

Tribunale di Roma
Sezione Fallimentare

Fall. n. 791/2021 – CO.GGI.PAR Srl

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Luca Giraldi

Relazione di Stima
Terreno di mq. 197
sito in
Alviano (TR)
Vocabolo Pupigliano 15



Ing. Maurizio De Blasi

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it

ing.mauriziodeblasi@pec.it

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato, dal Curatore del Fallimento, Avv. Luca Giraldi, previa autorizzazione del G.D. Dott.ssa Caterina Bordo, di redigere una Perizia di Stima analitica degli immobili di proprietà del Fall. CO.GGI.PAR. srl, tra cui il terreno sito in Alviano, in provincia di Terni, posto alla destra della palazzina sita in Vocabolo Pupigliano n. 15.

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito in data 16 giugno 2022 il necessario sopralluogo presso l'immobile, si redige la seguente Relazione di Stima in cui verrà data puntuale risposta ai quesiti posti dal Curatore nel Programma di Liquidazione depositato in data 25 marzo 2022 ed approvato dal giudice in data 19 aprile 2022.

Relazione di Stima

Si riportano di seguito i quesiti posti al sottoscritto dal Curatore:

- a) Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- b) descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);
- c) riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- d) proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;

- e) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- g) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- h) stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;
- i) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- l) determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.
- m) rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Risposta ai quesiti:

Quesito a)

Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

L'immobile oggetto della presente Relazione è costituito da un terreno di mq. 197, sito in Alviano (TR), che costeggia il prospetto laterale destro della palazzina sita al civico 15 di Vocabolo Pupigliano.

Il bene in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Alviano al fg. 4, p.lla 202, qualità uliveto, classe 3, superficie mq. 197, RD €. 0,66, RA €. 0,25 (si allega visura catastale **all. 1**) e confina su di un lato con la strada Vocabolo Pupigliano, su di un altro con la p.lla 48 (su cui sorge la palazzina in cui sono siti gli altri beni di proprietà del fallimento) e con la p.lla 208, sul terzo lato con la p.lla 201 e sul quarto lato con la p.lla 197, salvo altri. Si allega mappale catastale (**all. 2**).

Quesito b)

Descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);

L'immobile oggetto di stima è costituito da un terreno di mq. 197, situato sul lato destro della palazzina contraddistinta con il civ. 15 di Vocabolo Pupigliano, a poco meno di un chilometro dalla Strada Provinciale 30 da cui diparte, SP che collega Alviano (TR) ad Alviano Scalo, in cui si trova la stazione ferroviaria posta sulla linea Firenze-Roma, oltre a scuole, fermate dell'autobus che collega Alviano scalo ad Alviano "alta" ed alle località vicine.

La località è raggiungibile da Roma percorrendo la E35/A1 (Autostrada del Sole), con uscita ad Attigliano, e da lì proseguendo con la SP33 e la SS205 sino al bivio con la Strada Provinciale 30 (S. Valentino) che conduce sino ad Alviano, oppure percorrendo la Strada Statale 3 (Via Flaminia) sino al casello di Magliano Sabina, e da lì proseguendo con l'Autostrada del Sole, sino all'uscita per Attigliano.

Il terreno, non recintato, ha destinazione catastale ad uliveto, ma allo stato attuale è per la quasi totalità incolto e, osservando il suo stato, sembra chiaro che lo stesso è utilizzato abitualmente dai residenti come passaggio pedonale per raggiungere le vicine abitazioni.

Quesito c)

riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione

delle domande giudiziali;

Il sottoscritto ha eseguito una ispezione telematica per immobile (**all. 3**), e dall'esame dalla stessa non sono risultati pignoramenti gravanti sul bene.

Si è inoltre eseguita una ispezione telematica per soggetto (**all. 4**), riscontrando alcuni pignoramenti gravanti su altri immobili di proprietà del Fallimento, oltre la sentenza dichiarativa di Fallimento, trascritta in data 03.01.2022. rp 78, rg 78, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Rep 816/2021, del 18.11.2021, richiesto dall'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Roma Territorio.

Provenienza

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto nella proprietà della Co.ggi.par. srl in virtù di Atto di Compravendita a rogito notaio Alessandro Pongelli redatto in data 23 marzo 2006, rep. 81309, racc. 7196, Registrato in Orvieto in data 21 aprile 2006 al n. 246 Serie 1T, e trascritto in data 21 aprile 2006, Registro Generale 5173 e Registro Particolare 3182 (**all. 5**).

Con detto atto veniva trasferito alla Co.ggi.par. srl, tra gli altri beni, il terreno censito al NCT con i seguenti dati:

- Foglio 4, mappale 202 (ex 195/b ex 160/parte) di ettari 0.01.97, RD €. 0,66, RA €. 0,25

Trascrizioni atti di provenienza

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati gli atti di provenienza dell'immobile al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio.

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Alviano fg. 4 - p.lla 48 - sub 2 graffato p.lla 212					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1965 al 23/03/2006	Sig. Giancarlo Monetini	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Spagnoli	29/10/1982	16120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Terni	17/11/1982		6371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/03/2006 ad oggi	CO.GGI.PAR. S.R.L., per atto di acquisto dal sig. Monetini Giancarlo (all. 6)	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Pongelli	23/03/2006	81309	7196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Terni	21/04/2006	5173	3182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Orvieto	21/04/2006	246	Serie 1T		

Dall'esame di quanto riportato nella tabella si evince la continuità della Proprietà nel ventennio.

Quesito d)

proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;

L'immobile oggetto di stima risulta regolarmente accatastato ed individuato sul mappale catastale (già allegato 2).

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile è censito con qualità uliveto, ma, come detto, allo stato attuale lo stesso è per la quasi totalità incolto.

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Alviano il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno in oggetto e dal suo esame si evince che la stessa rientra nelle aree agricole di conservazione del territorio ed è sottoposta a vincolo idrogeologico (**all. 7**), per cui non è edificabile.

Quesito f)

indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia

degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

Sul terreno oggetto di stima non sono presenti costruzioni.

Quesito g)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili di proprietà del fallimento, come riportato nel PDL, sono costituiti da:

1. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 507, consistenza mq. 112;
2. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 22, consistenza mq. 23;
3. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 509, consistenza mq. 683;
4. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 515, consistenza mq. 12;
5. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 516, consistenza mq. 12;
6. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 517, consistenza mq. 12;
7. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 518, consistenza mq. 12;
8. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 508, consistenza mq. 44;
9. Proprietà per 1/1, categoria F/1, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 519;

10. Proprietà per 1/1, categoria A/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano 2-3, int.9, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 18, consistenza 5 vani;
11. Proprietà per 1/1, categoria A/10, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 506, consistenza 4,5 vani;
12. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 20, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 509, consistenza mq. 112;
13. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 510, consistenza mq. 125;
14. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 511, consistenza mq. 88;
15. Proprietà per 1/1, categoria A/4, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 1, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 3, consistenza vani 1;
16. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 6, consistenza vani 2;
17. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 7, consistenza vani 2;
18. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano T, identificato al Catasto al foglio 4, particella 212, consistenza mq. 64;
- 19. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 202, consistenza are 197;**
20. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 204, consistenza are 20.

Oggetto della presente perizia è esclusivamente l'immobile identificato con numero progressivo 19, e trattasi di un terreno incolto con libero e facile accesso dalla strada

Vocabolo Pupigliano, e che quindi può essere venduto come singolo Lotto, che verrà nominato “Lotto 5”.

Quesito h)

stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 16 giugno 2022, l'immobile è risultato libero e nella piena disponibilità del Fallimento.

Lo stesso è privo di recinzioni e, come detto, all'attualità sembrerebbe utilizzato liberamente dai residenti delle abitazioni circostanti per il passaggio pedonale.

Quesito i)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Come detto, il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Alviano il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno in oggetto.

Sullo stesso è riportato che il terreno ricade nelle aree agricole di conservazione del territorio ed è sottoposta a vincolo idrogeologico (già all. 7).

Non emergono però vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Quesito l)

determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.

Data la natura agricola del bene, il sottoscritto ritiene di stimare lo stesso con riferimento alle quotazioni VAM (Valori Agricoli Medi – all. 8) pubblicate dalla Commissione Provinciale di Terni (ultima pubblicazione disponibile: anno 2011), con riferimento alla Regione Agraria n. 4 in cui ricade il comune di Alviano di interesse, che prevede per i terreni a destinazione uliveto un valore di €/ha 18.730,00, valore che, dato il notevole tempo trascorso dall'ultima

pubblicazione, va rivalutato all'attualità con indice Istat di 1,178, per cui si ha:
mq. 197 x €/mq. 1,873 x 1,178 = **€/mq 434,66** valore che si arrotonda

Il Terreno oggetto di Stima ha un Valore di €. 430,00

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

L'immobile in questione è costituito da terreno per il quale quindi non necessita certificazione energetica APE.

Roma, 20 ottobre 2022

Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi



Elenco allegati

1. Visura storica catastale
2. Mappale catastale
3. Ispezione telematica per immobile
4. Ispezione telematica per soggetto
5. Atto di compravendita
6. Nota trascrizione rg 5174, rp 3182 del 21.04.2006 - provenienza
7. CdU
8. VAM

Fotografie



