

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**SEZ. FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO n. 901/14**

**G.D.: Dott. *L. SOLAINI***

**Curatore: Dott. *C. Santini***

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

ROMA, li 16/09/2015

IL Consulente

*Dott. Ing. Angela Taibi*



[REDACTED]



**Sommario**

[REDACTED] ..... 0  
[REDACTED] ..... 0  
 PREMESSA ..... 1  
 ATTIVITA’ DEL CONSULENTE..... 1  
 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI..... 5  
 INQUADRAMENTO DELLA ZONA ..... 5  
 GENERALITA’ SUI BENI ..... 5  
 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA ED ALTRI VINCOLI.  
 ..... 7  
 DESCRIZIONE LOCALI COMMERCIALI ..... 9  
 DESCRIZIONE BOX AUTO ..... 17  
 DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO ..... 23  
 DESCRIZIONE APPARTAMENTO ..... 25  
 TITOLARITA’ DEI BENI ..... 27  
 RISULTANZE IPOTECARIE ..... 36  
 TRASCRIZIONI..... 36  
 ISCRIZIONI..... 37  
 STATO DI OCCUPAZIONE DI BENI ..... 38  
 ONERI GRAVANTI ..... 38  
 CONFORMITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA..... 39  
 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI ..... 40  
 CRITERI E METODOLOGIE VALUTATIVE..... 41  
 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO..... 43  
 CONCLUSIONI ..... 51  
 FORMAZIONE DEI LOTTI ..... 0  
 ALLEGATI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**



**Figure**

Figura 1: Vista d'insieme del Complesso Immobiliare "Le Magnolie"  
 (fonte:Linea Studio) ..... 7

Figura 2: Ubicazione delle uu.ii. nel complesso "Le Magnolie" ..... 9

Figura 3: Vista del vialetto condominiale e degli ingressi ai subb. 826-831.  
 (fonte:Linea Studio) ..... 10

Figura 4: Vista dei locali commerciali subb 810-814..... 12

Figura 5: Piccoli lavori di manutenzione del controsoffitto. .... 13

Figura 6: Vista del locale seminterrato. .... 16

Figura 7: Vista di un box tipo. .... 18

Figura 8: Superficie di ventilazione su spazio a cielo libero e intercapedini. .... 19

Figura 9: Canalizzazioni dell'impianto di ventilazione forzata..... 19

Figura 10: Impianto Sprinkler. .... 20

Figura 11: Assenza di zona filtro in prossimità di scale interne e vani ascensori.  
 ..... 22

Figura 12: Vista del locale deposito. .... 23

Figura 13: Vista del locale deposito con segnato in rosso la tramezzatura di  
 separazione dalla stazione di pompaggio realizzata..... 24

Figura 14: Vista degli interni dell'appartamento di cui al F.9 part. 1065 sub 631  
 int. 514 ..... 26



## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Taibi, [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 624, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna, è stata nominata dal G.D. Dott. Solaini L. quale Tecnico Estimatore nel Fallimento n. [REDACTED] che vede coinvolti diversi immobili ubicati all'interno del Complesso Immobiliare "Le Magnolie" sito in Pomezia ( RM) in Via Naro n. 10/Via Padova snc di proprietà della [REDACTED] (di seguito "Società").

Ricevuto il provvedimento di nomina in data 16/02/2015, è stata chiamata ad: effettuare il sopralluogo presso gli immobili; effettuare ricerche ed indagini presso gli uffici del Catasto nel reperimento di visure storiche, planimetrie, estratti di mappa e per l'aggiornamento del certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; effettuare ricerche ed indagini presso gli uffici tecnici comunali per l'accertamento della conformità urbanistica; stimare gli immobili con la formazione e descrizione dei singoli lotti; redigere l'A.P.E. per ciascun immobile;

## ATTIVITA' DEL CONSULENTE

Per la stesura della presente relazione ci si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti in atti alla procedura fallimentare, ma anche delle necessarie indagini svolte a supporto e delle relative informazioni assunte presso gli uffici competenti.

In primo luogo è stata analizzata la documentazione fornita dalla Curatela ed in particolare:

- la certificazione Notarile a firma del Notaio Antonio Verde;
- le Ispezioni Ipotecarie datate 25.09.2014;
- le Visure catastali datate 17.09.2014;
- Relazione di Consulenza e relativi allegati a firma dell'Arch. C. Maggini datata 26/09/2014;

Sono stati successivamente esperiti i doverosi controlli ed esami sulla documentazione catastale per valutare la conformità dello stato di fatto.



Allo scopo sono stati acquisite le visure attuali e Planimetrie catastali dei vari immobili.

Sono stati esperiti inoltre diversi sopralluoghi presso gli immobili allo scopo di effettuarne rilievo metrico e fotografico ai fini della corretta determinazione del giudizio di stima dei beni acquisiti all'attivo della procedura fallimentare. In tale occasione è stata analizzata la consistenza dei beni nonché lo stato di conservazione dello stato di fatto, il grado di finitura. Nello specifico è stato effettuato l'accesso in data:

- 06.02.2015 insieme al Curatore Fallimentare per una visione di insieme degli immobili e rilievo fotografico del deposito, dei box (ubicati su 2 livelli) e dei locali commerciali;
- 13.03.2015 per il rilievo metrico e fotografico e la verifica dello stato di conservazione dell'appartamento sito al piano 5;
- 12.05.2015 per il rilievo metrico e la verifica dello stato di conservazione del deposito, dei box e dei locali commerciali;
- 13.05.2015 per l'acquisizione documentale relativi alla dotazione impiantistica del complesso immobiliare.

Successivamente è stata analizzata la documentazione urbanistica ed edilizia e nello specifico:

- CE<sup>1</sup> n. 221 del 24/07/1990 per la realizzazione di un ufficio direzionale;
- CE in variante n. 144/2000 per la realizzazione di una Attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive - Residence;
- PdC<sup>2</sup> n. 115 del 21/09/2004 per l'esecuzione di variante ed ultimazione lavori di cui alla CE n. 144/00;
- Stralcio della Variante al Piano Particolareggiato del comprensorio industriale del luglio 2003;
- PdC in sanatoria n. 193 del 19/12/2005 per il frazionamento dell'originario complesso in varie porzioni immobiliari divise tra loro per categorie catastali, adibite a civile abitazione abusivamente eseguite sull'immobile;

---

<sup>1</sup> Abbreviazione per Concessione Edilizia

<sup>2</sup> Abbreviazione per Permesso di Costruire



- PdC in sanatoria n. 84 del 20/02/2006 per ampliamento e installazione di strutture leggere a copertura del piano ultimo nonché variazioni nelle tamponature prefabbricate abusivamente eseguite sull'immobile;
- PdC in sanatoria n. 224 del 11/04/2006 per modifica in parziale ampliamento del piano terra del complesso immobiliare con tamponatura degli originali portici piloty;
- PdC in sanatoria n. 234 del 04/05/2006;
- PdC in sanatoria n. 313 del 04/05/2006 per cambio di destinazione d'uso del piano interrato in locali ad uso commerciale;
- Certificati di agibilità n. 69998, 69995, 70002, 70005, 70007, 13015, quest'ultimo riferito al cambio di destinazione d'uso e frazionamento-realizzazione autorimessa poi frazionata in box auto.

Molti documenti sono presenti in allegato della consulenza tecnica di stima redatta da Linea Studio Architettura datata 26/09/2014 e presente nel cd allegato alla presente relazione. Tale documentazione è stata assunta come veritiera.

Sono state inoltre raccolte informazioni presso il Comando provinciale dei VV.F. per gli accertamenti in merito alla Prevenzioni Incendi dei locali autorimessa e dei locali commerciali.

In terzo luogo è stata raccolta la necessaria documentazione per l'individuazione della titolarità delle uu.ii. e nello specifico:

- sono state estratte visure catastali per soggetto aggiornate;
- sono state analizzate le ispezioni ipotecarie del 25.09.2014 e la certificazione notarile del 26.09.2014; le osservazioni della [redacted] e quella della Curatela e sono state effettuate delle ispezioni ipotecarie aggiornate, pervenendo a quanto relazionato a pag. 28 della presente.

Infine, per l'analisi e la valutazione del Valore di Mercato, è stata condotta dalla scrivente una accurata indagine di mercato sui prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche proprie ed improprie. È stato analizzato quindi un campione di immobili di medesima destinazione d'uso presenti sul mercato immobiliare nella zona di interesse, sono stati rilevati i dati di consistenza, localizzazione e tutti i parametri di stima i cui dati sono stati in forma tabellare su separati fogli.

Sono stati inoltre estrapolati le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI riferiti alla Zona Periferica/ PERIFERIA.



Quanto agli immobili del Complesso “Le Magnolie” sottoposti a procedura fallimentare, essi risultano contraddistinti dai seguenti elementi identificativi:

- n.22 locali commerciali per complessivi 11.228 mq di cui al F. 9 part. 1065, dal sub 810 al sub 824 e dal sub 826 al sub 831, nonché il sub 961;
- n.114 box auto di cui al F. 9 part. 1065 sub: 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 869, 870, 874, 877, 878, 881, 883, 885, 899, 907, 908, 909, 910, 911, 931, 937, 940, 941, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 951, 954, 955, 956, 957, 958, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 701, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 711, 715, 717, 718, 721, 724, , 725, 726, 727, 731, 732, 733, 737, 749, 754, 755, 760, 762, 778, 783, 784, 785, 786, 788, 789, 791, 792, 793, 794, 797, 798, 801, 802, 803, 804, 805, 806;
- n. 1 locale deposito/magazzino di mq 3.888 di cui al F. 9 part. 1065 sub 807;
- n. 1 abitazione di tipo civile (mq 68) di cui al F. 9 part. 1065 sub 631.<sup>3</sup>

Si procede di seguito alla puntuale descrizione dei beni.

---

<sup>3</sup> Cfr. “Stima del valore di mercato di un appartamento sito in Pomezia in Via Naro n. 10, F. 9 part. 1065 sub. 631” a firma della scrivente in data 17/03/2015.



## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### ***INQUADRAMENTO DELLA ZONA***

Le uu.ii. che ci occupano, fanno parte del Complesso immobiliare “Le Magnolie” risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Pomezia, all’interno del perimetro dell’Area Produttiva (che dista dal centro c.a. 1,5 Km) caratterizzata da una destinazione d’uso prevalente di tipo produttiva.

Nella zona infatti è possibile osservare la presenza di capannoni per la logistica, stabilimenti produttivi ( [REDACTED] che produce infissi e cancelli, [REDACTED] ecc), edifici direzionali, centri commerciali e sedi di attività in genere.

Il contesto in cui si inserisce il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di valutazione si caratterizza per una sostanziale disomogeneità in quanto pur connotandosi come ambiente a vocazione produttiva/industriale presenta anche insediamenti residenziali a bassa densità edilizia di recente formazione, così come anche locali commerciali e magazzini.

La zona ha una posizione strategica in quanto decentrata dalla quota di territorio più centrale densamente urbanizzata e contestualmente poco distante dal centro della Capitale (c.a. 24 Km), e ben collegata sia con essa (attraverso i collegamenti ferroviari della Nettuno – Roma), con il centro di Pomezia (sono presenti i collegamenti tramite linee urbane), con porti ed aeroporti e con la zona litoranea tirrenica. L’accesso al G.R.A. dista c.a. 16 km, l’aeroporto di Fiumicino dista circa 31 Km mentre quello di Ciampino c.a. 23 Km.

### ***GENERALITA’ SUI BENI***

La superficie complessiva su cui insiste il complesso si presenta pianeggiante e di forma regolare.

Gli accessi al complesso immobiliare sono dalla via Naro, principale infrastruttura dell’Area produttiva che connette Via Castelli Romani e Via Pontina; via Padova, una strada di distribuzione, sul lato nord. Entrambi gli accessi presentano ingressi controllati e nello specifico, dalla Via Naro, oltrepassata una barra si accede al piazzale carrabile di esclusiva pertinenza dei locali commerciali <sup>4</sup> mentre dalla Via Padova

<sup>4</sup> Cfr. Regolamento di Condominio a firma del Notaio A. Lorusso Caputi del 08.03.2007



l'ingresso è regolato da cancello automatico che da accesso alla rampa ai box ubicati nei piani interrati.

Il complesso immobiliare "le Magnolie" si compone di n. 3 corpi fabbrica disposti spazialmente a forma di "U" e di una piastra interrata centrale che si sviluppa su n. 2 livelli (S1 ed S2)

Nello specifico, i locali commerciali di cui al F. 9 part 1065 subb 826, 827, 828, 829, 830 e 831 ed i subb . 810, 811, 812, 813, 814, con ingresso da un viale condominiale (che collega Via Padova e Via Naro) sono ubicati in fabbricati su un unico livello fuori terra di forma lineare con struttura portante in legno parzialmente a vista; i locali commerciali di cui al F. 9 part 1065 sub 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824 risultano ubicati al piano terra di un fabbricato con struttura in linea con nucleo ad angolo di complessivi n.7 piani fuori terra, le cui superiori elevazioni risultano adibite a civile abitazione (per l'appunto al piano quinto è ubicato il sub 631 già stimato).

Tale fabbricato, con copertura a falde inclinate, realizzato con struttura portante in c.a. a pilastri e travi, è dotato di n. 3 corpi scala con vani ascensore per la connessione verticale degli appartamenti, dell'uscita al piazzale e dei box. Esso risulta ben rifinito con prospetto con tonalità chiare-scure, con particolari realizzati in pietra e con decorazioni dei balconi con affaccio sul cortile in rame così come gli elementi cilindrici di rame che nascondono l'alloggiamento degli impianti tecnologici.

La piastra interrata, infine, si compone di n. 2 piani sotto il livello stradale e nel dettaglio: il primo piano seminterrato (S1) ospita n. 1 locale commerciale con accesso principale da un volume coperto e vetrato nella parte centrale del cortile carrabile e secondo accesso da rampa carrabile per il carico e scarico merci. Esso risulta collegato dai corpi scala ai piani superiori; il secondo piano seminterrato (S2) ospita invece un locale deposito/magazzino con accesso principale dalla rampa carrabile e da n. 114 box ubicati al secondo piano interrato ulteriormente ammezzata in due livelli.



Figura 1: Vista d'insieme del Complesso Immobiliare "Le Magnolie" (fonte:Linea Studio)



### ***ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA ED ALTRI VINCOLI.***

Il complesso edilizio di cui fanno parte le uu.ii. che ci occupano, è stato edificato dalla Società su area di superficie di mq 11040 già censita al catasto terreni di Pomezia al F. 9, partt. 634 (are 22,40), 17 (are 21,90), 18 (di are 37,00) e 19 (di are 28,47). Essa è pervenuta in forza di atto a rogito del notaio Enzo Riccardi D'Adamo del 25/06/1991 (repertorio n. 29898). Come da Certificato di destinazione urbanistica del 12/03/1991 tale area risulta con destinazione Zona industriale – Servizi Privati.

Su essa già insisteva la CE n. 221/90 rilasciata in data 27.07.1990 dal Comune di Pomezia per la realizzazione di un ufficio direzionale.

In data 04/09/2001, sulle stesse partt. La Società ottiene CE in variante ed integrazione n.144/2000 per la realizzazione di "Attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive-Residence". Nel 2001 pertanto le partt. 17, 18, 19, 634 sulle quali insistono i cespiti vengono unificate nella part. 1065, giusto tipo mappale n.6534/2001.

Nel 2003 il PRG del Comune di Pomezia classificava l'area che ci occupa come appartenente al "Comprensorio Industriale C" a destinazione "Servizi privati di supporto all'industria e artigianato (Zone SP)" le cui prescrizioni stabilivano "lotti di terreno della superficie minima di mq 5.000,00 secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq".



Successivamente, su richiesta della Società, a seguito della esecuzione di lavori abusivi sull'immobile sito in Via Naro-Via Padova sono state emessi dal Comune di Pomezia: P.d.C. in sanatoria n.193 del 19/12/2005, per avere eseguito i lavori di "frazionamento dell'originario complesso edificato in varie porzioni immobiliari divise tra loro per categorie catastali, adibite a civile abitazione"; P.d.C. in sanatoria n.84 del 20/02/2006 per lavori di "ampliamento e installazione di strutture leggere a copertura del piano ultimo nonché variazioni nelle tamponature prefabbricate"; P.d.C. in sanatoria n.224 del 11/04/2006, per avere eseguito "lavori edili che hanno modificato in parziale ampliamento il piano terra del fabbricato complesso immobiliare con tamponature degli originali portici-piloty"; P.d.C. in sanatoria n.234 del 04/05/2006, per avere "chiuso con tettoie in legno i balconi siti in Via Padova al 1 piano, ampliando la volumetria degli appartamenti"; P.d.C. in sanatoria n.313 del 01/06/2006, per avere eseguito i lavori di "cambio di destinazione d'uso del piano interrato in locali ad uso commerciale".

In data 02/10/2006 inoltre vengono rilasciati dal Comune di Pomezia i seguenti Certificati di Agibilità:

- n.69998, riferito ai vani oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.193 del 19/12/2005;
- n.69995, riferito ai vani oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.84 del 20/02/2006
- n.70002, riferito ai vani oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.224 del 11/04/2006;
- n.70005, riferito ai vani oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.234 del 04/05/2006;
- n.70007, riferito ai vani oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.313 del 01/06/2006.

In data 15/02/2007, infine, viene rilasciato Certificato di agibilità n.13015, riferito al "cambio di destinazione d'uso e frazionamento-realizzazione autorimessa poi frazionata in box auto" oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.193 del 19/12/2005 per l'uso consentito nel medesimo atto.

Il cortile carrabile ove si affacciano i locali commerciali del piano terra, avente superficie di 4116 mq, classificato come bene comune non censibile, è risultato di piena proprietà e di uso esclusivo dei negozi



ubicati al piano terra.<sup>5</sup> Come più dettagliatamente spiegato nel seguito nella stima dei negozi ubicati al piano terra è stato tenuto conto anche della superficie dell'area scoperta di pertinenza del negozio stesso. Infatti utilizzando i criteri indicati nel DPR 138/98 tale superficie è computata nella misura del 20% per la determinazione della superficie omogeneizzata.

Relativamente alla presenza di oneri e vincoli sugli immobili oggetto di stima, dalle ricerche effettuate è emerso che sul bene di cui al F. 9 part. 1065 sub 962, pur risultando di proprietà della Società insiste una servitù di elettrodotto. Non risultano alla scrivente altri vincoli in essere sui cespiti oggetto della presente Valutazione di stima.

### ***DESCRIZIONE LOCALI COMMERCIALI***

I locali commerciali di cui al F. 9 part 1065 subb 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 826, 827, 828, 829, 830 e 831 si presentano ubicati al piano terra del complesso immobiliare esternamente e internamente finemente rifiniti.

**Figura 2: Ubicazione delle uu.ii. nel complesso "Le Magnolie"**



Entrando più nel dettaglio i subb dal n. 815 al n. 824 si presentano come un unico ambiente attualmente destinato all'esposizione ed alla vendita di mobili.

Dal confronto con le planimetrie catastali, infatti, non risultano realizzate tutte le tramezzature; esse si presentano discontinue e qualora non

<sup>5</sup> Cfr. Regolamento di Condominio a firma del Notaio Caputi, registrato in data 08/03/2007.



portanti, realizzate con pannelli con la sola funzione di distinzione dei vari ambienti espositivi.

Altra difformità rilevata è nella ubicazione dei servizi igienici; risultano effettivamente realizzati solo i servizi igienici in planimetria ubicati nel sub 815, in adiacenza al corpo scala e l'altro nel sub 820 (regolarmente provvisti di antibagno). Per gli altri servizi igienici in planimetria sono state riscontrate solo le predisposizioni impiantistiche. L'altezza dei locali catastalmente indicata è di m 2,80 ad eccezione del sub 824 il quale presenta un'altezza di m 3,30

I locali commerciali di cui ai subb dal n. 826 al n. 831, come anche quelli dal n. 810 al 814, con accesso dai vialetti condominiali (che collegano Via Naro e Via Padova), attualmente adibiti a locali esposizione, si presentano, anch'essi come i precedenti, funzionalmente connessi tra loro in quanto privi di parte delle tramezzature interne e dotati delle predisposizioni<sup>6</sup> per i servizi di cui alla planimetria. Tali locali presentano un'altezza di m 3,12.

**Figura 3: Vista del vialetto condominiale e degli ingressi ai subb. 826-831. (fonte:Linea Studio)**



Fedelmente alla planimetria, invece, tutti i locali presentano ingressi con ampie vetrate, alcune dotate di veneziane interne. L'altezza dei vani indicata catastalmente è sempre di m 3.12.

<sup>6</sup> Cfr. anche perizia Linea Studio del 26/09/2014.



\_\_\_\_\_

Gli infissi, in alluminio anodizzato color legno (a doppio vetro) si presentano di buona qualità e non di remota posa in opera.

Tutti i rivestimenti dei locali sono di gres; i sanitari di media qualità.

Gli interni risultano ben rifiniti o con pareti in “stucco fiorentino” tamponato o con carta da parati oppure ancora con intonaci per interni di diversi colori.

Tutti i suddetti locali si presentano in buono stato di conservazione con impianto elettrico incassato nel controsoffitto e corpi illuminanti a basso consumo. Ad eccezione dei subb. dal 810 al 814, provvisti di impianto di climatizzazione estivo/invernale a pompa di calore, non sono presenti impianti di riscaldamento. La postazione all' ingresso (realizzata in cartongesso) dei locali di cui ai subb. 815-824 è riscaldata con stufa elettrica, secondo il reale bisogno. Non sono presenti sistemi di produzione di acqua calda sanitaria.

Anche lo stato di conservazione esterno è buono e non sono stati riscontrati evidenti segni di deterioramento materico e costruttivo. La pavimentazione esterna del cortile è in porfido ed è anch'essa in buono stato.



Figura 4: Vista dei locali commerciali subb 810-814.

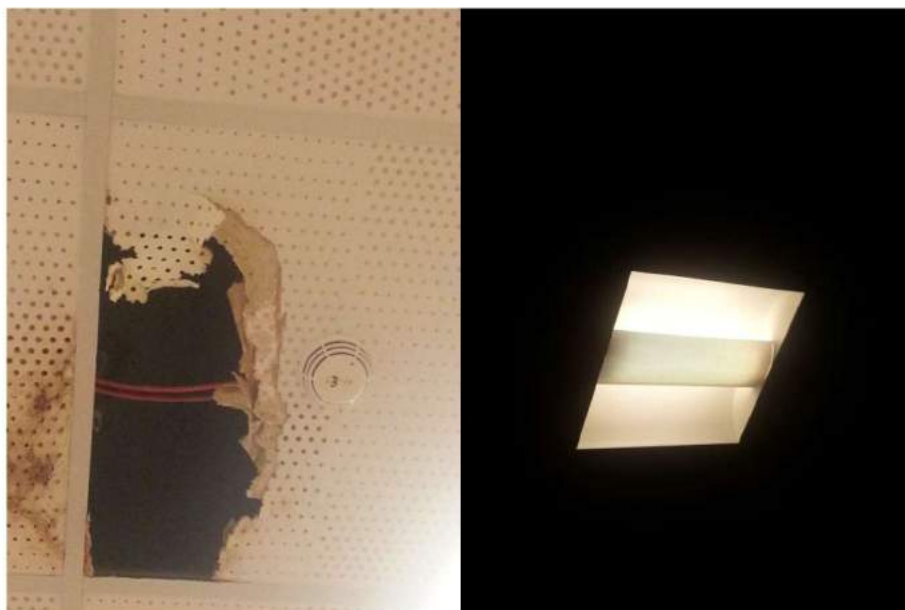


Il locale commerciale di cui al F. 9 part 1065 sub 961 con destinazione d'uso C/1, sito al piano primo seminterrato (S1) risulta accessibile sia dal piano terra che dalla rampa carrabile per il carico/scarico delle merci che ancora da diversi corpi scala che lo connettono sia con i piani superiori che con quelli inferiori. Esso si presenta molto ben rifinito: copertura del locale scala con struttura in legno a padiglione, controsoffittatura, scalinata in gres, ascensore a vista con pareti vetrate per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Solo qualche pannello del controsoffitto risulta da sostituire in quanto macchiato per qualche infiltrazione o danneggiato in occasione di qualche intervento di manutenzione sui cavi entro alloggiati.

L'altezza media dei vani è di m. 3,95.



**Figura 5: Piccoli lavori di manutenzione del controsoffitto.**



I locali in oggetto sono dotati di impianto elettrico autonomo (con corpi luminosi a risparmio energetico), impianto di allarme, impianto idrico finalizzato all'uso dei servizi igienici. Non è presente impianto di riscaldamento e sistema di produzione acqua calda sanitaria.

Al fine di garantire l'aerazione diretta con l'esterno del suddetto locale è stato realizzato un impianto meccanico centralizzato per il trattamento dell'aria composto da n. 8 cassoni ventilanti per una potenzialità complessiva di 23,25 kW installata. Di tale impianto, risalente al 2007, è stata consegnata in copia alla scrivente la relazione tipologica dei materiali utilizzati e la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte a firma della STEAM.

È stato prodotto alla scrivente anche copia del modello di dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco<sup>7</sup> relativo alla tubazione flessibile pre - isolata, al materiale isolante in vista per rivestimento canalizzazioni nonché alla posa in opera delle serrande tagliafuoco. Tale documentazione infatti risulta essere indispensabile per l'ottenimento, da parte del locale Comando dei Vigili del fuoco, del Certificato di Prevenzione Incendi relativo all'attività di esposizione mobili.

<sup>7</sup> Il mod. DICH.POSA OPERA – 2004 consta di n. 2 pagine con allegata dichiarazione di conformità nel settore della reazione al fuoco ai sensi del DM 26/06/1984. Tali modelli sono datati 19/12/2007.



I locali commerciali oggetto di valutazione sono ubicati in edificio di tipo misto ovvero non destinato esclusivamente ad attività commerciali o ad esse pertinenti ed inoltre si presenta strutturalmente collegato a mezzo dei corpi scala che mettono in comunicazione i locali autorimessa ed i locali commerciali ubicati al piano S1 con i locali al piano terra e con gli appartamenti soprastanti.

Dal punto di vista della prevenzione incendi l'assoggettabilità al controllo dei VV.F. si realizza per attività commerciali aventi superficie lorda superiore ai 400 mq. La regola tecnica specifica per la attività commerciali è oggi il D.M. 27/07/2010 il cui campo di applicazione esclude solo le attività per cui sia stato già approvato il progetto con la vecchia normativa.

Con particolare riguardo alle attività commerciali in piani interrati, le aree accessibili al pubblico devono rispettare determinati requisiti:

1. le strutture portanti e gli elementi di compartimentazione almeno di R e REI/EI pari a 90;
2. uscite di sicurezza, mai inferiori a due, che immettono direttamente all'esterno ovvero tramite luoghi sicuri dinamici; i compartimenti devono essere provvisti di un proprio sistema organizzato di vie d'uscita su luogo sicuro. Le vie di esodo non devono attraversare zone adibite a deposito e/o scarico merce.
3. Aperture di aerazione naturale sul perimetro o in copertura non inferiore a 1/40 della superficie in pianta;
4. protezione con impianto di spegnimento automatico ad acqua per superfici commerciali superiori a 1000 mq per locali interrati.
5. canalizzazioni in materiale incombustibile e, in caso di attraversamento di altri compartimenti diversi da quello servito caratteristiche REI/EI pari a quelle richieste per il compartimento attraversato;
6. controsoffitti e rivestimenti di opportuna classe di reazione al fuoco<sup>8</sup>
7. compartimentazione antincendio di superficie non superiore a 2500 mq ovvero non superiore a 5000 mq se dotati di impianto di spegnimento automatico;

---

<sup>8</sup> Vedi DM 27.07.2010 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq.", paragrafo 3.2, pag. 4



8. percorso di esodo non superiore a 50 m;
9. comunicazione tra aree di vendita e deposito e/o ricevimento merci in locali seminterrati consentita solo attraverso filtri a prova di fumo e con porte almeno EI 90
10. i depositi di superficie superiore a 1000 mq o con carico di incendio superiore a 600 MJ/mq devono essere protetti con impianto di spegnimento automatico con agenti estinguenti idonei all'uso previsto.
11. Ciascun impianto deve essere dotato di schema funzionale
12. Protezione esterna per attività con superficie di vendita maggiore di 5000 mq
13. Tutte le aree devono essere protette da sistema di rivelazione e segnalazione automatica di incendio

Dal sopralluogo effettuato, relativamente al piano interrato, risultano generalmente rispettati i punti 5, 8, 13, ma i locali sono risultati manchevoli sulla resistenza a fuoco delle strutture di compartimentazione, sull'organizzazione delle vie di fuga, sulla dotazione di impianti di spegnimento automatico, sulla qualificazione dei materiali utilizzati come rivestimento e nella controsoffittatura ai fini della prevenzione incendi, e soprattutto nelle comunicazioni con altre attività consentite.

Il locale in esame risulta compartimentato, dotato di porte tagliafuoco e provvisto di impianto di rilevazione dei fumi del tipo puntiforme, ma la superficie dei compartimenti risulta molto estesa per restare sprovvista di impianto automatico di spegnimento<sup>9</sup>.

L'attività di esposizione e vendita condotta nei locali, che presentano superficie commerciale superiore a 1500 mq, pertanto si configura come attività di Categoria C - attività alto rischio e pertanto soggette ai controlli dei VV.F. e ad oggi da adeguare alla regola tecnica specifica di prevenzione incendi.

Ciò comporta inevitabilmente un "malus" sul valore di stima di detto immobile in quanto l'acquirente **dovrà prevedere ad un adeguamento alla regola tecnica di prevenzione incendi** di cui al DM 27/07/2010 per lo svolgimento di una medesima attività di esposizione e vendita.

---

<sup>9</sup> Cfr. Relazione tecnica per la progettazione antincendio di un locale vendita > di 400 mq a firma dell'Arch. P. Ulgiati e datato 02.10.2007.



Dall'analisi dell'elaborato planimetrico, inoltre, è stata riscontrata una anomalia nella scala di rappresentazione in quanto, così rappresentato, il sub.961 avrebbe una superficie nettamente inferiore ai 7672 mq, consistenza riscontrata nelle visure e sui luoghi. ***Risulta pertanto necessaria una correzione della planimetria del sub. 961.***

***Relativamente ai locali commerciali ubicati al piano terra*** del complesso immobiliare, constatata attualmente l'unitarietà:

- dei subb. 810-814 in un unico locale di c.a. 491 mq;
- dei subb. 815-824, in un locale di c.a. 2266 mq;
- dei subb. 826-831 in un locale di c.a. 799 mq;

al fine della vendibilità ***si ritiene necessario conformare le planimetrie allo stato di fatto.***

Quello che si è venuto a configurare in questo caso è che la Società, in forza di giusto permesso a costruire in sanatoria (per aver ampliato e frazionato il bene), ha ultimato i lavori al piano terra e provveduto catastalmente al frazionamento, quest'ultimo poi di fatto non è stato attuato (se non parzialmente). Tale situazione, da una parte richiama alla mente l'insorgenza di una responsabilità professionale del tecnico incaricato del frazionamento (trattasi di un reato penale prescrivibile), dall'altra spinge a pensare che non si possa configurare, nel caso del mancato frazionamento, un vero e proprio abuso edilizio, semmai una "violazione mai eseguita", un "permesso a regolarizzare un'opera abusiva parzialmente goduto". La sanatoria (regolarizzazione postuma di abusi edilizi) infatti ha per presupposto l'esistenza delle opere non approvate; in questo caso è vero che l'immobile si presenta ampliato ma relativamente al frazionamento non è stato di fatto eseguito; pertanto si reputa necessario procedere ad un accatastamento di fusione per conformare la documentazione allo stato di fatto.

**Figura 6: Vista del locale seminterrato.**





### **DESCRIZIONE BOX AUTO**

Trattasi di n. 114 box auto ubicati al piano S2, poi ulteriormente soppalcato, con accesso dalla rampa aperta a doppio senso di marcia di Via Padova e da diversi corpi scala che li mettono in comunicazione con i locali commerciali al piano S1 e al P.T. ma anche con gli appartamenti ubicati nello stesso edificio. I due piani di autorimessa risultano adiacenti al locale destinato a deposito di cui al sub. 807 di classamento C/2.

I dati catastali identificativi degli immobili oggetto di valutazione corrispondono ai cespiti di proprietà della

e regolarmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (RM). I beni risultano accatastrati nell'anno 2006.

Durante il sopralluogo è stata presa visione dello stato di consistenza, conservazione e di manutenzione dei beni. Constatata la sostanziale omogeneità delle caratteristiche dei beni si è proceduto infatti ad una verifica a campione della consistenza, trovando per tutti i box osservati riscontro con le superfici in planimetria.

I box osservati, come confermato dalla Società, si trovano locati (fino ad oggi però non è stato trasmesso nulla alla scrivente in riscontro alla richiesta di acquisizione dei contratti di locazione sugli immobili datata 17.03.2015).

La realizzazione dei box è avvenuta in forza al Permesso di Costruire in sanatoria n. 193 del 19/12/2005; successivamente è avvenuto il cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'autorimessa in box auto per cui il Comune di Pomezia ha rilasciato Certificato di agibilità n. 13015 in data 15/02/2007. I locali presentano una enorme capacità di parcheggio auto con ampi spazi per le corsie di manovra.

Lo stato di conservazione è risultato buono.

Ospitato in un fabbricato con struttura portante in c.a. a pilastri e travi, presentano le pareti divisorie in blocchi di cemento di spessore di c.a. 12 cm e serramenti a chiusura basculante in materiale incombustibile.

Le corsie di manovra si presentano comode per la manovra degli autoveicoli e dotato di pavimentazione in materiale impermeabile e antisdrucciolevoli.

Ai fini della prevenzione incendi tale tipo di autorimessa viene classificata come: mista, in quanto ubicata in un edificio non destinato unicamente a tale uso; interrata in quanto si sviluppa a quota inferiore a quella di riferimento; chiusa in quanto dotata di superficie di aperture a



cielo libero inferiori al 60% delle superfici delle pareti perimetrali; non sorvegliata e suddivisa in box.

**Figura 7: Vista di un box tipo.**



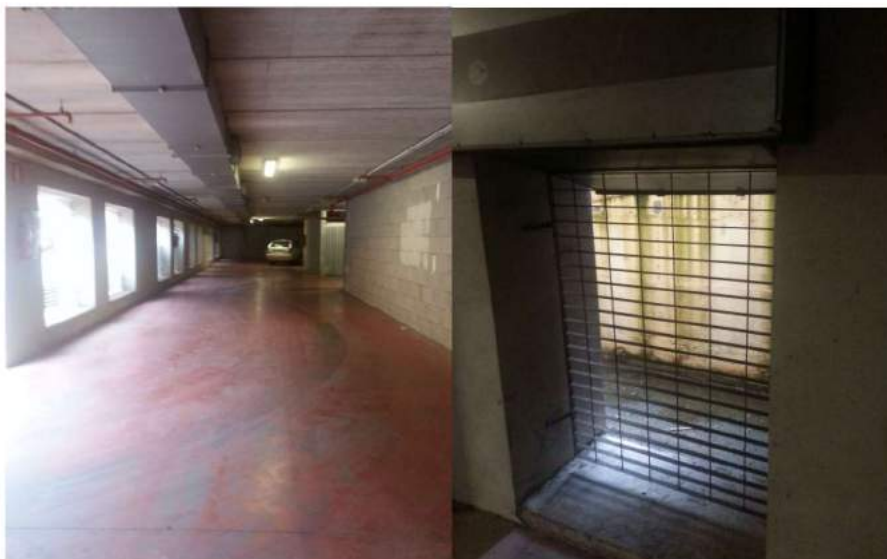
Entrambi i piani risultano dotati di sistema di aerazione naturale costituito dall'apertura della rampa di accesso e dalle aperture laterali di ampiezza pari ad un 1/25 della superficie in pianta di ciascun piano di autorimessa; il progetto dell'Arch. Ulgiati del 11.01.2008 prevedeva inoltre la realizzazione di canalizzazioni tipo shunt nei punti in cui non è possibile realizzare aperture dirette verso l'esterno.

Ciascun box poi è stato dotato di una superficie di aerazione pari a 1/100 della superficie in pianta a mezzo apertura sul serramento di chiusura dello stesso.

Dalle dichiarazioni della Società, successivamente, con la realizzazione dell'impianto di trattamento aria per i locali commerciali, si è deciso di potenziare quest'ultimo per assicurare anche all'autorimessa una capacità di ricambio d'aria non inferiore a 3 ricambi orari, assicurando così lo smaltimento del calore e dei fumi in caso di un eventuale incendio. Tale impianto di ventilazione meccanica risulta essere conforme alla norma UNI 10381/2 e UNI 12237 ed eseguito in conformità alla legge ex L. n. 46/90. Dette canalizzazioni sono completate di bocchette di aspirazione in corrispondenza dei singoli box.



**Figura 8: Superficie di ventilazione su spazio a cielo libero e intercapedini.**



**Figura 9: Canalizzazioni dell'impianto di ventilazione forzata.**



Relativamente agli impianti idrici antincendio è stato realizzato impianto di spegnimento ad idranti UNI45 in modo che ogni punto dell'area protetta possa essere raggiunto dal getto di almeno un idrante. È presente inoltre l'Attacco per i VV.F.

È stato inoltre realizzato in entrambi i piani un sistema automatico per lo spegnimento degli incendi a pioggia (sprinkler) costituito da una rete di tubazioni costantemente in pressione alle quali sono collegate le testine



chiuso dagli elementi sensibili al calore. Ogni box è raggiunto dalla rete idrica terminante con una testina sprinkler.

**Figura 10: Impianto Sprinkler.**



Ad assicurare il funzionamento di detti impianti è stata realizzata una stazione di pompaggio<sup>10</sup>. Essa è inoltre dotata di una riserva idrica tale da garantire il funzionamento dell'impianto per 30 minuti alle condizioni di portata e pressione previsti.

Sono altresì stati riscontrati mezzi di estinzione portatili e parte della cartellonistica di sicurezza.

Facendo una sintesi conclusiva, premesso che le ricerche presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma – ufficio di Prevenzione Incendi di Pomezia hanno confermato che ad oggi l'attività di autorimessa di cui sopra non è autorizzata ai fini antincendio in quanto non risulta rilasciato CPI né è stata ad oggi presentata SCIA<sup>11</sup>. Analizzate le relazioni dell' Arch. P. Ulgiati (progettazione autorimessa > 9 posti auto) datata 11/01/2008, dell' ing. La Torre del 14/03/2011 (verifica dello stato di avanzamento dell'esecuzione delle opere per l'ottenimento

<sup>10</sup> Le informazioni desunte sull'impianto di ventilazione meccanica, sull'impianto sprinkler nonché sulla appena citata stazione di pompaggio sono state desunte dalla relazione a firma dell'ing. P. La Torre datata 14/03/2011, ottenuta in copia dalla Società.

<sup>11</sup> Giusta Nota del 17/08/2015, Comando Provinciale dei VV.F. Roma – Ufficio di Prevenzione Incendi di Pomezia, prot. 39433, Fascicolo n. 3637.



del Certificato di Prevenzione Incendi), dell' Arch. Lucia Zamarra (consulenza tecnica di ufficio nel procedimento R.G. n. 2527/13 - CONDOMINIO "LE MAGNOLIE" / [REDACTED] del 09/10/2014 e sulla base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati, è stato possibile alla scrivente riscontrare i seguenti vizi:

- difformità rispetto al progetto originario che prevedeva 89 posti auto in box al piano 1° seminterrato ed 60 posti auto in box oltre 7 box per moto al piano 2° seminterrato con notevole ampliamento della capacità di parcheggio (attualmente sono presenti complessivamente 250 posti auto in box: 127 al piano 1° seminterrato e 123 al 2° piano seminterrato);
- nella compartimentazione dell' autorimessa: strutture di separazione con altre parti dello stesso edificio di non adeguata resistenza al fuoco e priva di idonea certificazione, attraversamenti delle tubazioni di alimentazione degli idranti e dell' impianto sprinkler che inficiano l' isolamento verticale tra i due compartimenti dell' autorimessa e le canalizzazioni che compromettono l' isolamento dei locali a differente destinazione d' uso;
- nelle comunicazioni: per la mancanza di filtri a prova di fumo tra autorimessa e corpi scala e vani ascensori che mettono in comunicazione verticale l' autorimessa con i locali commerciali nonché con la parte di edificio adibita a civile abitazione; mancanza di porte RE 120 munite di congegno di autochiusura; realizzazione di un condotto di ventilazione del locale macchine di un ascensore verso l' autorimessa; accesso al locale deposito di cui al sub.807 dall' interno dell' autorimessa;
- superficie di aerazione naturale sia al primo che al secondo seminterrato<sup>12</sup> non conforme per dimensione ed ubicazione;
- lunghezza dei percorsi di esodo superiore ai 50 m, utili per autorimessa protetta da impianto di spegnimento automatico tipo sprinkler;
- idoneità dell' impianto elettrico non verificabile;
- locale di alloggiamento stazione di pompaggio senza accesso ad uso esclusivo dall' esterno e con aerazione naturale di tale impianto

<sup>12</sup> Vedi All.1 alla relazione tecnica dell' Arch. Zamarra, pag. 4



ricavata su spazio coperto in difformità a quanto previsto dalle norme UNI 11292.

- La segnaletica di sicurezza da integrare.

**Figura 11: Assenza di zona filtro in prossimità di scale interne e vani ascensori.**



Per le motivazioni suddette si è ritenuto, nelle operazioni di stima, di operare una percentuale di decremento del valore commerciale dei box in virtù del fatto che il nuovo acquirente potrebbe essere chiamato alla messa in sicurezza del locale in oggetto o subire una limitazione nell'uso del bene per contingenze relative alla pubblica sicurezza.

È comunque doveroso aggiungere che nelle “Misure per lo sfollamento delle persone in caso di emergenza” proposte dal CTU Arch. Zamarra non vengono coinvolti box che interessano la procedura, mentre nulla la scrivente può dire su quei box che il CTU propone di eliminare o sostituire con “posti auto” per aumentare l'aerazione naturale attraverso la realizzazione di ulteriori condotti di aereazione.



### **DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO**

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano secondo seminterrato del complesso residenziale “Le Magnolie”. Ad esso si accede dalla rampa di via Padova, stesso accesso che conduce all’autorimessa. Giunti infatti all’area di manovra ci si trova davanti due grandi saracinesche dotate di motore elettrico disposte perpendicolarmente, entrambe che introducono al magazzino/deposito.

Il locale di pianta rettangolare, censito al F.9 part. 1065 sub. 807 del NCEU del Comune di Pomezia presenta una superficie di 3888 mq per una altezza di 5,25m ed è costituito da un unico ambiente, connesso verticalmente con il piano primo seminterrato e con il piano terra a mezzo di n. 3 corpi scala. Esso si presenta privo di tramezzature, con pilastratura ed elementi strutturali a vista. Trattasi infatti di un ambiente industriale con pareti in cemento poco rifinite e pavimento di tipo industriale, impianto elettrico a vista così come anche le canalizzazioni dell’impianto di trattamento aria che corrono lungo al parete di lunghezza maggiore. Non sono presenti servizi igienici. Non sono stati reperiti dalla scrivente informazioni sull’impianto elettrico e su quello di messa a terra. Non sono presenti altri impianti.

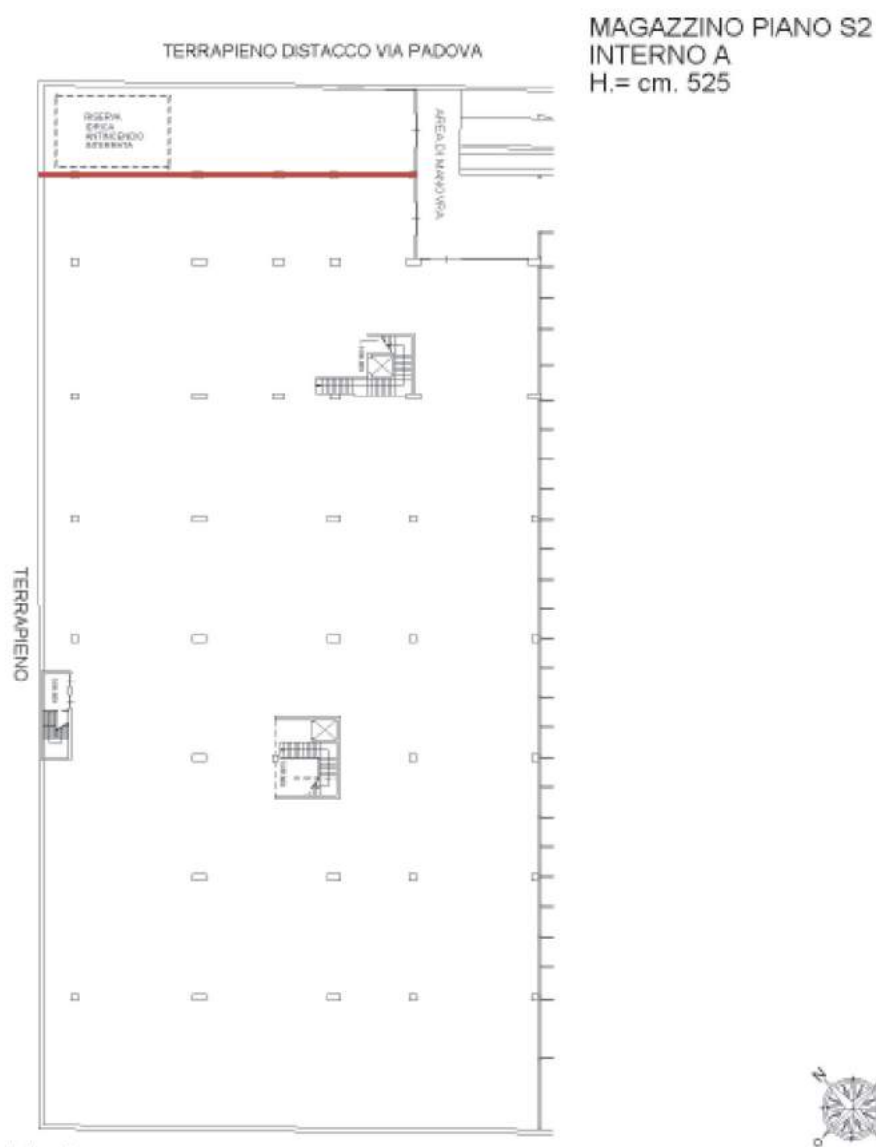
**Figura 12: Vista del locale deposito.**



Come da planimetria le pareti di NO e SO risultano confinanti con terrapieni, la parete di SE confina con l’adiacente autorimessa a quota S2 mentre la parete di NE è stata spostata in corrispondenza della prima fila di pilastri in modo da ricavare uno spazio, accessibile direttamente dall’area di manovra, per l’alloggiamento della riserva idrica antincendio interrata e la stazione di pompaggio.



**Figura 13: Vista del locale deposito con segnato in rosso la tramezzatura di separazione dalla stazione di pompaggio realizzata.**



Il locale in definitiva necessita di un aggiornamento della planimetria con l'indicazione della tramezzatura di separazione con il locale stazione di pompaggio nonché di un più generale adeguamento in materia di normativa antincendio.

Lo stato complessivo dell'immobile può dirsi normale. La costruzione risale a quella dell'autorimessa e dei locali commerciali della piastra interrata, pertanto sono recenti.

Il locale si presenta quasi vuoto e per quanto riferito dal legale rappresentante della [redacted] si trova attualmente



locato con stesso conduttore dei locali commerciali ovvero la [REDACTED]  
[REDACTED]

### **DESCRIZIONE APPARTAMENTO**

L' u.i. oggetto della presente valutazione di stima consiste in un appartamento per civile abitazione con destinazione d'uso A/2 sito al piano quinto del corpo di fabbrica centrale del Complesso immobiliare, contraddistinto catastalmente con il numero di interno 514. Essa si compone di n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere con disimpegno, n. 2 servizi igienici e balcone.

Durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 13/03/2015, alla presenza della conduttrice dell'immobile nella persona della sig.ra Franciosini, è stato eseguito il rilievo metrico dell'u.i. ed è stata riscontrata la conformità agli elaborati planimetrici. È stata rilevata una consistenza di 68 mq con una altezza media dei locali di m 4,5 c.a.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento sono tutti di tipo autonomo:

- l'approvvigionamento idrico avviene tramite derivazione dal collettore comunale, ma è presente un impianto di accumulo e relativo sistema di pompaggio per fronteggiare le emergenze del complesso immobiliare;
- è presente impianto elettrico sia del tipo sottotraccia che a distribuzione esterna con interruttore elettromagnetico differenziale;
- è presente impianto distribuzione del gas metano per abitazioni di tipo civile;
- è presente caldaia autonoma per il fabbisogno di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- è presente predisposizione per l'installazione di macchine per il raffrescamento estivo;
- è stato rilevato un impianto meccanico di aerazione forzata nei bagni;
- l'u.i. è dotata di rete telefonica e televisiva;
- è presente accesso all'u.i. dotato di porta blindata;
- l'u.i. è servita da ascensore condominiale;

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono.



**Figura 14: Vista degli interni dell'appartamento di cui al F.9 part. 1065 sub 631 int. 514**



Gli interni sono curati e privi di evidenti segni macroscopici di deterioramento materico e costruttivo. Solo nel bagno sono state rilevate delle piastrelle del pavimento lesionate (forse per difetti di posa) poste in prossimità del lavello, mentre nell'altro bagno è stata evidenziata un alone imputabile ad una piccola infiltrazione.

La pavimentazione esterna ed interna sono ben conservati e così anche gli infissi.

Il tetto in legno si presenta in buono stato conservativo.



In sede di sopralluogo si è rilevata la necessità di un intervento di manutenzione atto a individuare ed eliminare piccole fessure che si sono naturalmente create in prossimità dei collegamenti tetto-paramento murario (forse createsi a causa della dilatazione termica del legno) che inficiano la prestazione energetica dell'u.i.

Non sono stati rilevate condizioni di irregolarità edilizie ed urbane, né la sussistenza di vincoli che limitino la vendibilità del bene.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in virtù di un contratto preliminare di compravendita<sup>13</sup>. Con comunicazione del 09/09/2015 la Società informa la scrivente di aver rimesso le chiavi dell'immobile al Curatore.

## TITOLARITA' DEI BENI

In evasione dell'incarico ricevuto, relativamente alla situazione proprietaria e all'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativi alla società [REDACTED] si espone quanto segue:

Da indagine presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare relativamente alle seguenti unità immobiliari, di proprietà della società summenzionata, siti in Pomezia (Roma), facenti parte del complesso edilizio denominato "Le Magnolie", posto tra la via Naro e la via Padova, e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pomezia (Roma), in ditta:

[REDACTED]  
proprietà per 1000/1000;

foglio 9, mappale 1065, subalterni:

- 631, via Naro SNC, piano: 5, interno: 514, cat. A/2, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 4,5 vani, RCE. 511,29;
- 686, via Padova SNC, piano: S2, interno: 1, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;

<sup>13</sup> Cfr. Relazione di stima di un appartamento sito in Pomezia Via Naro, a firma della scrivente, presentata in data 17/03/2015.



- 687, via Padova SNC, piano: S2, interno: 2, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 688, via Padova SNC, piano: S2, interno: 3, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 689, via Padova SNC, piano: S2, interno: 4, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 690, via Padova SNC, piano: S2, interno: 5, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 12 mq., RCE. 71,89;
- 691, via Padova SNC, piano: S2, interno: 6, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 12 mq., RCE. 71,89;
- 692, via Padova SNC, piano: S2, interno: 7, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 693, via Padova SNC, piano: S2, interno: 8, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 694, via Padova SNC, piano: S2, interno: 9, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 695, via Padova SNC, piano: S2, interno: 10, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 696, via Padova SNC, piano: S2, interno: 11, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 697, via Padova SNC, piano: S2, interno: 12, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 698, via Padova SNC, piano: S2, interno: 13, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 699, via Padova SNC, piano: S2, interno: 14, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 701, via Padova SNC, piano: S2, interno: 16, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 703, via Padova SNC, piano: S2, interno: 18, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 704, via Padova SNC, piano: S2, interno: 19, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 705, via Padova SNC, piano: S2, interno: 20, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 706, via Padova SNC, piano: S2, interno: 21, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 707, via Padova SNC, piano: S2, interno: 22, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 708, via Padova SNC, piano: S2, interno: 23, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 711, via Padova SNC, piano: S2, interno: 26, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 16 mq., RCE. 95,85;



- 715, via Padova SNC, piano: S2, interno: 30, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 717, via Padova SNC, piano: S2, interno: 32, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 718, via Padova SNC, piano: S2, interno: 33, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 721, via Padova SNC, piano: S2, interno: 36, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 724, via Padova SNC, piano: S2, interno: 39, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 725, via Padova SNC, piano: S2, interno: 40, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 726, via Padova SNC, piano: S2, interno: 41, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 727, via Padova SNC, piano: S2, interno: 42, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 731, via Padova SNC, piano: S2, interno: 46, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 732, via Padova SNC, piano: S2, interno: 47, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 733, via Padova SNC, piano: S2, interno: 48, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 737, via Padova SNC, piano: S2, interno: 52, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 19 mq., RCE. 113,83;
- 749, via Padova SNC, piano: S2, interno: 64, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 754, via Padova SNC, piano: S2, interno: 69, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 755, via Padova SNC, piano: S2, interno: 70, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 760, via Padova SNC, piano: S2, interno: 75, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 762, via padova SNC, piano: S2, interno: 77, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 19 mq., RCE. 113,83;
- 778, via Padova SNC, piano: S2, interno: 93, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 783, via Padova SNC, piano: S2, interno: 98, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 784, via Padova SNC, piano: S2, interno: 99, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 785, via Padova SNC, piano: S2, interno: 100, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 12 mq., RCE. 71,89;



- 786, via Padova SNC, piano: S2, interno: 101, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 11 mq., RCE. 65,90;
- 788, via Padova SNC, piano: S2, interno: 103, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 789, via Padova SNC, piano: S2, interno: 104, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 791, via Padova SNC, piano: S2, interno: 106, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 792, via Padova SNC, piano: S2, interno: 107, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 793, via Padova SNC, piano: S2, interno: 108, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 12 mq., RCE. 71,89;
- 794, via Padova SNC, piano: S2, interno: 109, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 11 mq., RCE. 65,90;
- 797, via Padova SNC, piano: S2, interno: 112, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 798, via Padova SNC, piano: S2, interno: 113, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 801, via Padova SNC, piano: S2, interno: 116, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 802, via Padova SNC, piano: S2, interno: 117, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 803, via Padova SNC, piano: S2, interno: 118, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 804, via Padova SNC, piano: S2, interno: 119, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 805, via Padova SNC, piano: S2, interno: 120, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 806, via Padova SNC, piano: S2, interno: 121, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 807, via Padova SNC, piano: S2, interno: A, cat. C/2, cl. 3<sup>^</sup>, cons. 3.888 mq., RCE. 14.658,30;
- 810, via Naro SNC, piano: T, interno: 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 104, mq., RCE. 1.788,59;
- 811, via Naro SNC, piano: T, interno: 2, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 104, mq., RCE. 1.788,59;
- 812, via Naro SNC, piano: T, interno: 3, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 126, mq., RCE. 2.166,95;
- 813, via Naro SNC, piano: T, interno: 4, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 106, mq., RCE. 1.822,99;
- 814, via Naro SNC, piano: T, interno: 5, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 51, mq., RCE. 877,10;



- 815, via Naro SNC, piano: T, interno: A, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 252 mq., RCE. 4.333,90;
- 816, via Naro SNC, piano: T, interno: B, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 310 mq., RCE. 5.331,38;
- 817, via Naro SNC, piano: T, interno: C, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 201 mq., RCE. 3.456,80;
- 818, via Naro SNC, piano: T, interno: D, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 215 mq., RCE. 3.697,57;
- 819, via Naro SNC, piano: T, interno: E, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 312 mq., RCE. 5.365,78;
- 820, via Naro SNC, piano: T, interno: F, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 349 mq., RCE. 6.002,11;
- 821, via Naro SNC, piano: T, interno: G, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 140 mq., RCE. 2.407,72;
- 822, via Naro SNC, piano: T, interno: H, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 136 mq., RCE. 2.338,93;
- 823, via Naro SNC, piano: T, interno: I, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 124 mq., RCE. 2.132,55;
- 824, via Naro SNC, piano: T, interno: L, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 227 mq., RCE. 3.903,95;
- 826, via Naro SNC, piano: T, interno: 6, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 84 mq., RCE. 1.444,63;
- 827, via Naro SNC, piano: T, interno: 7, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 173 mq., RCE. 2.975,26;
- 828, via Naro SNC, piano: T, interno: 8, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 95 mq., RCE. 1.633,81;
- 829, via Naro SNC, piano: T, interno: 9, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 112 mq., RCE. 1.926,18;
- 830, via Naro SNC, piano: T, interno: 10, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 125 mq., RCE. 2.149,75;
- 831, via Naro SNC, piano: T, interno: 11, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, cons. 210 mq., RCE. 3.611,58;
- 833, via Padova SNC, piano: S1, interno: 123, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 834, via Padova SNC, piano: S1, interno: 124, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 835, via Padova SNC, piano: S1, interno: 125, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 836, via Padova SNC, piano: S1, interno: 126, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 837, via Padova SNC, piano: S1, interno: 127, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, cons. 13 mq., RCE. 77,88;



- 838, via Padova SNC, piano: S1, interno: 128, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 839, via Padova SNC, piano: S1, interno: 129, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 840, via Padova SNC, piano: S1, interno: 130, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 841, via Padova SNC, piano: S1, interno: 131, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 842, via Padova SNC, piano: S1, interno: 132, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 843, via Padova SNC, piano: S1, interno: 133, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 844, via Padova SNC, piano: S1, interno: 134, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 845, via Padova SNC, piano: S1, interno: 135, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 846, via Padova SNC, piano: S1, interno: 136, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 847, via Padova SNC, piano: S1, interno: 137, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 848, via Padova SNC, piano: S1, interno: 138, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 849, via Padova SNC, piano: S1, interno: 139, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 850, via Padova SNC, piano: S1, interno: 140, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 851, via Padova SNC, piano: S1, interno: 141, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 852, via Padova SNC, piano: S1, interno: 142, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 853, via Padova SNC, piano: S1, interno: 143, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE: 77,88,
- 854, via Padova SNC, piano: S1, interno: 144, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 855, via Padova SNC, piano: S1, interno: 145, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 856, via Padova SNC, piano: S1, interno: 146, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 13 mq., RCE. 77,88;
- 857, via Padova SNC, piano: S1, interno: 147, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 869, via Padova SNC, piano: S1, interno: 159, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>,  
cons. 14 mq., RCE. 83,87;



- 870, via Padova SNC, piano: S1, interno: 160, cat. C/6, cl. 7^, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 874, via Padova SNC, piano: S1, interno: 164, cat. C/6, cl. 7^, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 877, via Padova SNC, piano: S1, interno: 167, cat. C/6, cl. 7^, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 878, via Padova SNC, piano: S1, interno: 168, cat. C/6, cl. 7^, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 881, via Padova SNC, piano: S1, interno: 171, cat. C/6, cl. 7^, cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 883, via Padova SNC, piano: S1, interno: 173, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 885, via Padova SNC, piano: S1, interno: 175, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 899, via Padova SNC, piano: S1, interno: 189, cat. C/6, cl. 7^, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 907, via Padova SNC, piano: S1, interno: 197, cat. C/6, cl. 7^, cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 908, via Padova SNC, piano: S1, interno: 198, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 909, via Padova SNC, piano: S1, interno: 199, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 910, via Padova SNC, piano: S1, interno: 200, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 911, via Padova SNC, piano: S1, interno: 201, cat. C/6, cl. 7^, cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 931, via Padova SNC, piano: S1, interno: 221, cat. C/6, cl. 7^, cons. 16 mq., RCE. 95,85;
- 937, via Padova SNC, piano: S1, interno: 227, cat. C/6, cl. 7^, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 940, via Padova SNC, piano: S1, interno: 230, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 941, via Padova SNC, piano: S1, interno: 231, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 943, via Padova SNC, piano: S1, interno: 233, cat. C/6, cl. 7^, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 944, via Padova SNC, piano: S1, interno: 234, cat. C/6, cl. 7^, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 945, via Padova SNC, piano: S1, interno: 235, cat. C/6, cl. 7, cons. 14 mq., RCE. 83,87;
- 946, via Padova SNC, piano: S1, interno: 236, cat. C/6, cl. 7^, cons. 13 mq., RCE. 77,88;



- 947, via Padova SNC, piano: S1, interno: 237, cat. C/6, cl. 7^, cons. 15 mq., RCE. 89,86;
- 948, via Padova SNC, piano: S1, interno: 238, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 949, via Padova SNC, piano: S1, interno: 239, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 951, via Padova SNC, piano: S1, interno: 241, cat. C/6, cl. 7^, cons. 17 mq., RCE. 101,85;
- 954, via Padova SNC, piano: S1, interno: 244, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RE. 107,84;
- 955, via Padova SNC, piano: S1, interno: 245, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 956, via Padova SNC, piano: S1, interno: 246, cat. C/6, cl. 7^, cons. 12 mq., RCE. 71,89;
- 957, via Padova SNC, piano: S1, interno: 247, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 958, via Padova SNC, piano: S1, interno: 248, cat. C/6, cl. 7^, cons. 18 mq., RCE. 107,84;
- 961, via Naro SNC, piano: S1-T, interno: N, cat. C/1, cl. 2^, cons. 7672 mq., RCE. 131.943,13;
- 962, via Naro SNC, piano: S1, cat. D/1, RCE. 232,00.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le su descritte unità immobiliari, è stato edificato dalla Società ' [REDACTED] [REDACTED], su area, pervenuta in forza di atto a rogito notaio Enzo Riccardi D'Adamo del 25 giugno 1991, Repertorio n. 29898, trascritto a Roma 2 il 19 luglio 1991 al n. 21885 di registro particolare, della superficie di metri quadrati 11040 e già censita al Catasto Terreni di Pomezia al foglio 9, particelle:

- 634 di are 22.40;
- 17 di are 21.90;
- 18 di are 37.00;
- 19 di are 28.47.

I suddetti subalterni, del mappale 1065 del foglio di mappa 9 del comune di Pomezia, unitamente ad altri che non formano oggetto della presente, derivano, in forza delle variazioni di cui appresso, dai subalterni: 1, 2 e 3 (bene comune non censibile), 4 (bene comune non censibile), 5 (bene comune non censibile), 6 (bene comune non censibile), 7 (bene comune non censibile), dal subalterno 8 al subalterno 199, originati da: Costituzione del 18/11/2002 n. 15398.1/2002, in atti dal 18/11/2002 (protocollo 946970 del 2002).

Le variazioni sono le seguenti:



- Relativa al subalterno 1, variazione per demolizione parziale del 22/02/2007 n. 21704.1/2007 in atti dal 22/02/2007 ( protocollo RM0196497), Demolizione parziale, che ha originato il subalterno 966;
- Relativa ai subalterni 2 e 9, variazione del 01/12/2006 n. 129406.1/2006 in atti dal 01/12/2006 (protocollo RM0961704) CDU (cambio di destinazione d'uso) e Divisione che ha originato i subalterni **dal 685 al 809**;
- Relativa ai subalterni 8, 11 e 12, variazione del 20/05/2010 n. 64149.1/2010 in atti dal 20/05/2010(protocollo n. RM0618032) soppressione per edificazione, che ha originato i subalterni **dal 200 al 255**;
- Relativa al subalterno 10, variazione della destinazione del 05/12/2006 n. 13155.1/2006 in atti dal 05/12/2006 (protocollo RM0979652), Demolizione parziale, che ha originato il subalterno 961;
- Relativa ai subalterni dal 13 al 137, variazione del 22/02/2007 n. 21704.1/2007 in atti dal 20/03/2006 (protocollo RM0219542), Demolizione e Ricostituzione, che ha originato i subalterni **dal 501 al 666**;
- Relativa ai subalterni dal 138 al 199, variazione del 01/12/2006 n. 129718.1/2006 in atti dal 01/12/2006 (protocollo RM0963554), Demolizione e Ricostituzione, che ha originato i subalterni **dal 810 al 831**;
- Relativa ai subalterni dal 833 al 958 Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 05/12/2006 n. 15196.1/2006 in atti dal 05/12/2006 (protocollo RM0979071);
- Relativa al subalterno 962, Unità afferenti edificate su aree di corte del 22/12/2006 n. 16057.1/2006 in atti dal 22/12/2006 (protocollo RM1056114).

L'area su cui insiste il complesso edilizio è censita al Catasto Terreni di Pomezia al foglio 9, particella 1065, ente urbano di Ha. 1.09.77, derivante dalla particella 634 (comprendente le particelle 17, 18 e 19), in dipendenza di tipo mappale n. 6534 del 10 settembre 2001 protocollo n. 813707.

**RISULTANZE IPOTECARIE**

Dalle indagini ipotecarie risulta:

A carico della [redacted] non risultano trascritti atti di alienazione riguardanti le unità immobiliari sopra descritte e, pertanto alla data del **27 agosto 2015**, la su descritta Società risulta esserne piena ed esclusiva proprietaria.

**TRASCRIZIONI**

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano interessate dalle seguenti trascrizioni:

- a) Trascrizione in Roma 2 del 2.3.2007 al n. 7889 di registro particolare a favore del Condominio Le Magnolie, codice fiscale relativa al deposito del Regolamento di condominio di all'atto a rogito notaio Andrea Lorussi Caputi di Pomezia in data 23 febbraio 2007, Repertorio n. 112481;
- b) Trascrizione in Roma 2 del 18.4.2007 al n. 15233 di registro particolare relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di [redacted] – Società con unico socio , gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto dei fabbricati di Pomezia al foglio 9, mappale 1065 subalterno 962;
- c) Trascrizione in Roma 2 del 4.11.2010 al n. 39065 di registro particolare relativa al Decreto di sequestro preventivo emesso dal G.I.P. presso il Tribunale di Velletri in data 4 novembre 2010, repertorio n. 1123/2008, gravante, unitamente a maggiore consistenza, su tutti le unità immobiliari sopra descritte. A margine di detta trascrizione risultano i seguenti annotamenti:  
nn. 31007/5696 del 8.6.2011: restituzione del subalterni 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 697, 698, 699, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 711, 715, 717, 718, 719, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 730, 731, 732, 733, 737, 749, 753, 754, 755, 760, 762, 778, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 791, 792, 793, 794, 795, 797, 798, 801, 802, 803, 804, 805, 806 e 807;  
nn. 11747/1781 del 21.03.2013: restituzione.
- d) Trascrizione in Roma 2 del 10.02.2015 ai nn. 4377/3159 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – Tribunale di Roma n. 917 del 12/11/2014  
A Favore: [redacted]  
[redacted]  
Contro: [redacted]  
[redacted]



### **ISCRIZIONI**

Le unità immobiliari sopra descritte risultano essere gravate solamente dalle seguenti ipoteche:

- 1) Formalità 9202 di registro particolare iscritta a Roma 2 il 26.5.2006 a favore di [REDACTED] per euro 30.000.000 a garanzia di un mutuo di euro 15.000.000. Tale formalità presenta svariati annotamenti, sette dei quali di particolare rilevanza. Si tratta in particolare infatti di:
  - 1a) sei annotamenti di restrizione beni:
    - Formalità 9295 del 26.5.2007 relativa al subalterno 807;
    - Formalità 4582 del 09.05.2011 relativa ai subalterni 736 e 628
    - Formalità 3241 del 24.5.2013 relativa ai subalterni 807, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 961 e 962;
    - Formalità 9615 del 2.12.2013 relativa al subalterno 789;
    - Formalità 1816 del 20.04.2015 relativa al subalterno 647, dipendente da Decreto di Trasferimento trascritto il 23.2.2015 ai nn. 5982/4355;
    - Formalità 2293 del 15.05.2015 relativa al subalterno 623, dipendente da Decreto di trasferimento Trascritto il 10.03.2015 ai nn. 8430/6170.
  - 1b) due annotamenti (eseguiti in base al medesimo atto di frazionamento a rogito notaio Lorusso Caputi del 1 febbraio 2007, repertorio n. 112443); tale frazionamento è stato annotato due volte, la seconda in ripetizione, a causa della mancata indicazione – nel primo annotamento formalità 9293 del 26 maggio 2007 – di alcuni subalterni. In base all’annotamento eseguito con formalità n. 3242 del 24 maggio 2013 a ciascuno immobile individuato dai subalterni sotto indicati è stata attribuita una quota di mutuo di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) e di ipoteca di euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero): subalterni 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 701, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 711, 715, 717, 718, 724, 725, 726, 727, 731, 732, 733, 737, 749, 754, 755, 760, 762, 778, 783, 784, 785, 786, 788, 789, 791, 792, 793, 794, 797, 798, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 869, 878, 874, 881, 885, 931, 899, 907, 908, 909, 910, 911, 883, 937, 940, 941, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 951, 954, 877, 955, 956, 957, 958 e 721;
- 2) Formalità 17343 del registro particolare iscritta a Roma 2 il 20.07.2007 a favore di [REDACTED] per euro 22.000.000 (ventiduemilioni) a garanzia di mutuo di euro 11.000.000 (undicimilioni) gravante, unitamente a maggiore consistenza, sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati di Pomezia al foglio 9 mappale 1065 subalterni 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 961 e 807, tale ipoteca non presenta annotazioni a margine.



## STATO DI OCCUPAZIONE DI BENI

Relativamente allo stato di occupazione delle uu.ii., a seguito di formale richiesta del 17 marzo 2015 alla Società, la scrivente ha ricevuto in copia soltanto il contratto di affitto relativo ai locali commerciali.

Nello specifico esso impegna la Società (locatore) nei confronti della [REDACTED] per n. 6 anni, pattuendo quale canone mensile di affitto di tutti i locali commerciali, € 7000,00 escluso IVA, canone da rivalutare ogni anno in base all'indice ISTAT. Tale contratto è risultato decorrere dal 01.03.2014.

Secondo quanto riferito dalla Società anche il deposito risulta locato alla [REDACTED]

Relativamente allo stato di occupazione dei box la Società riferisce essere locati; la scrivente però ad oggi, non ha avuto riscontro sugli occupanti e sulle condizioni contrattuali di affitto in essere;

Relativamente all'appartamento la Società ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita con scadenza 30.07.2015. Con comunicazione del 09/09/2015 la Società informa la scrivente di aver rimesso le chiavi dell'immobile al Curatore.

## ONERI GRAVANTI

Relativamente alla presenza di oneri e vincoli sugli immobili, eventuale causa di inalienabilità e/o di limitazione d'uso dei beni, dalla documentazione agli atti è emerso che:

- il bene oggetto di stima di cui al F. 9 part. 1065 sub 962, cat. D/1 RCE 232, pur risultando di proprietà della Società risulta assoggettato da una servitù di elettrodotto;
- che tutti i beni oggetto di stima sono soggetti a regolamento condominiale;



## CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso immobiliare che ci occupa, come espresso in precedenza, ha subito nel tempo numerosi cambiamenti ed ampliamenti ma risulta in possesso di autorizzazioni sia ordinarie che in sanatoria.

Infatti in data 24/07/1990 la Società in forza della CE n. 221/90 dava inizio alla realizzazione di un ufficio direzionale. Con CE n. 144/2000, in variante alla precedente, il Comune di Pomezia concedeva alla Società di realizzare una Attrezzatura ricettiva a supporto delle attività produttive – Residence. Ulteriore variante è stata poi concessa con P.d.C. n. 115/2004 per la variante e ultimazione dei lavori di cui alla CE n. 144/2000 a condizione che venisse ridotto il portico del piano terra.

Successivamente la Società otteneva PdC in sanatoria n. 193 del 19/12/2005 per aver frazionato l'originario complesso edificato in forza della CE n. 144/00 in varie porzioni immobiliari diverse tra loro per categorie catastali, adibite a civile abitazione abusivamente eseguite sull'immobile in via Naro/via Padova di cui al F. 9 part. 1065. Con il PdC in sanatoria n. 84 del 20/02/2006, veniva sanato l'ampliamento e installazione di strutture leggere a copertura del piano ultimo nonché le variazioni alle tamponature prefabbricate; mentre con il PdC in sanatoria n. 224 del 11/04/2006 venivano sanati i lavori di modifica e ampliamento del piano terra con particolare riferimento alle tamponature dei portici; infine con il PdC in sanatoria n. 313 del 01/06/2006 il Comune di Pomezia approvava il cambio di destinazione d'uso del piano interrato in locali ad uso commerciale.

In forza di queste autorizzazioni in data 02/10/2006 la Società otteneva i certificati di agibilità: n. 69998 in riferimento al P.d. C. in sanatoria n. 193/2005; n. .69995 in riferimento al P.d. C. in sanatoria n. 84/2006; n. 70002 in riferimento al P.d. C. in sanatoria n. 224/2006; n. 70007 in riferimento al P.d. C. in sanatoria n. 313/2006; n. 13015 del 15/02/2007 riferito al "cambio di destinazione d'uso e frazionamento-realizzazione autorimessa poi frazionata in box auto" oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n.193 del 19/12/2005.

È doveroso però far presente che dal punto di vista catastale, alcuni immobili presentano delle difformità rispetto alle Planimetrie depositate e pertanto quest'ultime necessitano di essere aggiornate.



## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI**

Le operazioni di stima rappresentano notoriamente un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla individuazione del più probabile prezzo che un acquirente ordinario, in condizioni normali di mercato, corrisponderebbe per un dato bene economico, nel tempo e nel luogo indicato.

Scopo dell'indagine è la determinazione del più probabile Valore di Mercato dei diversi immobili appartenenti al complesso immobiliare "Le Magnolie".

Prima però di procedere all'elaborazione del giudizio di stima dei beni è doveroso evidenziare alcune criticità sull'andamento del mercato immobiliare locale degli ultimi anni.

Dalle più recenti analisi di mercato è possibile rilevare come dal 2006 nel contesto europeo ed ancor più in Italia si sia instaurata una tendenza negativa delle compravendite immobiliari. Il comparto immobiliare locale pertanto si caratterizza per una notevole prevalenza dell'offerta sulla domanda con una scarsa propensione all'acquisto. Ciò ha necessariamente comportato una flessione dei prezzi dal 2011 ed anche rispetto al 2014.

Per la stima dell'appartamento, di cui al F. 9 part. 1065 sub.631 si rimanda alla relazione di stima già agli atti del 17/03/2015 il cui contenuto si ritiene qui confermato.

Relativamente alla stima dei locali commerciali ubicati al piano terra si è tenuto conto dell'esistenza di una difformità con lo stato di fatto delle planimetrie catastali e pertanto della necessità del loro aggiornamento previa la vendita degli stessi (è stato applicato un deprezzamento del 2%). Nello stesso tempo si è tenuto conto del plusvalore dei suddetti locali determinato dalla esclusiva pertinenza dell'area scoperta antistante identificata come cortile carrabile.

Poiché la scrivente non è in possesso di certificati di conformità degli impianti elettrici, nella stima, non si tiene conto di eventuali spese di manutenzione degli impianti, i quali, in fase di sopralluogo, si presentavano funzionanti ed in buono stato.

La stima dei suddetti locali commerciali è stata fatta sulla base della consistenza allo stato di fatto ovvero considerando n. 3 locali di consistenza rispettivamente 491 mq (locale a p.t. F.9, part. 1065, subb.



810-814), 2266 mq (locale a p.t. F.9, part. 1065, subb. 815-824), 799mq (locale a p.t. F.9, part. 1065, subb. 826-831).

Relativamente alla stima dei locali commerciali ubicati al piano primo seminterrato, verificata una errata messa in scala dell'elaborato planimetrico catastale, che risulta così discorde con la consistenza riportata in visura (e riscontrata in sopralluogo) e verificato il mancato adeguamento alla regola tecnica di prevenzione incendi per attività di esposizione e vendita, si è reputato di applicare un minus-valore pari al 2%.

Con riferimento alla stima dei box, ubicati nell'autorimessa che si sviluppa ai pian S1 e S2, rilevato che attualmente trattasi di attività non autorizzata per mancato adeguamento alle regole tecniche di prevenzioni incendi, preso atto dell'importanza economica dei lavori di adeguamento<sup>14</sup>, si è reputato di applicare un minus-valore pari al 10%. La stima tiene conto anche dello stato di occupazione degli immobili.

Per la stima del locale deposito/magazzino, ubicato al piano S2, preso atto dello stato di occupazione dell'immobile, della necessità dell'aggiornamento della planimetria catastale in quanto quota parte della superficie è stata dedicata all'alloggiamento della riserva idrica interrata e della stazione di pompaggio (ovvero trattasi di locale tecnico), della necessità anche per detto locale di adeguamento ai fini della prevenzione incendi, si è ritenuto di applicare una percentuale di deprezzamento pari al 1%.

### **CRITERI E METODOLOGIE VALUTATIVE**

Per la stima del più probabile valore di mercato delle uu.ii. in oggetto alla data odierna si è proceduto, a vantaggio dell'obiettività, ad operare la media aritmetica di due valori specifici per mq:

- **VM<sub>1</sub>**, valore ottenuto con procedimento sintetico comparativo, ricavato seguendo il procedimento statistico-matematico della regressione lineare multiparametrica (parametri estrinseci ed intrinseci) sulla serie di dati di immobili paragonabili. Tale valore è rappresentativo del valore specifico degli immobili dello stesso segmento di mercato.

<sup>14</sup> Dalla perizia dell'Arch. Zamarra si evince che l'importo stimato per tale adeguamento, in termini di spese tecniche e di lavori da eseguire, è di c.a. € 400.000,00.



- **VM<sub>2</sub>**, valore estrapolato dai dati desunti dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI riferiti alla relativa zona/fascia omogenea allo stato conservativo “normale”;

Per raggiungere tal fine si è proceduto per ciascun immobile:

- all’analisi delle caratteristiche proprie ed improprie;
- sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti economico-estimativi riguardante il mercato immobiliare locale e sono stati analizzati i prezzi di uu.ii. con destinazione d’uso civile abitazione, locali commerciali e magazzino, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene di volta in volta da valutare;
- sono stati acquisiti i valori di vendita pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Pomezia per la “Zona Periferica/PERIFERIA” (codice zona D2), microzona catastale: 3, con destinazione rispettivamente: residenziale e stato conservativo normale, commerciale e stato conservativo normale e produttiva con stato conservativo normale.

Con riferimento a questi ultimi si riportano nel dettaglio i dati utilizzati.

**Tabella 1: Sintesi dei dati dell’ OMI. Anno 2014 - 2° Semestre.**

Tipologia	Valore di vendita (€/mq)		Valore di locazione (€/mq mese)	
	min	max	min	max
<b>Ab. civili</b>	1600	2350	5,3	7,8
<b>Negozi</b>	1600	2350	9	13,3
<b>Box<sup>15</sup></b>	960	1410	5,4	8
<b>Produttiva</b>	700	1050	4	5,8

Il valore di mercato (VM) richiesto verrà quindi determinato come valor medio tra VM<sub>1</sub> e VM<sub>2</sub>

$$VM = (VM_1 + VM_2) / 2$$

<sup>15</sup> In assenza di precisi riferimenti dell’ OMI è stato considerato il 60% del valore per i locali commerciali.



**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Al fine di soddisfare "la ragion pratica" che ha richiesto il presente studio si è proceduto alla determinazione del valore di VM1 seguendo il procedimento statistico-matematico della regressione lineare multiparametrica sulla serie di dati di un campione di beni simili presenti sul territorio (15 unità per l'appartamento, 24 unità per i box, 13 unità per i locali commerciali, 9 unità per la valutazione del magazzino) ottenendo valori, rappresentativi di quelli di immobili dello stesso segmento di mercato con un grado di correlazione superiore al 80%. Si sintetizzano di seguito i valori ottenuti.

**Tabella 2: Sintesi dei valori dall'indagine di mercato.**

<b>Tipologia</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>PIANO</b>	<b>VM<sub>1</sub> (€/mq)</b>	<b>NOTE</b>
<b>Appartamento</b>	68	5	1724,00	Sub 631
<b>Negozi 1</b>	491	PT	1787,5	Subb.810-814
<b>Negozi 2</b>	799	PT	1787,5	Subb.826-831
<b>Negozi 3</b>	2266	PT	1787,5	Subb.815-824
<b>Negozi 4</b>	7672	S1	1787,5	Sub 961
<b>Box</b>	-	S1	1859	La consistenza varia da 11 a 19 mq
<b>Deposito</b>	3888	S2	981	Sub. 807

Relativamente al valore unitario ricavato dalla quotazione fornita dall'O.M.I. sintetizzata in Tabella 1 si è ricavato il valore di VM<sub>2</sub> ottenuto dalla seguente formula:

$$VM_2 = OMI_{min} + (K * (OMI_{max} - OMI_{min}))$$

con  $K = (K1 + 3 K2)/4$ ; dove K1 e K2 sono rispettivamente coefficienti che tengono conto della consistenza e del livello di piano dell' u.i. Pertanto i valori di VM<sub>2</sub> ottenuti sono stati:



**Tabella 3: Sintesi dei valori di VM<sub>2</sub>.**

Tipologia	K1	K2	K	VM <sub>2</sub> (€/mq)
<b>Appartamento</b>	0,8	0,8	0,8	2200,00
<b>Negozi 1,2,3</b>	0,5	0,2	0,275	1806
<b>Negozi 4 (sub 961)</b>	0,5	0	0,125	1694
<b>Box</b>	1	0	0,25	1072
<b>Deposito<sup>16</sup></b>	-	-	-	875

Pervenendo quindi ai seguenti Valori di Mercato per mq di superficie:

**Tabella 4: Sintesi dei valori di VM.**

Tipologia	VM <sub>1</sub> (€/mq)	VM <sub>2</sub> (€/mq)	VM (€/mq)
<b>Appartamento</b>	1724,00	2200,00	2111,18 <sup>17</sup>
<b>Negozi 1,2,3</b>	1787,5	1806	1797
<b>Negozi 4 (sub 961)</b>	1787,5	1694	1741
<b>Box</b>	1859	1072	1460
<b>Deposito</b>	981	875	928

Ricavato quindi il valore di mercato a mq ed applicando le decurtazioni già esposte per i vizi che presentano i beni si rassegna di seguito l'elenco dei cespiti e la stima complessive del compendio immobiliare.

<sup>16</sup> Poiché il mercato ha dimostrato una scarsa propensione all'acquisto di tale tipologia immobiliare, per non deprimere oltremodo la stima è stato assunto come VM<sub>2</sub> la media aritmetica delle quotazioni massime e minime dell' OMI per l'immobile in esame.

<sup>17</sup> Per il dettaglio della stima dell'appartamento si rimanda alla relazione della scrivente del 17.03.2015.



**Tabella 5: Stima dei cespiti.**

<b>F.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>piano</b>	<b>Int.</b>	<b>cat.</b>	<b>Cons.</b>	<b>rce</b>	<b>STIMA (€)</b>
9	1065	631	5	514	A/2	4,5 vani	511,29	<b>143500</b>
9	1065	686	S2	1	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	687	S2	2	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	688	S2	3	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	689	S2	4	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	690	S2	5	C/6	12	71,89	<b>15768</b>
9	1065	691	S2	6	C/6	12	71,89	<b>15768</b>
9	1065	692	S2	7	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	693	S2	8	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	694	S2	9	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	695	S2	10	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	696	S2	11	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	697	S2	12	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	698	S2	13	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	699	S2	14	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	701	S2	16	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	703	S2	18	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	704	S2	19	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	706	S2	20	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	705	S2	21	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	707	S2	22	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	708	S2	23	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	711	S2	26	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	715	S2	30	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	717	S2	32	C/6	14	83,87	<b>18396</b>



9	1065	718	S2	33	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	721	S2	36	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	724	S2	39	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	725	S2	40	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	726	S2	41	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	727	S2	42	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	731	S2	46	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	732	S2	47	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	733	S2	48	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	737	S2	52	C/6	19	113,83	<b>24966</b>
9	1065	749	S2	64	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	754	S2	69	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	755	S2	70	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	760	S2	75	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	762	S2	77	C/6	19	113,83	<b>24966</b>
9	1065	778	S2	93	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	783	S2	98	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	784	S2	99	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	785	S2	100	C/6	12	71,89	<b>15768</b>
9	1065	786	S2	101	C/6	11	65,9	<b>14454</b>
9	1065	788	S2	103	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	789	S2	104	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	791	S2	106	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	792	S2	107	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	793	S2	108	C/6	12	71,89	<b>15768</b>
9	1065	794	S2	109	C/6	11	65,9	<b>14454</b>



9	1065	797	S2	112	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	798	S2	113	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	801	S2	116	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	802	S2	117	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	803	S2	118	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	804	S2	119	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	805	S2	120	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	806	S2	121	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	833	S1	123	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	834	S1	124	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	835	S1	125	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	836	S1	126	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	837	S1	127	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	838	S1	128	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	839	S1	129	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	840	S1	130	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	841	S1	131	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	842	S1	132	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	843	S1	133	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	844	S1	134	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	845	S1	135	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	846	S1	136	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	847	S1	137	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	848	S1	138	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	849	S1	139	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	850	S1	140	C/6	13	77,88	<b>17082</b>



9	1065	851	S1	141	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	852	S1	142	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	853	S1	143	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	854	S1	144	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	855	S1	145	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	856	S1	146	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	857	S1	147	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	869	S1	159	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	870	S1	160	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	874	S1	164	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	877	S1	167	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	878	S1	168	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	881	S1	171	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	883	S1	173	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	885	S1	175	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	899	S1	189	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	907	S1	197	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	908	S1	198	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	909	S1	199	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	910	S1	200	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	911	S1	201	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	931	S1	221	C/6	16	95,85	<b>21024</b>
9	1065	937	S1	227	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	940	S1	230	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	941	S1	231	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	943	S1	233	C/6	15	89,86	<b>19710</b>



9	1065	944	S1	234	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	945	S1	235	C/6	14	83,87	<b>18396</b>
9	1065	946	S1	236	C/6	13	77,88	<b>17082</b>
9	1065	947	S1	237	C/6	15	89,86	<b>19710</b>
9	1065	948	S1	238	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	949	S1	239	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	951	S1	241	C/6	17	101,85	<b>22338</b>
9	1065	954	S1	244	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	955	S1	245	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	956	S1	246	C/6	12	71,89	<b>15768</b>
9	1065	957	S1	247	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	958	S1	248	C/6	18	107,84	<b>23652</b>
9	1065	961	S1 - T	N	C/1	7672	131943,1	<b>13089813</b>
9	1065	962	S1		D/1		232	<b>0</b>
9	1065	807	S2	122	C/2	3888	14658,3	<b>3571983</b>
9	1065	810	T	1	C/1	104	1788,59	<b>1064850</b>
9	1065	811	T	2	C/1	104	1788,59	
9	1065	812	T	3	C/1	126	2166,95	
9	1065	813	T	4	C/1	106	1822,99	
9	1065	814	T	5	C/1	51	877,1	
9	1065	815	T	A	C/1	252	4333,9	<b>4914361</b>
9	1065	816	T	B	C/1	310	5331,38	
9	1065	817	T	C	C/1	201	3456,8	
9	1065	818	T	D	C/1	215	3697,57	
9	1065	819	T	E	C/1	312	5365,78	
9	1065	820	T	F	C/1	349	6002,11	
9	1065	821	T	G	C/1	140	2407,72	
9	1065	822	T	H	C/1	136	2338,93	
9	1065	823	T	I	C/1	124	2132,55	
9	1065	824	T	L	C/1	227	3903,95	
9	1065	826	T	6	C/1	84	1444,63	<b>1732820</b>
9	1065	827	T	7	C/1	173	2975,26	
9	1065	828	T	8	C/1	95	1633,81	
9	1065	829	T	9	C/1	112	1926,18	



[REDACTED]

9	1065	830	T	10	C/1	125	2149,75	
9	1065	831	T	11	C/1	210	3611,58	
<b>STIMA COMPLESSIVA DEL COMPENDIO</b>								<b>26 690 683</b>

[REDACTED]



## CONCLUSIONI

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini esperite, premesso che:

- il compendio oggetto di valutazione, sito in Pomezia in via Naro n.10/via Padova di cui al F. 9 part. 1065 si compone di diverse unità immobiliari e nello specifico di: n. 1 abitazione civile (sub. 631), n. 22 locali commerciali di cui 21 ubicati al piano terra (subb. 810-814, 815-824, 826-831) e n. 1 al piano primo seminterrato (sub.961), n. 1 locale deposito/magazzino (sub. 807) ubicato al piano secondo seminterrato S2, n. 114 box ubicati al piano primo e secondo seminterrato ed un locale tecnico oggi in uso [REDACTED] posta al piano terra;
- i beni sono in buono stato di conservazione;
- i locali commerciali al piano terra si presentano frazionati in modo difforme da quanto alla planimetria catastale e che si rende necessaria una variazione affinché l'elaborato planimetrico risponda allo stato di fatto;
- la planimetria catastale relativa al locale commerciale al piano primo seminterrato necessita di essere corretta in quanto non fedele, nelle proporzioni, alla metratura riscontrata sia in sopralluogo che da visura pari a 7672mq;
- il locale commerciale al piano primo seminterrato non risulta adeguato alla normativa antincendio specifica per attività di esposizione e vendita e può necessitare di interventi tecnici per la sua messa in sicurezza;
- l'attività di autorimessa al piano primo e secondo seminterrato risulta attualmente sprovvista di CPI dei VV.F. e necessita di onerosi interventi per la messa in sicurezza;
- che il deposito al piano secondo seminterrato, adiacente all'autorimessa, difformemente alla planimetria catastale, presenta una tramezzatura interna che ha permesso la realizzazione di un locale tecnico per l'alloggiamento della riserva idrica antincendio interrata e della relativa stazione di pompaggio;
- che il deposito al piano secondo seminterrato necessita di essere adeguato ai fini della sicurezza antincendio;
- che tutti gli immobili risultano locati;



si rassegnano le seguenti conclusioni:

gli immobili di cui sopra, con diversa destinazione d'uso, sono stati valutati, riferendosi all'attuale scenario del mercato immobiliare (sempre in progressiva flessione), applicando il metodo sintetico comparativo e successivamente mediando il valore trovato con le quotazioni pubblicate dall'OMI (periodo di riferimento II semestre 2014) e nello specifico, tenuto conto dei pregi e dei vizi dei vari immobili, tale compendio è stato stimato come da seguente sintesi.

**Tabella 6: Sintesi dei valori di stima del compendio.**

	<b>S</b>	<b>Probabile</b>
		<b>Valore di Mercato</b>
<b>n.21 Locali commerciali (C/1) PT</b>	3556	€7 712 820
<b>n.1 Locale commerciale (C/1) S1</b>	7672	€ 13 089 813
<b>n. 1 Locale Deposito</b>	3888	€ 3 571 983
<b>n. 114 box auto S1 e S2</b>	1654	€ 2 173 356
<b>n. 1 Civile abitazione</b>	68	€ 143 500
		<b>€ 26 690 683,00</b>
<b>(Euro ventiseimilioneicentonovantamilaseicentottantatre/00</b>		

Ciò è quanto posso rassegnare con serena coscienza e pieno convincimento.

Rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni si rendessero necessarie.

Ad evasione completa dell'incarico si procederà nei prossimi giorni alla redazione degli APE e di quant'altra documentazione necessitatesse la procedura.

Con Osservanza

L.C.S.

ROMA, 16/09/2015

*Il Consulente Tecnico di Ufficio*  
  
 (ing. Angela Taibi)





<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale in quanto non sono state realizzate tutte le tramezzature interne e sono stati realizzati solo alcuni servizi mentre quelli rappresentati in planimetria sono presenti come predisposizioni impiantistiche.
<b>ONERI E GRAVAMI</b>	regolamento condominiale
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	Buono. Solo qualche pannello della controsoffittatura è da sostituire. Esterno con rifiniture di pregio.
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	LOCATI dal 01/032014 per n. 6 anni.
<b>NOTE TECNICHE</b>	

**NOTE FOTOGRAFICHE LOTTO**





<b>LOTTO 2.</b>	
<b>LOCALE COMMERCIALE SEMINTERRATO</b>	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€ 13 089 813</b>
<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO</b>	<p>Il lotto è costituito da n. 1 immobile con destinazione d'uso commerciale ubicato al <u>piano primo seminterrato S1</u> del complesso immobiliare "Le Magnolie" di superficie pari a <u>7672 mq.</u> Esso si trova ubicato nella piastra interrata e connesso verticalmente al PT ed all'autorimessa da diversi corpi scala nonché da un volume scala coperto con struttura in legno che immette direttamente al centro del cortile carrabile. Tale ingresso è anche dotato di ascensore per l'accesso ai disabili. Il locale ha anche accesso dalla rampa di carico/scarico merci.</p> <p>L'immobile si presenta ben rifinito nei rivestimenti e nei pavimenti, in buono stato di manutenzione. Impianto elettrico autonomo, impianto di allarme, impianto di ventilazione meccanica.</p> <p>È dotato di impianto idrico per i servizi igienici. L'illuminazione a controsoffitto a risparmio energetico. Non è dotato di impianto di riscaldamento. È provvisto di impianto di rivelazione dei fumi.</p> <p>Essendo un locale con superficie maggiore di 400 mq, ivi si configura un'attività soggetta a controllo dei VV.F.</p>
<b>IDENTIFICATIVI IMMOBILE</b>	<p>Comune: Pomezia (RM)                      Indirizzo: Via Naro n. 10/Via Padova snc                      Zona: Periferia                      Foglio: 9                      Particella: 1065                      Subb.: 961                      Consistenza: 7672 mq                      Destinazione d'uso: Locale commerciale C/1</p>
<b>PROPRIETA'</b>	Società proprietaria [REDACTED]
<b>ATTO PROVENIENZA</b>	Atto di compravendita a rogito notaio Enzo Riccardi D'Adamo del 25 giugno 1991, Repertorio n. 29898, trascritto a Roma 2 il 19 luglio 1991 al n. 21885 di registro particolare
<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA</b>	<p>Atti urbanistici ed edilizi: CE n. 221/90 rilasciata in data 27.07.1990                      CE in variante n. 144/2000                      PdC n. 115 del 21/09/2004                      PdC in sanatoria n. 193 del 19/12/2005                      PdC in sanatoria n. 313 del 01/06/2006                      PdC in sanatoria n. 224 del 11/04/2006</p> <p>Certificati di conformità edilizia e agibilità                      n. 69998                      n. 70007                      n. 13015 del 15/02/2007</p>



<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	La planimetria catastale necessita di essere corretta in quanto non è coerente alla superficie rilevata e comunque riscontrata in visura.
<b>ONERI E GRAVAMI</b>	regolamento condominiale
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	Buono. Solo qualche pannello della controsoffittatura è da sostituire. Esterno con rifiniture di pregio.
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	LOCATI dal 01/032014 per n. 6 anni.
<b>NOTE TECNICHE</b>	Il locale necessita di essere adeguato alla regola tecnica di prevenzione incendi con particolare riguardo alla compartimentazione ed all'organizzazione delle vie di fuga. Può essere necessario anche un impianto automatico di spegnimento dell'incendio.

**NOTE FOTOGRAFICHE LOTTO**

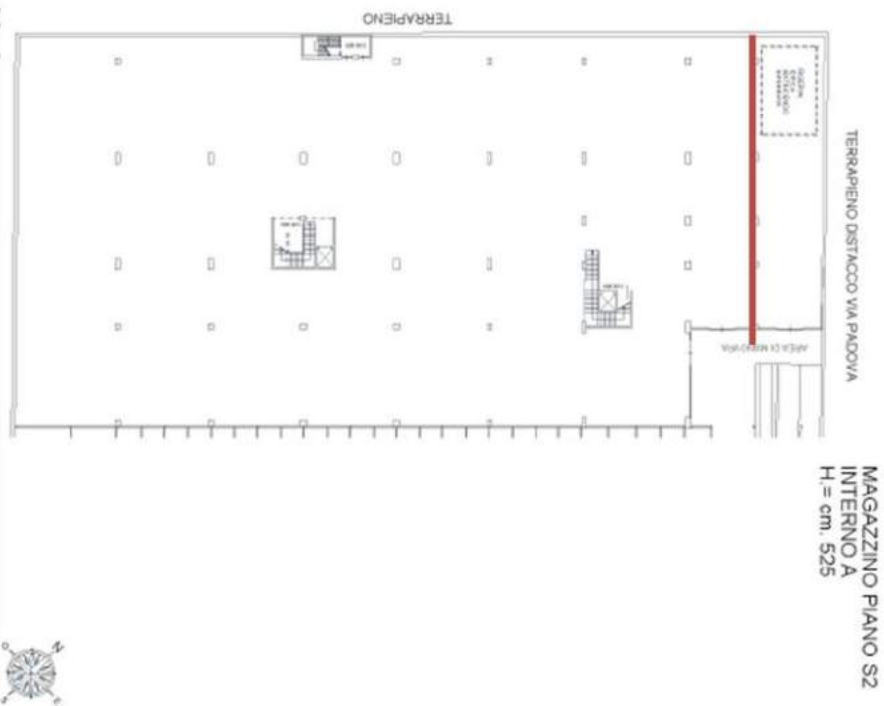




<b>LOTTO 3.</b>	
<b>LOCALE DEPOSITO</b>	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€ 3 571 983</b>
<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO</b>	<p>Il lotto è costituito da n. 1 immobile con destinazione d'uso deposito magazzino ubicato al piano secondo seminterrato S2 del complesso immobiliare "Le Magnolie" di superficie pari a 3888 mq.</p> <p>Esso si trova ubicato nella piastra interrata e connesso verticalmente a locali a diversa destinazione d'uso a mezzo corpi scala.</p> <p>Esso si presenta come un locale industriale, grezzamente rifinito e con pavimentazione industriale impermeabile ed antisdrucciolevole. Esso è in buono stato di conservazione, impianto elettrico a vista. Esso ha accesso dalla rampa che da accesso alla autorimessa da via Padova.</p>
<b>IDENTIFICATIVI IMMOBILE</b>	
Comune:	Pomezia (RM)
Indirizzo:	Via Padova snc
Zona:	Periferia
Foglio:	9
Particella:	1065
Subb.:	807
Destinazione d'uso:	Locale DEPOSITO/MAGAZZINO C/2
<b>PROPRIETA'</b>	
Società proprietaria	[REDACTED]
<b>ATTO PROVENIENZA</b>	
Atto di compravendita	a rogito notaio Enzo Riccardi D'Adamo del 25 giugno 1991, Repertorio n. 29898, trascritto a Roma 2 il 19 luglio 1991 al n. 21885 di registro particolare
<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA</b>	
Atti urbanistici ed edilizi:	<p>CE n. 221/90 rilasciata in data 27.07.1990</p> <p>CE in variante n. 144/2000</p> <p>PdC n. 115 del 21/09/2004</p> <p>PdC in sanatoria n. 193 del 19/12/2005</p> <p>PdC in sanatoria n. 313 del 01/06/2006</p>
Certificati di conformità edilizia e agibilità	<p>n. 69998</p> <p>n. 70007</p>
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	La planimetria catastale necessita di essere aggiornata in quanto allo stato di fatto è stata realizzata una tramezzatura in modo da ricavare uno spazio da dedicare a locale tecnico in cui alloggiare la riserva idrica antincendio interrata e la relativa stazione di pompaggio.
<b>ONERI E GRAVAMI</b>	regolamento condominiale
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	Normale.



<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Locato.
<b>NOTE TECNICHE</b>	Il locale, poiché adiacente all'autorimessa, attività configurantesi come ad alto rischio, non presenta le idonee caratteristiche di compartimentazione; il locale necessita di essere adeguato alla regola tecnica di prevenzione incendi.
<b>NOTE FOTOGRAFICHE LOTTO</b>	





<b>LOTTO 4. BOX AUTO</b>	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€ 2 173 356</b>
<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO</b>	<p>Il lotto è costituito da n. 114 box in autorimessa ubicata ai piani primo e secondo seminterrato S1 e S2 del complesso immobiliare "Le Magnolie".</p> <p>L'autorimessa ha accesso dalla rampa scoperta di Via Padova ed è connessa ai locali commerciali al piano S1 e PT ed al resto dell'edificio a mezzo diversi corpi scala.</p> <p>Le pareti divisorie sono realizzate da blocchi in cemento e tutti si presentano con saracinesca basculante alla cui sommità si attesta una apertura di ventilazione permanente.</p> <p>Tutti i box sono raggiunti da una bocchetta dell'impianto di ventilazione meccanica e da una testina dell'impianto sprinkler.</p> <p>Ciascun box ha illuminazione indipendente del tipo a vista.</p> <p>Le aree di manovra sono comode e pavimentate con materiale impermeabile e antisdrucciolevole.</p> <p>L'autorimessa è anche protetta da impianto di spegnimento con idranti e sono anche presenti i mezzi di estinzione portatili.</p> <p>L'attività è soggetta a controllo dei VV.F. ed attualmente non possiede un idoneo C.P.I. pertanto non risulta ancora autorizzata.</p>
<b>IDENTIFICATIVI IMMOBILE</b>	
Comune:	Pomezia (RM)
Indirizzo:	Via Padova snc
Zona:	Periferia
Foglio:	9
Particella:	1065
Subb.:	686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 701, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 711, 715, 717, 718, 721, 724, , 725, 726, 727, 731, 732, 733, 737, 749, 754, 755, 760, 762, 778, 783, 784, 785, 786, 788, 789, 791, 792, 793, 794, 797, 798, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 869, 870, 874, 877, 878, 881, 883, 885, 899, 907, 908, 909, 910, 911, 931, 937, 940, 941, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 951, 954, 955, 956, 957, 958.
Destinazione d'uso:	Locale RIMESSA C/6
Consistenza:	da 11 al 18 mq
<b>PROPRIETA'</b>	
Società proprietaria	[REDACTED]
<b>ATTO PROVENIENZA</b>	
Atto di compravendita	a rogito notaio Enzo Riccardi D'Adamo del 25 giugno 1991, Repertorio n. 29898, trascritto a Roma 2 il 19 luglio 1991 al n. 21885 di registro particolare
<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA</b>	



Atti urbanistici ed edilizi:	CE n. 221/90 rilasciata in data 27.07.1990 CE in variante n. 144/2000 PdC n. 115 del 21/09/2004 PdC in sanatoria n. 193 del 19/12/2005 PdC in sanatoria n. 313 del 01/06/2006
Certificati di conformità edilizia e agibilità	n. 69998 n. 70007 n. 13015 del 15/02/2007
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	
<b>ONERI E GRAVAMI</b>	regolamento condominiale
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	Normale.
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Locati.
<b>NOTE TECNICHE</b>	Il locale necessita di interventi per l'adeguamento alla regola tecnica di prevenzione incendi: adeguamento della compartimentazione; realizzazione delle zone filtro e di porte RE per gli accessi ai vani scala/ascensori o agli accessi di altre attività consentite; miglioramento aerazione naturale, miglioramento percorsi di esodo; riallocazione della stazione di pompaggio; miglioramento della segnaletica.

**NOTE FOTOGRAFICHE LOTTO**





<b>LOTTO 5.</b>	
<b>APPARTAMENTO PIANO 5°</b>	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€ 143 500</b>
<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO</b>	<p>Il lotto è costituito da n.1 appartamento ubicato al piano 5° ascensorato del complesso immobiliare “Le Magnolie”.</p> <p>Esso si compone di n.1 soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere con disimpegno, n. 2 servizi igienici e un balcone.</p> <p>Dotato di impianti tecnologici di tipo autonomo. Riscaldamento a metano (comune caldaia murale), predisposizione per l’installazione di un condizionatore. I servizi non avendo aerazione diretta sono dotati di impianto di aerazione forzata. L’ u.i. presenta una pavimentazione interna ed esterna di media qualità e tetto in legno.</p>
<b>IDENTIFICATIVI IMMOBILE</b>	
Comune:	Pomezia (RM)
Indirizzo:	Via Naro n. 10/Via Padova snc
Zona:	Periferia
Foglio:	9
Particella:	1065
Subb.:	631
Consistenza:	68mq
Destinazione d’ uso:	Civile Abitazione A/2
<b>PROPRIETA'</b>	
Società proprietaria	[REDACTED]
<b>ATTO PROVENIENZA</b>	
Atto di compravendita	a rogito notaio Enzo Riccardi D’Adamo del 25 giugno 1991, Repertorio n. 29898, trascritto a Roma 2 il 19 luglio 1991 al n. 21885 di registro particolare
<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA</b>	
Atti urbanistici ed edilizi:	<p>CE n. 221/90 rilasciata in data 27.07.1990</p> <p>CE in variante n. 144/2000</p> <p>PdC n. 115 del 21/09/2004</p> <p>PdC in sanatoria n. 193 del 19/12/2005</p> <p>PdC in sanatoria n. 84 del 20/02/2006</p> <p>PdC in sanatoria n. 234 del 04/05/2006</p>
Certificati di conformità edilizia e agibilità	<p>n. 69998</p> <p>n. 69995</p> <p>n. 70005</p>
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	
	Conforme.
<b>ONERI E GRAVAMI</b>	
	regolamento condominiale
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
	<p>Buono. È necessario un intervento di manutenzione atto per il miglioramento dell’isolamento nei collegamenti tetto/paramento murario.</p> <p>In uno dei servizi inoltre è presente una piastrella lesionata, mentre nell’altro bagno è presente un alone indice di una piccola infiltrazione.</p>



STATO DI OCCUPAZIONE	LIBERO
----------------------	--------

NOTE TECNICHE	
---------------	--

NOTE FOTOGRAFICHE LOTTO





**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**SEZ. FALLIMENTARE**

**G.D.: Dott. L. SOLAINI**

**Curatore: Dott. C. Santini**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO**

ROMA, li 26/11/2015

IL Consulente

**Dott. Ing. Angela Taibi**





**Sommario**

[REDACTED] ..... 0

[REDACTED] ..... 0

PREMESSA..... 0

DETERMINAZIONE DELLA RESIDUA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLA SOCIETA' ..... 0

INDIVIDUAZIONE DELLE VENDITE ESEGUITE DALLA SOCIETA' DAL 2011 ALL'ATTUALITA' ..... 1

CONCLUSIONI..... 4



## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Taibi, [redacted] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 624, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna, nominata nel Fallimento n. [redacted] per la stima di diversi immobili ubicati all'interno del Complesso Immobiliare "Le Magnolie" sito in Pomezia ( RM) in Via Naro n. 10/Via Padova snc di proprietà della [redacted] per compiere i dovuti accertamenti presso gli uffici del Catasto e presso le Conservatorie dei RR.II.; per redigere l'A.P.E. relativo a ciascun immobile stimato; come da provvedimento di nomina del 26/10/2015 depositato presso il Tribunale Ordinario di Roma in data 02/11/2015 è stata chiamata a provvedere a :

- determinare la residua consistenza immobiliare della società;
- individuare, attraverso gli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. tutte le vendite eseguite dalla società dal 2011.

## DETERMINAZIONE DELLA RESIDUA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLA SOCIETA'

In evasione dell'incarico ricevuto, il CTU ha compiuto una ricerca telematica in ambito nazionale relativamente agli immobili all'attualità di proprietà della alla società '[redacted]' nonché una visura per soggetto presso il Catasto fabbricati dell'Ufficio provinciale di Roma. Si prospetta di seguito la situazione degli atti alla data del 24/11/2015.

Dall' indagine effettuata si desume che la [redacted] è unica proprietaria di n. 139 immobili, tutti afferenti al Complesso immobiliare "Le Magnolie" e nello specifico tali immobili risultano quelli di cui alle pagine 27-34 della RELAZIONE DI STIMA del 16/09/2015 (foglio 9, mappale 1065).

**Sul territorio nazionale non sono rilevabili altri immobili intestati alla Società.**

Si allega "*Visura catastale per Soggetto*".



## INDIVIDUAZIONE DELLE VENDITE ESEGUITE DALLA SOCIETA' DAL 2011 ALL'ATTUALITA'.

Per la risposta puntuale a questo quesito il CTU ha eseguito le opportune ispezioni ipotecarie le cui risultanze si possono così sintetizzare.

Dal 2011 all'attualità si evidenziano le seguenti trascrizioni:

- Contratto preliminare di permuta del 24/04/2013, registro generale n. 17544 e registro particolare n. 12619, tra la [redacted] ed i Sig.ri [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 649 e 634;
- Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/05/2013, registro generale n. 22180 e registro particolare n. 15791, contro la [redacted] ed a favore della [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 969 (abitazione al piano primo) e 638 (abitazione al piano quinto);
- **Compravendita** del 31/07/2013, registro generale n. 33208 e registro particolare n. 23871, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 959 (autorimessa) e 672 (abitazione al piano primo);
- **Compravendita** del 31/07/2013, registro generale n. 33212 e registro particolare n. 23875, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 719 (autorimessa) e 674 (abitazione al piano primo);
- **Compravendita** del 31/07/2013, registro generale n. 33216 e registro particolare n. 23879, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 832 (autorimessa) e 673 (abitazione al piano primo);
- Permuta del 10/10/2013, registro generale n. 42488 e registro particolare n. 30593, tra la [redacted] ed i Sig.ri [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 649 (abitazione al piano sesto) e 634 (abitazione al piano quinto);



- **Compravendita** del 11/10/2013, registro generale n. 42770 e registro particolare n. 30809, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 928 (autorimessa) e 670 (abitazione al piano primo);
- **Compravendita** del 26/11/2013, registro generale n. 51040 e registro particolare n. 35092, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 sub 664 (abitazione al piano 6);
- **Compravendita** del 4/12/2013, registro generale n. 52947 e registro particolare n. 36296, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 sub 668 (abitazione al piano 1) e sub 753 (autorimessa);
- **Compravendita** del 4/12/2013, registro generale n. 52948 e registro particolare n. 36297, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 sub 795 (autorimessa);
- **Compravendita** del 5/12/2013, registro generale n. 53053 e registro particolare n. 36378, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 669 (abitazione al piano 1) e sub 702 (autorimessa);
- **Compravendita** del 9/01/2014, registro generale n. 748 e registro particolare n. 435, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 sub 787 (autorimessa);
- **Compravendita** del 31/01/2014, registro generale n. 5054 e registro particolare n. 2923, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 663 (abitazione) e sub 709 (autorimessa);
- **Compravendita** del 21/03/2014, registro generale n. 15205 e registro particolare n. 8520, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 634 (abitazione al piano 5) e sub 722 (autorimessa);



- **Compravendita** del 26/03/2014, registro generale n. 16152 e registro particolare n. 9029, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 648 (abitazione al piano 6), 667 (abitazione al piano 1), 963 (abitazione al piano 1-2), sub 939, 723, 729, 730 (autorimessa);
- **Compravendita** del 26/03/2014, registro generale n. 16153 e registro particolare n. 9030, contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 666, 656 (abitazione al piano 6), subb 915 e 942 (autorimessa);
- Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento del 10/02/2015, registro generale n. 4377 e registro particolare n. 3159, contro la [redacted]
- Rettifica – Compravendita del 02/10/2015, registro generale n. 38978 e registro particolare n. 27764 contro la [redacted] ed a favore di [redacted] riguardante gli immobili di cui al Foglio 9 part. 1065 subb 928 (autorimessa) e 670 (abitazione al piano primo); Nel precedente atto infatti veniva usato il termine di “posto auto” in al posto di “box auto”.

Si allega “*Ispezione Ipotecaria e relative note di trascrizione*”.



## CONCLUSIONI

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini esperite è possibile concludere che:

non vi sono in territorio nazionale beni residui di proprietà della società fallita;

dalle ispezioni ipotecarie sono state rilevati diversi atti di compravendita interessanti immobili appartenenti al complesso immobili ed in particolare essi sono stati stipulati nelle date: 31/07/2013, 11/10/2013, 26/11/2013, 4/12/2013, 05/12/2013, 9/01/2014, 31/01/2014, 21/03/2014, 26/03/2014

Si rappresenta che gli atti informatizzati consultati risultano aggiornati al 24/11/2015.

Si trasmette, unitamente alla presente, copia della documentazione utilizzata per la redazione della presente.

Ciò è quanto posso rassegnare con serena coscienza e pieno convincimento.

Rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni si rendessero necessarie.

Con Osservanza

L.C.S.

ROMA, 26/11/2015

*Il Consulente Tecnico di Ufficio*  
  
ing. Angela Taibi)