

**TRIBUNALE DI ROMA
LIQUIDAZIONE N° 26/2015**

ELABORATO PERITALE

Curatore Fallimentare Avv. Prof. Antonino Caiafa

**Fallimento Bruno Poggi & figli srl/ ETF Estrazione Travertino Fosse
srl-Poggi Trading srl R.G. N.26/2015**

tecnico incaricato: Arch. Eleonora De Matteis

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

Ciampino 30/07/2024

Indice generale

1) PREMESSA.....	3
2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	4
4) DESCRIZIONE LOTTO	4
5) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL BENE.....	8

1 PREMESSA

In data 11/10/2023 la sottoscritta Eleonora De Matteis, nata a Roma il 19/01/1972, residente in Viale J. F. Kennedy, 50 Ciampino (Rm) Cod. Fisc. DMTLNR72A59H501R, iscritta all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al n. 16814, riceveva dal Curatore Fallimentare Avv. Prof. Antonino Caiafa con studio in Roma Via Alfredo Fusco n.104 a nomina quale perito estimatore dei beni del compendio fallimentare immobiliare residuo dell'impresa Bruno Poggi & figli srl/ ETF Estrazione Travertino Fosse srl-Poggi Trading srl R.G. N.26/2015 con sede in Roma P. Iva 00975850587.

Accettato l'incarico conferitogli e preso atto dell'entità dei beni del presente procedimento, la scrivente si recava presso gli immobili dell'Impresa, siti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 LOTTO 1 –(F.24 N. 413) COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) Località Le Fosse in Via Corso Italia snc, Villalba di Guidonia

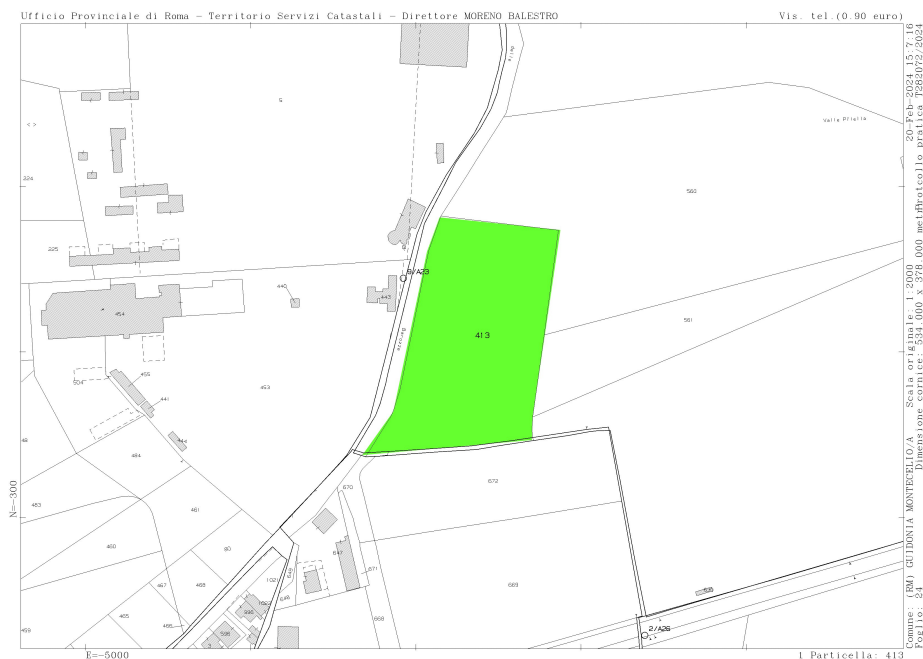
Il lotto è costituito da una:

1. terreno.

Questo lotto è definito catastalmente così:

1. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	24	413		-	SEMINATIVO 3	1 10 27		Euro 45,56 L. 88.216	Euro 34,17 L. 66.162	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1997 (n. 2240.1/1992)
Notifica				Partita		7080				



Estratto di mappa

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 2 – Territorio risulta che per gli immobili del presente lotto sono presenti le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 17/02/2001 - Registro Particolare 3871 Registro Generale 5702
Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 20394 del 19/01/2001
ATTO TRA VIVI – PERMUTA
- TRASCRIZIONE del 25/10/2001 - Registro Particolare 29680 Registro Generale 42524
Pubblico ufficiale ANEDDA EMMA Repertorio 19351 del 22/10/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
1.Trascrizione n. 34517 del 02/12/2015
- ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 14439 Registro Generale 49130
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5707124 del
01/06/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 699 del 30/01/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- TRASCRIZIONE del 14/07/2015 - Registro Particolare 20227 Registro Generale 28056
Pubblico ufficiale TIVOLI Repertorio 325/9990 del 05/03/2015
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 02/04/2007 - Registro Particolare 13057 Registro Generale 26720
Pubblico ufficiale DE IORIO MARCELLO Repertorio 14966/4483 del 22/03/2007 ATTO TRA
VIVI - CONVENZIONE AMMINISTRATIVA
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2015 - Registro Particolare 34517 Registro Generale
48571 Pubblico ufficiale ANEDDA EMMA Repertorio 19351/4714 del 22/10/2001 ATTO TRA
VIVI - COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 29680 del 2001

4 DESCRIZIONE DEL LOTTO: (F.24 N. 413) COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) Località Le Fosse in Via Corso Italia snc, Villalba di Guidonia

I beni del Lotto sono identificati al Catasto Terreni:

4.1 CATASTO FABBRICATI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	24	413		-	SEMINATIVO 3	1 10 27		Euro 45,56 L. 88.216	Euro 34,17 L. 66.162	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1997 (n. 2240.1/1992)
Notifica						Partita	7080			

4.2 CARATTERISTICHE DELL'AREA

Il bene si trova nel comune di Guidonia Montecelio (RM), che ha una estensione di 79,06 km². Sorge a nord est di Roma a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare nella Sabina romana, idealmente compreso tra le vie Nomentana e Tiburtina. Attualmente, con circa 3.025 abitanti, è il terzo centro più popoloso della Regione Lazio . Nello specifico il terreno in oggetto è situato nella Zona di Villalba, precisamente Le Fosse, a ridosso della strada Corso Italia.

4.3 TERRENO AGRICOLO

Il lotto confina a nord con la particella 560, ad est con le particelle 561 e 629 a sud con le particelle 570 e 572 ad ovest con la strada Corso Italia. Si tratta di un terreno pianeggiante incolto, recitato esclusivamente sul lato stradale con un muro di cinta in cls. L'accesso carrabile è caratterizzato da un ampio cancello di metallo scorrevole situato all'angolo sud-ovest che dà accesso anche al lotto intercluso della particella 629. La maggior parte del lotto è utilizzato dalla Società confinante quale deposito dei marmi estratti dalla cava limitrofa. Infatti i tre lati rimanenti del lotto non hanno recinzione.



Sovrapposizione Estratto di mappa e foto aerea



Via Corso Italia



Ingresso



Terreno

4.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene risulta come proprietà indivisa alle seguenti ditte:

- 1 DITTA BRUNO POGGI & FIGLI SRL sede in ROMA (RM) 00975850587 Proprietà 1/2
- 2 TODINI Carlo Filippo nato a TIVOLI (RM) il 23/07/1941 TDNCLF41L23L182R Proprietà 1/2.

4.5 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il bene è identificato al Catasto Terreni al F. 24 Particella 413 Località Le Fosse, zona Villalba creato in forza del frazionamento in atti dal 07/11/1997 (n. 2240.1/1992).

Il lotto in oggetto ricade in zona territoriale omogenea classificata come Zona F, Sottozona F1 definita come parchi e giardini pubblici, come da CDU allegato.

Di seguito lo stralcio delle Norme Tecniche del Comune di Guidonia Montecelio:

Piano Regolatore Generale del Comune approvato con D.G.R. n.430 del 10.2.1976, come modificate ed integrate dalla D.C.C. N° 41 del 26/06/2019:

ARTICOLO 12

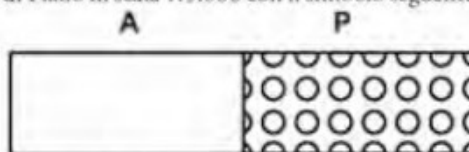
ZONA F – ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1) ZONA F

La zona F è destinata alle attrezzature ed impianti di interesse generale cui si riferisce il D.M. 2 Aprile 1968.
La zona F si divide nelle sei sottozone seguenti: F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6

2) SOTTOZONA F1

La sottozona F1 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



La sottozona F1 riguarda le aree destinate a parchi e giardini pubblici. Sono consentite le seguenti costruzioni:

- Serre e la valorizzazione del verde.
- Sistemazioni e manufatti di carattere ornamentale di attrezzature necessarie per la migliore fruibilità pubblica dei Parchi e dei giardini (servizi igienici, chiostrini e simili).

**TRIBUNALE DI ROMA
LIQUIDAZIONE N° 26/2015**

Allegati: Lotto 1 : Annunci commerciali;
 Valori Agricoli Medi della provincia;
 Estratto di mappa;
 Visura Catastale;
 CDU.

Ciampino, 30/07/2024

In fede
arch. Eleonora De Matteis



The stamp is circular and contains the following text: "ARCHITETTO ELEONORA DE MATTEIS N° 16814 SEZ. 'A' ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI ROMA E PRIMA SEZIONE".