TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n°	**409/2014**
A carico di	**Arcobaleno Immobiliare S.r.l.**
G.D.	**Dott.ssa Caterina Bordo**
Curatore	**Avv. Marina Belloni**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 8

CERTIFICATO NOTARILE

FEDERICO ELICIO
NOTAIO

Certificato notarile

Descrizione dei beni

In Comune di Roma, località Vermicino, complesso immobiliare avente accesso da Via del Casal Paoloni n. 95, composto da tre fabbricati (fabbricati A, B e C) ed una tettoia (fabbricato D), con circostanti terreni pertinenziali, e precisamente:

(a) compendio immobiliare costituito da:

- magazzini, uffici ed accessori posti al piano terra a parte del fabbricato A;
- capannone composto di quattro locali adibiti a celle frigorifere oltre ad una tettoia adiacente al capannone stesso, costituenti l'intero fabbricato B;
- capannone adibito a cella frigorifera con annessi ufficio e magazzino, costituenti l'intero fabbricato C;
- corte esclusiva destinata a viabilità e parcheggi;

(b) porzioni immobiliari a parte del fabbricato A, e precisamente:

- appartamento posto al piano primo distinto con l'interno 1, composto di cinque locali, cucina, servizi, accessori e due balconi;
- appartamento posto al piano primo distinto con l'interno 2, composto di quattro locali, cucina, servizi, accessori e due balconi;
- appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno 4, composto di sette locali, cucina, servizi, accessori e balcone perimetrale;
- appartamento posto al piano terzo distinto con l'interno 5, composto di due locali cucina e servizio;
- appartamento posto al piano terzo distinto con l'interno 6, composto di un locale, cucina, servizio e accessori;
- quattro ripostigli posti al piano terzo distinti rispettivamente con i numeri 1, 2, 3 e 4;
- cantina posta al piano seminterrato;

(c) unità immobiliare a destinazione abitativa, posta al piano terra, costruita in aderenza al fabbricato C, costituita da un locale e servizio;

(d) tettoia con annessa corte esclusiva;

(e) terreni pertinenziali ai fabbricati di cui sopra.

Via di Santa Teresa, 35 - 00198 ROMA
Tel. 0645208580 - Fax 0694443987
felicio@notariato.it

Il tutto rispettivamente censito al Catasto del Comune di Roma, come segue:

Catasto Fabbricati
foglio 1043,

(a) particella 354 sub. 501, particella 611 sub. 501 e particella 1883 sub. 501, tutte graffate tra loro, Via del Casal Paoloni n. 95 piano T, z.c. 6, cat. D/8, rendita euro 12.294,00,
(già particella 354, particella 611 e particella 1883 sub. 1 graffate tra loro, ex particella 353 sub 1, particella 354 e particella 611 graffate tra loro)

(b) - particella 1883 (già particella 353) sub. 2, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 1, interno 1, z.c. 6, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, sup. cat. mq. 146, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 136, rendita euro 639,12;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 3, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 1, interno 2, z.c. 6, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. mq. 162, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 152, Rendita euro 724,33;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 4, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 2, interno 4, z.c. 6, cat. A/2, cl. 2, vani 12, sup. cat. mq. 261, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 245, rendita euro 1.022,58;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 5, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 3, interno 5, z.c. 6, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5, sup. cat. mq. 67, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 67, rendita euro 253,06;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 8, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 3, interno 6, z.c. 6, cat. A/2, cl. 1, vani 2,5, sup. cat. mq. 51, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 51, Rendita euro 180,76;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 6, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 3, interno 1, z.c. 6, cat. C/2, cl. 3, mq. 4, sup. cat. mq. 5, rendita euro 6,40;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 7, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 3, interno 2, z.c. 6, cat. C/2, cl. 3, mq. 4, sup. cat. mq. 5, rendita euro 6,40;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 9, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 3, interno 3, z.c. 6, cat. C/2, cl. 3, mq. 6, sup. cat. mq. 7, rendita euro 9,61;
- particella 1883 (già particella 353) sub. 10, Via del Casal Paoloni n. 95, piano 3, interno 4, z.c. 6, cat. C/2, cl. 3, mq. 7, sup. cat. mq. 9, rendita euro 11,21;

- particella 1883 (già particella 353) sub. 11, Via del Casal Paoloni n. 95, piano S1, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, mq. 71, sup. cat. mq. 88, rendita euro 209,01;

(c) - particella 611 sub. 502, Via del Casal Paoloni n. 95, piano T, z.c. 6, cat. A/4, cl. 6, vani 1,5, sup. cat. mq. 33, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 33, rendita euro 170,43;

(d) - particella 1882 sub. 1, Via del Casal Paoloni n. 95, piano T, z.c. 6, cat. C/7, cl. 1, mq. 297, sup. cat. mq. 772, rendita euro 644,23.

Si precisa che l'area su cui insistono i fabbricati di cui alle lettere **(a)**, **(b)** e **(c)** risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1043, con le particelle 354 (ente urbano di ettari 00.03.83), 611 (ente urbano di ettari 0.03.46) e 1883 (ente urbano di ettari 00.31.71), e che l'area su cui insiste la tettoia di cui alla lettera **(d)** risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1043, con la particella 1882 (ente urbano di ettari 00.40.20).

Catasto Terreni
foglio 1043,

(e) - particella 85, qualità vigneto, classe 2, ha 00.01.50, R.D. Euro 4,46, R.A. Euro 1,55;
- particella 87, qualità vigneto, classe 2, ha 00.25.20, R.D. Euro 74,98, R.A. Euro 26,03;
- particella 107, qualità seminativo, classe 3, ha 00.04.50, R.D. Euro 4,07, R.A. Euro 1,74;
- particella 108, qualità vigneto, classe 2, ha 00.25.90, R.D. Euro 77,07, R.A. Euro 26,75;
- particella 109, qualità vigneto, classe 2, ha 00.08.00, R.D. Euro 23,80, R.A. Euro 8,26.

Coerenze a corpo e in contorno dell'intera consistenza: Via di Casal Paoloni, particelle 266, 267, 263, 269, 112, altro foglio, particelle 82 e 84.

Dichiarazione del Notaio

Io sottoscritto dottor FEDERICO ELICIO, Notaio in Roma, ed iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto ed i Registri Immobiliari di Roma 1, nel ventennio,

dichiaro

= che i beni sopra descritti risultano di piena ed esclusiva proprietà della società "ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Roma, Via del Casale Paoloni n. 95, capitale sociale euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma n. 05199021006, R.E.A. n. RM/863869, codice fiscale 05199021006 (dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Roma in data 21 maggio 2014 - n. 409/14), alla medesima pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- gli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** ed **(e)** (fatta eccezione per la p.lla 109), giusta conferimento in occasione dell'atto costituivo della medesima "ARCOBALENO Immobiliare S.r.l.", avvenuto in data 26 novembre 1996 numero 85599/17836 di repertorio notaio Michele Giuliano di Frascati (RM), registrato a Frascati (RM) il 12 dicembre 1996 al n. 794, serie 1V e trascritto a Roma 1 il giorno 8 marzo 1997 ai nn. 14600/9117,;
- con atto a in data 27 aprile 2000 numero 105176 di repertorio notaio Paolo Palmieri di Genzano (RM), registrato ad Albano Laziale il 16 maggio 2000 al n. 710 Serie 1V e trascritto a Roma 1 il 4 maggio 2000 ai numeri 34749/22833, la "ARCOBALENO Immobiliare S.r.l." acquistava la p.lla 110 (su cui successivamente è stata edificata la tettoia di cui alla lettera **(d)**), nonché la p.lla 109;

= che i beni sopra descritti non sono gravati da formalità pregiudizievoli fatta eccezione per quanto segue:

- ipoteca volontaria iscritta a Roma 1 il giorno 1 luglio 2004 ai numeri 71079/17837 per euro 976.000,00 a garanzia di un mutuo di originari euro 488.000,00 rimborsabile in anni 10, concesso dalla "BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Arezzo, codice fiscale 00367210515, con atto in data 24 giugno 2004 numero 16734/7012 di repertorio notaio Maurizio D'Errico di Frascati (RM), registrato a Frascati (RM) il 30 giugno 2004 al n. 360 serie 1T, gravante sugli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** e **(d)**, nonché la p.lla 109;
- ipoteca volontaria iscritta a Roma 1 il 28 maggio 2010 ai numeri 66279/15165, concessa dalla "ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L." - in qualità di terzo datore di ipoteca - per euro 4.000.000,00 a garanzia di un mutuo di originari euro 2.000.000,00 rimborsabile in anni 7 (prorogato fino al 2020), concesso dalla "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Anagni (FR), codice fiscale 00088800602 alla società "CAGES - SOCIETA' A RESPONSABILITA'

LIMITATA", con sede in Roma, codice fiscale 04672360585, con atto in data 19 maggio 2010 numero 8424/3913 di repertorio notaio Paola di Rosa di Anagni (FR), registrato a Frosinone il 16 giugno 2016 al n. 4245 serie 1T e successivo atto modificativo in data 12 marzo 2012 numero 9736/4845 di repertorio notaio Paola di Rosa, registrato a Frosinone il 19 marzo 2012 al n. 1475 serie 1T e annotato in data 4 maggio 2012 al numero 6262, gravante sugli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** e **(d)**, nonché la p.lla 109;

- ipoteca volontaria iscritta a Roma 1 il 15 marzo 2012 ai numeri 27695/3532 concessa dalla "ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L." - in qualità di terzo datore di ipoteca - per euro 2.000.000,00 a garanzia di un mutuo di originari euro 1.000.000,00 rimborsabile in anni 10, concesso dalla "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Anagni (FR), codice fiscale 00088800602 alla società "CAGES - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma, codice fiscale 04672360585, con atto in data 12 marzo 2012 numero 9735/4844 di repertorio notaio Paola di Rosa di Anagni (FR), registrato a Frosinone il 14 marzo 2012 al n. 1422 serie 1T, gravante sugli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** e **(d)**, nonché la p.lla 109;
- locazione della durata di anni 12 a decorrere dal giorno 1 aprile 2013, trascritta a Roma 1 il 30 aprile 2013 ai numeri 42631/32111 a favore del signor EDOARDO CERASOLI, nato a Roma il 28 maggio 1959, di cui all'atto in data 23 aprile 2013 numero 81892/26296 di repertorio notaio Maurizio Tufani di Frascati (RM), avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio 1043 p.lla 1883 sub. 4;
- locazione della durata di anni 12 a decorrere dal giorno 1 aprile 2013, trascritta a Roma 1 il 30 aprile 2013 ai numeri 42632/32112 a favore del signor ROBERTO CERASOLI, nato a Roma il 29 agosto 1966, di cui all'atto in data 23 aprile 2013 numero 81893/26297 di repertorio notaio Maurizio Tufani di Frascati (RM), avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio 1043 p.lla 1883 sub. 2;
- locazione della durata di anni 12 a decorrere dal giorno 1 aprile 2013, trascritta a Roma 1 il 30 aprile 2013 ai numeri 42634/32114 a favore della signora DANIELA CERASOLI, nata a Roma il 13 dicembre 1961, di cui all'atto in data 23 aprile 2013 numero 81894/26298 di repertorio notaio Maurizio Tufani di Frascati (RM), avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio 1043 p.lla 1883 sub. 3;
- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 il giorno 8 agosto 2013 ai nn. 82011/11948 per euro 800.000,00 a favore di "SAMMONTANA

S.p.A.", con sede in Empoli, codice fiscale 03957900487, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 6 agosto 2013 rgn. 110520, gravante sugli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)** e **(d)**, nonché la p.lla 109;
- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 il 5 giugno 2014 ai nn. 63323/7857 per euro 431.130,40 a favore della "BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.", con sede in Jesi (AN), codice fiscale 00078240421, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 29 gennaio 2014 rgn. 1631/2014, gravante sugli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** e **(d)**, nonché la p.lla 109;
- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Roma il 21 maggio 2014 rgn. 417, trascritta a Roma 1 il 26 giugno 2014 ai nn. 69583/46282 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L.".

Si fa precisazione che gli immobili di cui alle lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** e **(d)** risultano intestati in Catasto alla "ARCOBALENO IMMOBILIARE S.R.L.", ma con l'indicazione dell'errato codice fiscale n. "09921450582" anziché il corretto "05199021006".
Si fa infine precisazione che i terreni di cui alla lettera **(e)** - fatta eccezione per la p.lla 109 - risultano erroneamente intestati in Catasto a "CEROSOLI SILVANO, nato a Civitella Roveto il 30/04/1931".

La presente relazione fa stato al giorno 21 febbraio 2018.

Roma, 22 febbraio 2018