione di servitù di elettrodotto perpetuo su porzione del terreno censito al foglio 26, particella 477, per una larghezza di metri trenta (mt. 30) avente per linea mediana l'asse dell'elettrodotto (linea a 150 kv - CESANO-BRACCIANO) e per il tracciato della percorrenza di metri centocinquanta (mt. 150), con il diritto di effettuarvi la manutenzione, la sorveglianza e l'esercizio;

* ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 in data 24 febbraio 2017 ai nn. 21053/3999 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo rep. n. 319 emesso dal Tribunale di Roma in data 7 gennaio 2016, per la somma complessiva di euro 218.000,00 (duecentodiciottomila virgola zero zero), in favore di "EDIL PLAST S.R.L.", con sede in Roma (RM) - (codice fiscale 01594090407), e contro la società "D.M.E. S.R.L.", con sede in Roma (RM) - (codice fiscale 06561441004), gravante sulla piena proprietà del terreno sito in Roma (RM), censito al foglio 26, particella 447, della superficie catastale di ha. 01.39.33; al riguardo, si rileva l'errata indicazione della particella catastale "447" in luogo dell'esatta "477";

* sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Roma 1 in data 8 marzo 2018 ai nn. 26674/19291 di formalità, citata in epigrafe (senza indicazione di beni immobili).

Roma, 23 novembre 2018



E=-13500



I Particella: 477