

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**FALLIMENTO VILLA CARMELA S.R.L.**

**N° 26/2014 R.G.**

**CURATORE - Dott. Federico DE STASIO**

**COADIUTORE -** [REDACTED]

## **SOMMARIO**

Allegati.....	01
RELAZIONE.....	02
A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEL QUESITO.....	02
B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.....	02
C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	02
D) RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	10

### **Allegati:**

1. Vista aerea dei terreni e sovrapposizione con la mappa catastale.
2. Estratto di mappa Foglio 21 Particella 122 del Comune di Galliciano nel Lazio.
3. Visura per immobile Foglio 21 Particella 122 del Comune di Galliciano nel Lazio.
4. Estratto di mappa Foglio 21 Particella 423 del Comune di Galliciano nel Lazio.
5. Visura per immobile Foglio 30 Particella 423 del Comune di Galliciano nel Lazio.
6. Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 21 Particelle 122 e 423 del Comune di Galliciano nel Lazio.
7. Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano nel Lazio.
8. Ispezione ipotecaria.
9. Rilievo fotografico (1-8).

## **RELAZIONE**

### **A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.**

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] iscritto con il n. [REDACTED] all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia con studio [REDACTED] nominato coadiutore della curatela veniva incaricato dal Comitato dei Creditori per lo svolgimento dell'attività di aggiornamento della stima (depositata in data 07/06/2007 nell'ambito dell'E.I. 881/2003) dei beni immobili di proprietà del Fallimento distinti all'Agenzia delle Entrate al Foglio 21 Particelle 122 e 423 del Comune di Galliciano nel Lazio.

### **B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.**

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi prendendo nota dei risultati in separati fogli per esporli in forma conveniente nella presente relazione ed in particolare:

- in data 06.06.2019 ha provveduto ad effettuare visure catastali;
- in data 06.06.2019 ha effettuato sul sito dell'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 -, "Ispezione" inerente all'immobile oggetto dell'esecuzione ed ha quindi ha estratto "Elenco sintetico delle formalità";
- in data 06.06.2019 ha richiesto al Comune di Galliciano nel Lazio "Certificato di destinazione urbanistica";
- in data 06.06.2019 è acceduto in Galliciano nel Lazio presso gli immobili oggetto di stima;
- in data 10.06.2019 ha ritirato al Comune di Galliciano nel Lazio "Certificato di destinazione urbanistica" e stralci del P.R.G..

### **C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO**

Tutto ciò premesso, esaminati gli atti, la documentazione acquisita, ed effettuato l'accesso sui luoghi di causa, lo scrivente è in grado di rispondere al quesito posto.

#### Localizzazione.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM).

In particolare uno è sito a nord della via Aldo Moro e l'altro a sud della stessa ma ad entrambi hanno accesso diretto dalla strada menzionata.

Il compendio si trova a circa 2 km ad est dal centro e a circa 37 km dal centro di Roma.

Destinazione Urbanistica.

Dal "Certificato di destinazione urbanistica" prot. 7966 del 07.06.2019, per entrambe le particelle, si evince che:

*"le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distinta in catasto al foglio n.21 particelle n.221 e 243, per effetto del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.259 in data 10 giugno 2011 e P.P.A. zona C4 (residenziale), sono le seguenti:*

...

- a) zona sismica;*
- b) vincolo paesaggistico e archeologico imposto con l'adozione di P.T.P.R.;*
- c) vincolo paesistico derivante dal dgls 42/04 art.142 lettera c) per ml 150,00 dal locale fosso di acqua pubblica;*
- d) porzioni di terreno destinate a viabilità di P.P.A.;*
- e) vincolo di non edificazione fascia di rispetto dal serbatoio idrico per una fascia di ml 200,00;*
- f) fascia di rispetto nastro stradale Provinciale".*

BENE N.1 - FOGLIO 21 PARTICELLA 122

Caratteristiche del lotto.

Il lotto di terreno prospetta sulla strada Aldo Moro con ampio fronte ed è facilmente accessibile da detta via. Presenta forma rettangolare con orografia del terreno leggermente acclive man mano ci si avvicini alla strada, per poi divenire nella zona più prossima a quest'ultima, pianeggiante. Il cespite risulta essere recintato su tre lati tranne per quello che fronteggia la strada.

Il terreno non è stato oggetto di interventi di manutenzione o lavorazioni agricole, tant'è che risulta essere ricoperto da una folta vegetazione spontanea.

Si evidenzia come la porzione adiacente alla via Aldo Moro non risulta essere coltivata ed in particolare sulla porzione ovest della stessa insiste una pesa a ponte per automezzi industriali, commerciali ed agricoli.



Destinazione Urbanistica.

Dal "Certificato di destinazione urbanistica" prot. 7966 del 07.06.2019, per la parte relativa alla sola particella 122, si evince che:

*"la particella 122:*

- *ricade in parte in Zona C4 (residenziale) ed è inserita nell'isola L38 con cubatura indicativa di 520 mc ed indice dello 0.20 mc/mq;*
- *in parte in Zona C4 (Turistico residenziale) ed inserita nell'isola L27 con cubatura totale di 1004 mc ed indice dello 0.20".*

Si evidenzia che della particella 122, la porzione che ricade nell'isola L38 ha una potenzialità edificatoria pari a 520 mc, mentre la porzione che ricade nell'isola L27 ha una potenzialità edificatoria pari a 217 mc.

Dati catastali.

L'immobile è così individuata all'Agenzia delle Entrate di Roma:

- Qualità Classe: Seminativo arborato
- Classe: 2
- Consistenza: are 43 ca 40
- Reddito Dominicale € 38,10

- Rendita Agrario: € 21,29
- Intestazione: IMMOBILIARE COLLI PRENESTINI S.R.L. con sede in ROMA c.f. 07915861004

Proprietà per 1/1

Confini catastali.

Il bene confina a nord con la particella 12, ad est con le particelle 123 e 124, a sud con la via Aldo Moro che identifica la strada di accesso, ad ovest con le particelle 1526, 1587 e 1588.

Ispezione Ipotecaria.

Dalle visure ipotecarie effettuate in conservatoria risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 11.04.2000. Registro Particolare 9278 Registro Generale 14141.  
Pubblico ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Repertorio 70424 del 05.04.2000  
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
2. TRASCRIZIONE del 17.11.2000. Registro Particolare 29228 Registro Generale 44567.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 92805 del 30.10.2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 31.10.2003. Registro Particolare 32583 Registro Generale 49088.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 107086/28571 del 30.10.2003  
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA
4. TRASCRIZIONE del 15.11.2003. Registro Particolare 34404 Registro Generale 51826.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 952 del 04.11.2003  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 26.01.2004. Registro Particolare 2384 Registro Generale 3477.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 107917/28840 del 30.12.2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  1. Annotazione n.6909 del 05.11.2018 (INNEFICACIA PARZIALE)
6. TRASCRIZIONE del 20.04.2004. Registro Particolare 12783 Registro Generale 20406.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 109080/29201 del 23.03.2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

1. Annotazione n.6910 del 05.11.2018 (INNEFICACIA PARZIALE)
7. TRASCRIZIONE del 27.10.2004. Registro Particolare 37363 Registro Generale 60897.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48521 del 20.10.2004  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
8. ANNOTAZIONE del 05.11.2018. Registro Particolare 6909 Registro Generale 52336.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 413 del 26.02.2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA PARZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n.2384 del 2004.
9. ANNOTAZIONE del 05.11.2018. Registro Particolare 6910 Registro Generale 52337.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 413 del 26.02.2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA PARZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n.12783 del 2004.

#### Stima

Nell'attribuire il valore alle porzioni di terreno, si è tenuto conto sia dell'appetibilità che le stesse hanno, sia dell'indagine sui valori di mercato delle aree edificabili svolta in zona, che ha offerto come risultato una contrazione degli stessi (dall'analisi eseguita l'offerta è risultata superiore alla domanda).

Tenuto conto che:

- la particella 122 comprende l'intera isola L38, parte dell'isola L27 e la strada che le separa;
- per quanto appena esposto è possibile procedere all'edificazione diretta nella porzione di particella 122 identificata dall'isola L38;
- per quanto appena esposto al fine di edificare nell'isola L27 sarà necessario procedere all'aggregazione di lotti ricompresi nella stessa isola, convenendo alla comunione di intenti tra i vari proprietari dei lotti edificabili attigui;

si è ritenuto attribuire:

- alla porzione di terreno ricadente nell'isola L38 il valore di 120,00 €/mc, come risultante da indagine di mercato, essendo la stessa più appetibile in funzione delle ragioni appena descritte;
- alla porzione di terreno ricadente nell'isola L27 il valore di 60,00 €/mc, risultando la stessa

meno appetibile in ragione della necessità di aggregazione di tale porzione ad altri lotti attigui ricadenti nella stessa isola.

Conseguentemente, si procede di seguito al calcolo del più probabile valore di mercato all'attualità del lotto di terreno identificato dalla particella 122.

<b>DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE – FOGLIO 21 P.LLA 122</b>							
BENE	Foglio	P.Ila	ISOLA	DESTINAZIONE	VOLUME REALIZZABILE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
			[n]	[-]	[mc]	[€/mc]	[€]
1	21	122/p	L38	C4 (residenziale)	520	120,00	62.400,00
1	21	122/p	L27	C4 (turistico residenziale)	217	60,00	13.020,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO – FOGLIO 21 P.LLA 122</b>							<b>75.420,00</b>

BENE N.2 - FOGLIO 21 PARTICELLA 423

Caratteristiche del lotto

Il lotto di terreno prospetta sulla strada Aldo Moro con ampio fronte ed è facilmente accessibile da detta via grazie ad un ampio piazzale. Presenta forma rettangolare con orografia del terreno leggermente acclive man mano che ci si avvicini alla strada per poi divenire pianeggiante. Risulta essere completamente recintato, con cancello in ferro di accesso, in prossimità del quale sono presenti due manufatti in lamiera precari oltre altro manufatto nella porzione stretta del terreno.

Non è stato oggetto di interventi di manutenzione o lavorazioni agricole, tant'è che esso risulta essere ricoperto da una folta vegetazione spontanea.



Destinazione Urbanistica.

Dal "Certificato di destinazione urbanistica" prot. 7966 del 07.06.2019, per la parte relativa alla sola particella 423, si evince che:

*"la particella 423 ricade in parte in Zona C4 (residenziale) ed è inserita nell'isola L46 con cubatura di 586 mc ed indice dello 0.20 mc/mq".*

Dati catastali.

L'immobile è così individuata all'Agenzia delle Entrate di Roma:

- Qualità Classe: Seminativo arborato
- Classe: 2

- Consistenza: are 29 ca 90
- Reddito Dominicale € 26,25
- Rendita Agrario: € 14,67
- Intestazione: IMMOBILIARE COLLI PRENESTINI S.R.L. con sede in ROMA c.f. 07915861004

Proprietà per 1/1

Confini catastali.

Il bene confina a nord con la via Aldo Moro che identifica la strada di accesso la particella 423, ad est con le particelle 424 e 518, a sud con le particelle 527 e 530, ad ovest con la particella 560.

Ispezione Ipotecaria.

Dalle visure ipotecarie effettuate in conservatoria risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22.02.2002. Registro Particolare 5110 Registro Generale 7234.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 99089 del 04.02.2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 31.10.2003. Registro Particolare 32583 Registro Generale 49088.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 107086/28571 del 30.10.2003  
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA
3. TRASCRIZIONE del 15.11.2003. Registro Particolare 34404 Registro Generale 51826.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 952 del 04.11.2003  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 26.01.2004. Registro Particolare 2384 Registro Generale 3477.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 107917/28840 del 30.12.2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  1. Annotazione n.6909 del 05.11.2018 (INNEFICACIA PARZIALE)
5. TRASCRIZIONE del 20.04.2004. Registro Particolare 12783 Registro Generale 20406.  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 109080/29201 del 23.03.2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  1. Annotazione n.6910 del 05.11.2018 (INNEFICACIA PARZIALE)

6. TRASCRIZIONE del 27.10.2004. Registro Particolare 37363 Registro Generale 60897.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48521 del 20.10.2004  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
7. ANNOTAZIONE del 05.11.2018. Registro Particolare 6909 Registro Generale 52336.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 413 del 26.02.2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA PARZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n.2384 del 2004.
8. ANNOTAZIONE del 05.11.2018. Registro Particolare 6910 Registro Generale 52337.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 413 del 26.02.2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA PARZIALE  
Formalità di riferimento: Trascrizione n.12783 del 2004.

Stima.

Nell'attribuire il valore alla porzione di terreno, si è tenuto conto sia dell'appetibilità che la stessa ha, sia dell'indagine sui valori di mercato delle aree edificabili svolta in zona, che ha offerto come risultato una contrazione degli stessi (dall'analisi eseguita l'offerta è risultata superiore alla domanda).

Tenuto conto che:

- la particella 423 comprende l'intera isola L46;
- è possibile procedere all'edificazione diretta;

si è ritenuto attribuire:

- alla porzione di terreno ricadente nell'isola L46 il valore di 120,00 €/mc, come risultante da indagine di mercato.

DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE – FOGLIO 21 P.LLA 423							
BENE	Foglio	P.lla	ISOLA	DESTINAZIONE	VOLUME REALIZZABILE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
			[n]	[-]	[mc]	[€/mc]	[€]
1	21	423	L46	C4 (residenziale)	586	120,00	70.320,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO - FOGLIO 21 P.LLA 423</b>							<b>70.320,00</b>

## RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

In conclusione, è possibile assegnare i seguenti valori di mercato ai lotti di cui al quesito:

<b>DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE – FOGLIO 21 P.LLA 122</b>			
BENE	Foglio	P.IIa	VALORE DI MERCATO
			[€]
1	21	122/p	62.400,00
1	21	122/p	13.020,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>			<b>75.420,00</b>

<b>DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE – FOGLIO 21 P.LLA 423</b>			
BENE	Foglio	P.IIa	VALORE DI MERCATO
			[€]
1	21	423	70.320,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>			<b>70.320,00</b>