

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE – G.D. DOTT. PRES. GUGLIELMO GARRI

FALL. 95/2017 \*\*\*omissis\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali AL VENTENNIO.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Stato di occupazione .....	6
Normativa urbanistica.....	7
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico Valore di stima del terreno €.</b> <b>32.400,00</b> .....	11
Schema riassuntivo Fall. 95/2017 Auto Group Italia srl in liq.ne.....	12
<b>Lotto Unico Valore di stima del terreno €.</b> <b>32.400,00</b> .....	12



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Andreoli Federico, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email info@andreoliarchitetto.it, PEC f.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 06 9638756, Fax 06 9638756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** Terreno sito in Grottaferrata (Rm) con accesso da Via Guglielmo Quattrucci n. 374, Contraddistinto al N.C.T. al Foglio 18, Part. 2109 qualità Vigneto, Classe 2, R.D. €. 115,07 e R.A. €. 32,43 di Mq. 4.051,00

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di Vigneto situato nel comune di Grottaferrata (Rm) con accesso da Via Guglielmo Quattrucci n. 374 di Mq. 4.051,00 e confinante a nord con la particella 2024 a sud con la particella 2406 e 2407 ad est con la particella 2024 e con Via G. Quattrucci (accesso) ed ad ovest con la particella 1086. Il terreno risulta prevalentemente pianeggiante ed è gravato dai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 02\_04\_1954 - confermato

all'art.157 del d. Lgs. 42/2004;

- Area Interessata da Piano Particolareggiato - L'edificazione è regolamentata dalle N.T.A. del PRG per la Zona D1 e dalle deliberazioni

del Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2003 e n. 115 del 19.12.2003.

- Vincolo ENAC - art. n. 707 del Codice della Navigazione;
- Zona Sismica - 2B - OPCM n. 3274/2003 - DGR n. 387/2009 s.m.i.;

si precisa che, come da richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dal sottoscritto in data 10/10/2023 prot. 41224 ed evasa il giorno 31/10/2023 dal Comune di Grottaferrata tale terreno ricade in Zona D1 - Estensiva - Art. 7 dell e N.T.A. soggetta a piano Particolareggiato.

**Nonostante il terreno ricadi in zona edificabile, visto il PRG Vigente approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.998 del 19 Dicembre 1972, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 5 Marzo 1973, con atto del Notaio Laurora del 1988, il giorno 21/04/1988 rep. N. 12.772, Racc. n. 3269 venivano ceduti i diritti edificatori dello stesso.**

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** Terreno sito in Grottaferrata (Rm) con accesso da Via Guglielmo Quattrucci n. 374, Contraddistinto al N.C.T. al Foglio 18, Part. 2109 qualità Vigneto, Classe 2, R.D. €. 115,07 e R.A. €. 32,43 di Mq. 4.051,00

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

Il terreno in oggetto appartiene alla \*\*\*omissis\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il terreno confina a nord con la particella 2024 a sud con la particella 2406 e 2407 ad est con la particella 2024 e con Via G. Quattrucci (accesso) ed ad ovest con la particella 1086.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	4.051,00 mq	4.051,00 mq	1,00	4.051,00 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4.051,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4.051,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI AL VENTENNIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2000 al 11/07/2005	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe 2
Dal 11/07/2005 al 05/04/2006	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe 2
Dal 05/04/2006 AL 30/11/2006	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe 2
Dal 30/11/2006 AL 11/03/2008	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe 2
Dal 11/03/2008 AL 16/08/2009	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe 2
Dal 16/08/2009 AL 24/06/2010	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe
Dal 24/06/2010 AL 13/08/2013	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe
Dal 13/08/2013 AL 13/08/2013	***omissis***	
Dal 13/08/2013 AL 13/08/2013	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe
Dal 13/08/2013 AL 13/08/2013	***omissis***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 335 Vigneto Classe
Dal 13/08/2013	***omissis***	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 18, Part. 2109</b> <b>Vigneto Classe A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DEL</b> <b>13/08/2013 PRATICA N. RM0614561</b>



## DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2109			vigneto	2	4.051 Mq.		115,07 R.A. 32,43 R.D.	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

## STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso il terreno si trovava in buono stato di manutenzione ad eccezione degli alberi ad alto fusto che necessitano, per sicurezza una adeguata potatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che il terreno al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/10/2016  
Reg. gen. 48600 - Reg. part. 8257  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\* Capitale: € 500.000,00  
Interessi:  
Percentuale interessi:  
Data: 25/10/2016  
N° repertorio: 2645  
N° raccolta:

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Roma 2 il 09/04/2018  
Reg. gen. 16361 - Reg. part. 11453  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 02\_04\_1954 - confermato

all'art.157 del d. Lgs. 42/2004;

- Area Interessata da Piano Particolareggiato - L'edificazione è regolamentata dalle N.T.A. del PRG per la Zona D1 e dalle deliberazioni

del Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2003 e n. 115 del 19.12.2003.

- Vincolo ENAC - art. n. 707 del Codice della Navigazione;
- Zona Sismica - 2B - OPCM n. 3274/2003 - DGR n. 387/2009 s.m.i.;

si precisa che, come da richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dal sottoscritto in data 10/10/2023 prot. 41224 ed evasa il giorno 31/10/2023 dal Comune di Grottaferrata tale terreno ricade in Zona D1 - Estensiva - Art. 7 dell' e N.T.A. soggetta a piano Particolareggiato.



**Nonostante il terreno ricadi in zona edificabile, visto il PRG Vigente approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.998 del 19 Dicembre 1972, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 5 Marzo 1973, con atto del Notaio Laurora del 1988, il giorno 21/04/1988 rep. N. 12.772, Racc. n. 3269 venivano ceduti i diritti edificatori dello stesso.**

---



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dello stesso, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** Terreno sito in Grottaferrata (Rm) con accesso da Via Guglielmo Quattrucci n. 374, Contraddistinto al N.C.T. al Foglio 18, Part. 2109 qualità Vigneto, Classe 2, R.D. €. 115,07 e R.A. €. 32,43 di Mq. 4.051,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 32.400,00**

**METODO DI STIMA ADOTTATO:** Il metodo di stima adottato per la valutazione del terreno in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rileva-ti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi ) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO:** in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica del terreno oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

### QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Grottaferrata - Zona semicentrale

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

Valori Agricoli Medi €. 34.000/Ha

Agenzie €. 10,00/Mq.

Valori Medi €. 8,00/Mq.



In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, alla situazione di inedificabilità del terreno, del suo stato di manutenzione sopra descritto, dello stato di interclusione e possibile espropriazione da parte del Comune per possibile verde pubblico attrezzato e in parte a destinazione allargamento di strada già esistente come descritto nell'atto di cessione cubatura con atto del Notaio Laurora del 1988, il giorno 21/04/1988 rep. N. 12.772, Racc. n. 3269, si assume prudenzialmente un valore di €. 8.00/Mq.

Effettuando dunque i dovuti calcoli avremo un piu' probabile valore di mercato del terreno pari a: (4.051,00 Mq. x 8,00 €/Mq.) 0 €. 32.408,00

che arrotondati ad **€. 32.400,00** rappresentano il valore BASE D'ASTA dello stesso.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 04/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Andreoli Federico

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Planimetria Catastale – Estratto di mappa in scala 1:2000
- ✓ N° 1 Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Visura Storico Catastale terreno
- ✓ N° 1 Atto di Cessione Cubatura
- ✓ N° 1 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Estratto sentenza fallimentare
- ✓ N° 1 sentenza corte d'appello
- ✓ N° 1 Visure Ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Trattasi di Vigneto situato nel comune di Grottaferrata (Rm) con accesso da Via Guglielmo Quattrucci n. 374 di Mq. 4.051,00 e confinante a nord con la particella 2024 a sud con la particella 2406 e 2407 ad est con la particella 2024 e con Via G. Quattrucci (accesso) ed ad ovest con la particella 1086. Il terreno risulta prevalentemente pianeggiante ed è gravato dai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 02\_04\_1954 - confermato

all'art.157 del d. Lgs. 42/2004;

- Area Interessata da Piano Particolareggiato - L'edificazione è regolamentata dalle N.T.A. del PRG per la Zona D1 e dalle deliberazioni

del Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2003 e n. 115 del 19.12.2003.

- Vincolo ENAC - art. n. 707 del Codice della Navigazione;

- Zona Sismica - 2B - OPCM n. 3274/2003 - DGR n. 387/2009 s.m.i.;

si precisa che, come da richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dal sottoscritto in data 10/10/2023 prot. 41224 ed evasa il giorno 31/10/2023 dal Comune di Grottaferrata tale terreno ricade in Zona D1 - Estensiva - Art. 7 dell e N.T.A. soggetta a piano Particolareggiato.

**Nonostante il terreno ricadi in zona edificabile, visto il PRG Vigente approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.998 del 19 Dicembre 1972, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 5 Marzo 1973, con atto del Notaio Laurora del 1988, il giorno 21/04/1988 rep. N. 12.772, Racc. n. 3269 venivano ceduti i diritti edificatori dello stesso.**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALLIMENTO N 25/2017**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (Rm)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terrenii - Fg. 18, Part. 2109, Qualità Vigneto, Classe 2, Reddito Dominicale €. 115,07, Reddito Agrario €. 32,43	<b>Superficie</b>	4.051,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento dell'accesso il terreno risulta essere prevalentemente pianeggiante in discreto stato di manutenzione ad eccezione della necessità, ai fini della sicurezza, di potature dei pini ad alto fusto presenti. Di fatto il terreno risulta essere visivamente adibito a pineta e non a vigneto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di Vigneto situato nel comune di Grottaferrata (Rm) con accesso da Via Guglielmo Quattrucci n. 374 di Mq. 4.051,00 e confinante a nord con la particella 2024 a sud con la particella 2406 e 2407 ad est con la particella 2024 e con Via G. Quattrucci (accesso) ed ad ovest con la particella 1086. Il terreno risulta prevalentemente pianeggiante ed è gravato dai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 02_04_1954 - confermato all'art.157 del d. Lgs. 42/2004;</li> <li>• Area Interessata da Piano Particolareggiato - L'edificazione è regolamentata dalle N.T.A. del PRG per la Zona D1 e dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2003 e n. 115 del 19.12.2003.</li> <li>• Vincolo ENAC - art. n. 707 del Codice della Navigazione;</li> <li>• Zona Sismica - 2B - OPCM n. 3274/2003 - DGR n. 387/2009 s.m.i.;</li> </ul> <p>si precisa che, come da richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dal sottoscritto in data 10/10/2023 prot. 41224 ed evasa il giorno 31/10/2023 dal Comune di Grottaferrata tale terreno ricade in Zona D1 - Estensiva - Art. 7 dell e N.T.A. soggetta a piano Particolareggiato.</p> <p><b>Nonostante il terreno ricadi in zona edificabile, visto il PRG Vigente approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.998 del 19 Dicembre 1972, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 5 Marzo 1973, con atto del Notaio Laurora del 1988, il giorno 21/04/1988 rep. N. 12.772, Racc. n. 3269 venivano ceduti i diritti edificatori dello stesso.</b></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>			
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/10/2016  
Reg. gen. 48600 - Reg. part. 8257  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Interessi:  
Percentuale interessi:  
Data: 25/10/2016  
N° repertorio: 2645  
N° raccolta:

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Roma 2 il 09/04/2018  
Reg. gen. 16361 - Reg. part. 11453  
Quota: 1/1  
A favore \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

