# TRIBUNALE di ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 770/2018 XXXX XX XXXX

Giudice Delegato: dott. Claudio Tedeschi

Curatore: avv. Luigi Salamone

# R E L A Z I O N E di S T I M A
# LOTTO UNICO

**Relativa al locale sito nel comune di Genzano di Roma (RM), alla via Enrico De Nicola n. 15 (già via del Mattatoio n. 212), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3 p.lla 625 sub 522 (ex p.lla 560 sub 19) cat. C/6 Piano S1.**

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
via Monte Zebio, 40 - 00136 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**INDICE:**

1. **OPERAZIONI PERITALI** **pag. 3**
2. **DESCRIZIONE DEL BENE** **pag. 5**
3. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE** **pag. 15**
4. **RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE** **pag. 19**
5. **REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE** **pag. 20**
6. **STATO OCCUPATIVO DEL BENE** **pag. 21**
7. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE** **pag. 21**
8. **VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO** **pag. 22**
9. **CONDOMINIO** **pag. 25**
10. **VALUTAZIONE DEL BENE** **pag. 25**
11. **CONCLUSIONI E ALLEGATI** **pag. 28**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 17/07/2020 il curatore Avv. Luigi Salamone *"... - in data 21/05/2019 depositava per l'approvazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il programma di liquidazione, ex art. 104 l.f., in sostituzione del Comitato dei Creditori, non costituito, ex art. 41, comma 4, l.f. (in atti del fallimento); - che suddetto programma di liquidazione prevedeva la vendita senza incanto del bene immobile di proprietà della società fallita (nel Comune di Genzano di Roma, Via del Mattatoio, 212, foglio 3, particella 560, sub 19, pianoS/1, cat. C/6, classe 3, estensione 380 mq, rendita catastale 1.197,15 – visura catastale già in atti), mediante nomina, quale delegato alla vendita, di Notaio, con applicazione delle norme di procedura civile in materia di esecuzione immobiliare, in quanto compatibili; - che con decreto in data 23/05/2019 l'Ill.mo Sig. G.D. approvava il programma di liquidazione, salva autorizzazione dal G.D. per gli atti conformi;*

*... - che si rende ora necessario l'ausilio di un esperto stimatore per effettuare una stima dell'immobile ai sensi degli artt. 107, comma 1 l.f. e 568, comma 2 c.p.c.; - che già in prima battuta sembrano rilevabili irregolarità catastali; - che, pertanto, il Curatore chiede di essere espressamente autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla nomina della* ***Dott. Arch. Luisa CANNAVACCIUOLO****, cod. fisc. CNN LSU 71E42 B963W, nata a CASERTA (CE), il 02/05/1971, con studio in Roma (RM), alla via Monte Zebio, 40, p.e.c. arch.luisacannavacciuolo@pec.it, iscritta all'Ordine Roma, n. 21906 (v. il cv a* ***doc. 1****), quale esperto stimatore; ad incaricare altresì il detto esperto a: 1) verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al menzionato immobile, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); 2) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 3) verificare se vi sia corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà del Fallimento, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; 4) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene o comuni (da specificarsi altresì*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*graficamente); 5) procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; 6) segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello di proprietà dell'indicato immobile, pur conservando autonomi identificativi catastali; 7) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; 8) provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (previa autorizzazione del G.D.); 9) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; 10) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 11) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; 12) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.; 13) predisporre la certificazione energetica dell'immobile di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata; 14) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico; 15) dire se è possibile vendere il bene sopra indicato in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 16) accertare se l'immobile è libero o occupato; 17) redigere, all'esito degli*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*accertamenti, apposita relazione ai sensi e secondo le modalità previste dall'art.173 bis disp. att. al c.p.c.;*

che il G.D. in data 09/10/2019 autorizzava il Curatore nella nomina del perito con *"visto si autorizza ... ";*

*che* in data 20/07/2021 la scrivente eseguiva l'accesso presso il complesso industriale, oggetto di fallimento, sito in Genzano di Roma (RM) alla Via del Mattatoio n. 212 ed effettuava i rilievi fotografici e architettonici;

*che* in data 20/07/2022 la scrivente inviava al Curatore una relazione intermedia in merito alle problematiche emerse sulle richieste di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma;

la seguente relazione si occuperà della stima:

- **Locale con destinazione catastale garage**, sito nel comune di Genzano di Roma (RM), alla via Enrico De Nicola (già via del Mattatoio n. 212), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3 p.lla 625 sub 522 (ex p.lla 560 sub 19) cat. C/6 Piano S1.

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Roma (RM), che la sottoscritta ha effettuato, insieme all' accesso in loco in data 20/07/2021, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni nonché la definizione dei confini.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI:

### Inquadramento territoriale

Il Lotto Unico è sito in Genzano di Roma (RM) alla via Enrico De Nicola n. 15 (via del Mattatoio n. 212), e riguarda **un locale** con destinazione garage.

Il Lotto, composto dal **Locale con destinazione catastale garage** è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3 p.lla 625 sub 522 (ex p.lla 560 sub 19) cat. C/6 Piano S1.

Confini: Terrapieno su due lati, via Enrico De Nicola, rampa di accesso.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si segnala che la valutazione del compendio industriale non terrà conto degli oggetti presenti in loco.

Il locale destinato a garage risulta in disuso, ma presenta al suo interno raccoglitori di fascicoli, sedie, reti per materassi e altro materiale abbandonato.

Il bene immobile è ubicato nel Comune di Genzano di Roma alla Via del Mattatoio.

Genzano di Roma è un comune italiano di 22 844 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio.

Genzano di Roma è situato sul versante esterno del cratere vulcanico del lago di Nemi. La Casa Comunale si trova a 435 m s.l.m., l'altitudine minima del paese scende a 106 metri e la massima si spinge a 480 metri.

Dal punto di vista geologico questo territorio dei Colli Albani è uno degli apparati "eccentrici" del Vulcano Laziale, nato da esplosioni idromagmatiche che si sono verificate nell'ultima fase di attività del complesso vulcanico albano.

Nelle età precedenti il territorio dell'odierna Genzano ricadeva sotto la giurisdizione di Lanuvium e Aricia, ma verosimilmente non è stato mai sede di alcun centro abitato, sia pur piccolo. Ciononostante, nel territorio genzanese sono stati ritrovati numerosi reperti archeologici latini e romani.

Nei pressi dell'asse stradale della Via Appia antica, in corrispondenza della sella tra i rilievi di Montecagnoletto e la zona di Monte Canino, è stato rinvenuto, agli inizi del '900, il XIX cippo miliario della via Appia, il cui ritrovamento è stato di grande utilità per una corretta ricostruzione topografica della zona. L'iscrizione, ancora visibile, è difficilmente decifrabile e si riferisce al restauro della Via Appia ad opera dell'imperatore Nerva.

È stata ipotizzata la presenza, attorno al X secolo, di un piccolo insediamento saraceno.

Nel 1153 il territorio, dove già nel XII secolo era stata eretta una torre da parte dei Gandolfi (torre abbattuta nel 1188), venne dato in possesso, dal Papa Anastasio IV, ai cistercensi dell'Abbazia di Sant'Anastasio alle Acque Salvie. Nel 1255, i cistercensi vi edificarono un grande Castello fortificato attorno al quale crebbe poi lentamente il paese (Genzano Vecchio). Genzano fu retto dai Cistercensi senza soluzione di continuo fino al 1378, allorché venne donato dall'Antipapa Clemente VII a Giordano Orsini quale compenso per servigi ricevuti. Nei successivi due secoli, Genzano conobbe l'alterno dominio dei monaci cistercensi, degli Orsini, dei Savelli e dei Colonna. Nel 1402 il borgo venne completamente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distrutto da un incendio e la sua ricostruzione costrinse i Cistercensi ad alienare numerose proprietà.

Infine, i Cistercensi nel 1428 vendettero Genzano e Nemi ai Colonna per la cifra di 15 000 fiorini. Nel 1479 per cessione di Giovanni Colonna figlio di Odoardo, fu acquistato con Nemi dal Cardinale Guillaume d'Estouteville, Camerlengo di S.R.C. durante il pontificato di Sisto IV per 13 300 ducati, con patto di retrovendita, e alla morte di costui, dai due figli illegittimi Girolamo e Agostino. Nel 1485 passerà nuovamente ai Colonnesi, ma sotto la giurisdizione della Santa Sede. I Colonna reggeranno Genzano per circa 80 anni. Sotto i Colonna Genzano ebbe l'esenzione delle tasse, il che portò a un primo lieve incremento demografico.

Nel 1563 il castello fu ceduto, per 150 000 scudi, da Marcantonio Colonna, il futuro vincitore di Lepanto (1571), a Fabrizio Massimi e da questi, il 2 ottobre del 1564 a Giuliano Cesarini, marchese di Civitanova Marche. Iniziò in questa data il periodo Cesariniano, un periodo di sviluppo economico, demografico e urbanistico per Genzano.

Il 10 agosto 1565 Giuliano Cesarini emanò lo "Statuto". Nel 1643 Giuliano III Cesarini tracciò le olmate, degli stradoni ombreggiati da quattro filari di olmi, e ristrutturò il palazzo baronale. Scrive Gaetano Moroni: "Gli stradoni olmati partono da un punto centrico, e divergendo, quello a destra è la strada corriera che guida alla città, quello di mezzo il più lungo e piano conduce al palazzo Cesarini, e l'altro a manca porta al convento de' cappuccini". Lo stesso duca, nel 1636, aveva iniziato la ricostruzione della chiesa di Santa Maria della Cima, con dipinti di Francesco Cozza. Nel 1696 la figliuola di Giuliano III, Livia, ultima erede dei Cesarini, vi farà porre i corpi delle martiri Sante Tigri e Vincenza, protettrici di Genzano con S. Tommaso di Villanova.

Giuliano III, nel testamento del 1667 lasciava al figlio Giovanni Giorgio, oltre a Genzano, anche i possedimenti di Ardea, Rocca Sinibalda e Civita Lavinia. Tuttavia quattro anni dopo, alla morte del duca (1671), non vi erano più eredi diretti: erano già deceduti anche i due figli maschi, le due figlie maggiori erano in convento e l'unica figlia libera era ancora bambina. Genzano venne retto dal fratello di Giuliano III, l'ecclesiastico Filippo Cesarini, il quale intendeva far sposare la figlia terzogenita di Giuliano III, Clelia, con Filippo Colonna principe di Sonnino. La secondogenita di Giuliano III, Livia, suora oblata, lasciò il convento e sposò Federico II Sforza dando origine alla famiglia Sforza Cesarini.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Donna Livia contribuì in maniera decisiva al piano urbanistico della cittadina, portando a termine nel 1708 la costruzione di Genzano Nuova, impiantata su un sistema di triangolazioni, secondo il piano del 1643 ideato dal padre Giuliano III. Tra la prima metà del XVII e l'inizio del XVIII secolo venne innestato un secondo tridente, più interno del primo (quello delle Olmate), costituito dalla via Livia (1680 circa), la strada dove si svolge nella ricorrenza del Corpus Domini la tradizionale Infiorata, dalla via Sforza (1708), e dalla via che conduce al convento dei Cappuccini. Questo particolare impianto urbanistico, coordinato da alcuni noti architetti romani del periodo Tommaso Mattei e Ludovico Gregorini, estremamente innovativo per l'epoca, caratterizzato da un duplice trivio (tridente olmato e tridente edificato), suscitò l'ammirazione di molti artisti del tempo, tra i quali Carlo Maratta, che qui si stabilì e risiedette per diversi anni. Nel 1677 l'ultimo dei Cesarini, Filippo Cesarini, aveva fatto costruire, lungo la strada corriera di Genzano Nuova, la chiesa di San Sebastiano affiancata dal Conservatorio delle Maestre Pie; queste due opere saranno sciaguratamente distrutte nel 1916 dall'amministrazione comunale dell'epoca. L'incremento demografico nei secoli XVI e XVII determinerà l'espansione di Genzano verso la pianura sottostante (Genzano Nuova).

La rottura dell'isolamento geografico di Genzano comportò, oltre a notevoli vantaggi economici, il coinvolgimento in eventi bellici. Genzano fu infatti coinvolta nella Guerra di successione austriaca: dal maggio al novembre 1744 Genzano fu infatti occupata dalle truppe austriache, guidate dal principe Johann Lobkowitz, il quale fronteggiava le truppe ispano-napoletane, guidate dal re di Napoli Carlo di Borbone, accampate a Velletri e sul monte Artemisio. L'attacco del Lobkowitz, nella notte fra il 10 e l'11 agosto 1744 (Battaglia di Velletri) venne respinto dalle truppe ispano-napoletane permettendo così la sopravvivenza del giovane Regno delle Due Sicilie.

Dal 1781 al 1808 si procede alla costruzione della chiesa neoclassica della Santissima Trinità, su disegno di Giulio e Giuseppe Camporese, figli di Pietro.

Anche Genzano ebbe una sua parte nei fatti del 1798. Con la Restaurazione, e la fine della feudalità, Genzano entrò sotto le dipendenze dirette della Santa Sede che lo elesse a capoluogo; nella sua giurisdizione erano comprese anche Nemi, Civita Lavinia (ora Lanuvio) e Ardea. Proprio Ardea fu una frazione di Genzano di Roma fino al 1981.

Il 26 agosto 1806 un grave terremoto causò vittime e numerosi feriti in ambito cittadino così come nella vicina Rocca di Papa. Il 23 settembre 1828 Genzano ebbe il titolo di città da parte del papa Gregorio XVI.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con la presa di Roma e la fine del Potere temporale, Genzano entrò a far parte dello Stato italiano. Il Consiglio comunale propose la modifica del nome in Genzano di Roma per evitare confusione con Genzano di Lucania, approvata con Regio decreto legge 5 gennaio 1873.

Tra la fine dell'Ottocento e l'avvento del fascismo, Genzano è stata spesso teatro di battaglie sociali, soprattutto di lotte contadine per la distribuzione delle terre. Durante il Ventennio centinaia sono stati i cittadini arrestati e condannati al carcere o al confino, o addirittura assassinati dai fascisti (Salvatore Buttaroni, Germano Previtali). Gravissimi furono inoltre i danni subiti dalla cittadina durante la Seconda guerra mondiale, soprattutto in conseguenza dei bombardamenti aerei nel periodo successivo allo sbarco di Anzio. Tra il 31 gennaio 1944 e 14 aprile 1944 sono stati uccisi 109 cittadini genzanesi; Genzano fu quasi rasa al suolo, avendo avuto più dell'80% delle case distrutte o fortemente danneggiate.

Per Nicola Ratti, autore di una Storia di Genzano con documenti e note (1797), il nucleo urbano di Genzano (Genzano Vecchio) si sviluppò in epoca medievale attorno a un castello fortificato, a picco sul lago di Nemi, costruito alla fine del XIII secolo dai monaci cistercensi dell'Abbazia di Sant'Anastasio alle Acque Salvie.

L'espansione urbana di Genzano verso la pianura sottostante (Genzano Nuova) si svolse secondo un piano delineato nel XVII secolo. La nuova Genzano si sviluppò soprattutto dopo l'apertura della Via Corriera (o Via Postale), diretta a Napoli, e della Via Appia, alla fine del XVIII secolo.

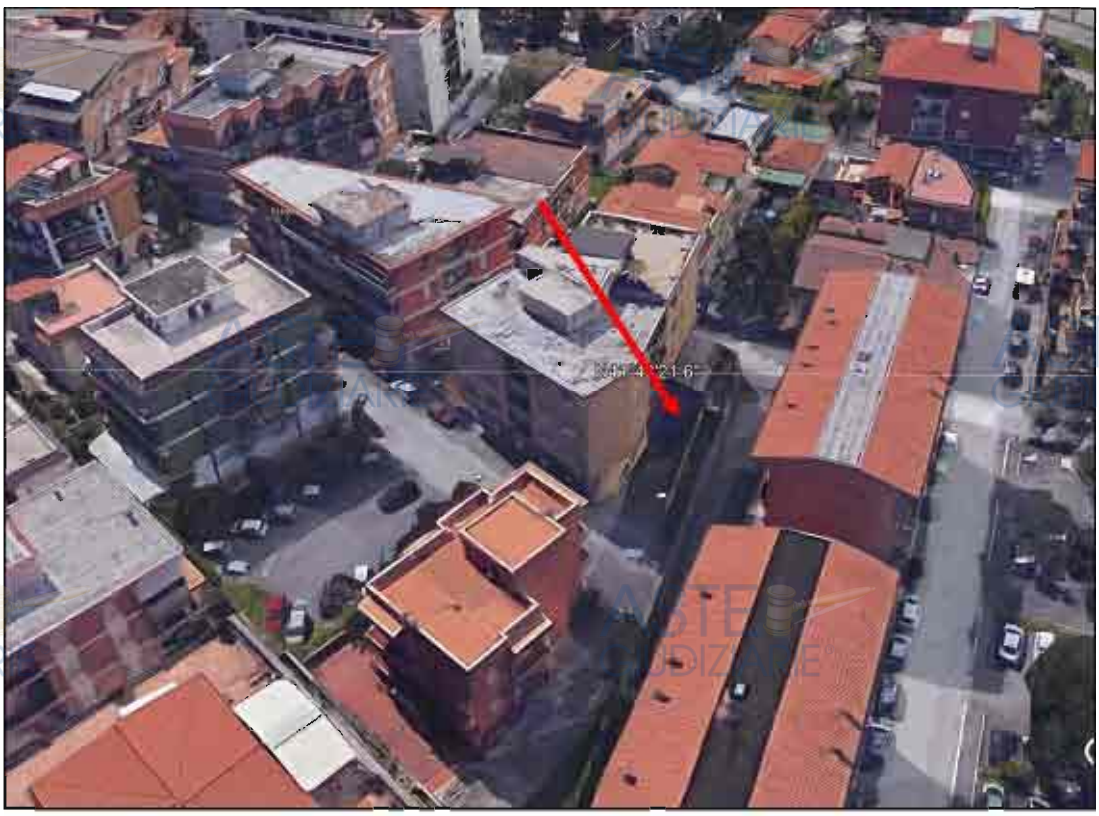
Il territorio comunale, un tempo molto vasto, venne ridotto progressivamente nel tempo, raggiungendo le dimensioni attuali nel 1932 allorché vennero sottratte le aree oggetto di lavori di bonifica agraria (Agro pontino), che costituiranno i territori dei comuni di Pomezia e Ardea.

Durante la Seconda guerra mondiale Genzano subì gravissimi danni. Un tumultuoso sviluppo edilizio, iniziato nei primi anni '60, è stato regolamentato, a partire dal 1972, da un Piano regolatore generale armonizzato con l'antico piano delineato in età barocca.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Vista da Google Earth con individuazione del locale**



**Vista da Google Earth con individuazione del locale**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale con destinazione catastale garage è accessibile, attraverso una rampa carrabile, da due ingressi pedonali, uno frontale e uno laterale rispetto alla rampa, si presentano in alluminio di colore bianco e vetro con serranda avvolgile manuale.

Il bene si presenta come un unico ambiente con due piccoli bagni e divisori di ambienti in cartongesso.

La struttura portante è in cemento armato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Gli infissi interni sono in ferro di colore nero con vetro semplice e sono presenti griglie di sicurezza in ferro di colore bianco.

La pavimentazione è di tipo industriale in battuto di cemento.

I rivestimenti e la pavimentazione dei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore bianco e marrone, con dimensione 20 x 20 cm. All'interno del locale sono presenti vari oggetti, tra cui sedie, faldoni archivio, rete per materassi e tanti altri oggetti che non saranno oggetto di valutazione.

Il tutto è di mediocre qualità e in mediocre stato di conservazione.

**Ingresso dalla rampa carrabile**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Vista interna**

**Vista interna**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Vista interna**

**Ingresso frontale rispetto alla strada**

**Bagno**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La dotazione impiantistica del compendio è la seguente:

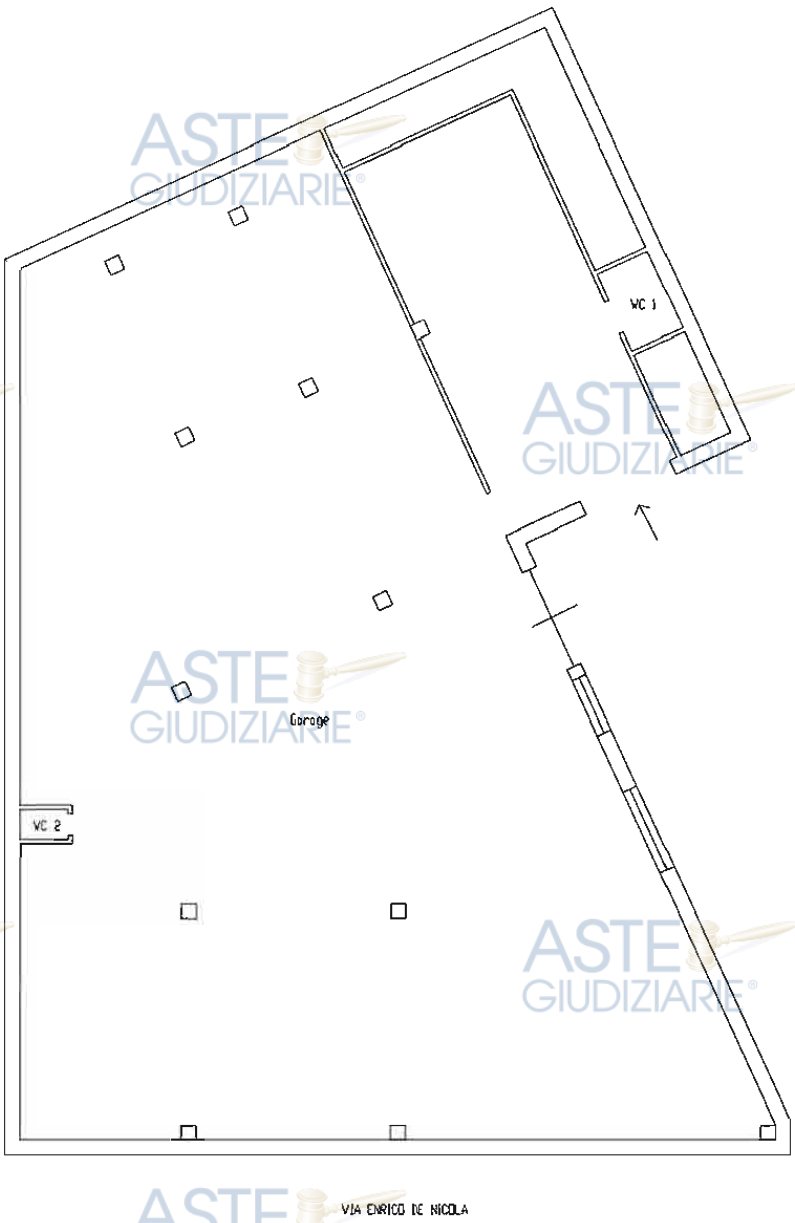
- Impianto elettrico;
- Impianto idro-sanitario;

Alla scrivente non è stata fornita la documentazione inerente le manutenzioni periodiche occorrenti e le verifiche previste dalla normativa vigente per i diversi impianti, nonché le relative certificazioni, in considerazione anche del predetto stato di abbandono e disuso del bene.

Inoltre si precisa che, in data 24/03/2022 la scrivente chiedeva, all'Amministratrice di condominio XXX XXX e all'avv. XXXX XXXX, la documentazione relativa ai millesimi di proprietà assegnati all'immobile, alle quote condominiali mensili e/o annuali, alle eventuali morosità sia per le spese ordinarie che per quelle straordinarie (e/o estratto conto aggiornato) e, infine il regolamento di condominio. Ad oggi la scrivente non ha ricevuto alcuna documentazione, ad eccezione di un estratto conto datato 2018, in cui si evince che la Società ********* doveva versare, per l'anno 2018, un residuo pari ad € 995,54.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




**Planimetria del locale**

Il Lotto Unico ha una superficie commerciale complessiva di **mq 365,82** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| DESTINAZIONE LOTTO UNICO | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **PIANO SEMINTERRATO** | | | | | | | | |
| GARAGE | 329,30 | 1,00 | 362,23 | S-E | | | | |
| WC 1 | 2,50 | 1,00 | 2,75 | INTERNA | | | | |
| WC 2 | 0,76 | 1,00 | 0,84 | INTERNA | | | | |
| TOTALI (MQ.) | 332,56 | | 365,82 | | 1,00 | 1,00 | **365,82** | |
| **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** | | | | | | | **365,82** | |

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 365,82.

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il locale, oggetto di fallimento, ha i seguenti identificativi catastali:

- *Fgl 3 p.lla 625 sub 522, cat. C/6, classe 3, consistenza 380 mq, rendita € 1.197,15, piano S1.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Stralcio estratto mappa del foglio 3 p.lla 625**

La particella 625 sub 522, come si evince dalla visura storica catastale, deriva dalla p.lla 560 sub 19, a seguito di Variazione del 12/05/2020 protocollo n. RM0163453 in atti dal 13/05/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 71789.1/2020).

La p.lla 560 sub 19 deriva dalla COSTITUZIONE del 20/10/1971 in atti dal 29/12/1997 (n.659/1971) e intestata al Sig. XXXXX XXXXXX fino al 22/02/1978.

Dalle visure storiche della p.lla 625 sub 522 e della p.lla 560 sub 19, si evince che il Mappale Terreni correlati è la p.lla 625 del fgl 3.

La p.lla 625 al Catasto Terreni deriva dall'Impianto meccanografico del 02/03/1985 di are 08.40 ed intestato al sig. XXX XXXXX. A seguito di Variazione del 11/01/2010 Pratica n. RM0020750 in atti dal 11/01/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE



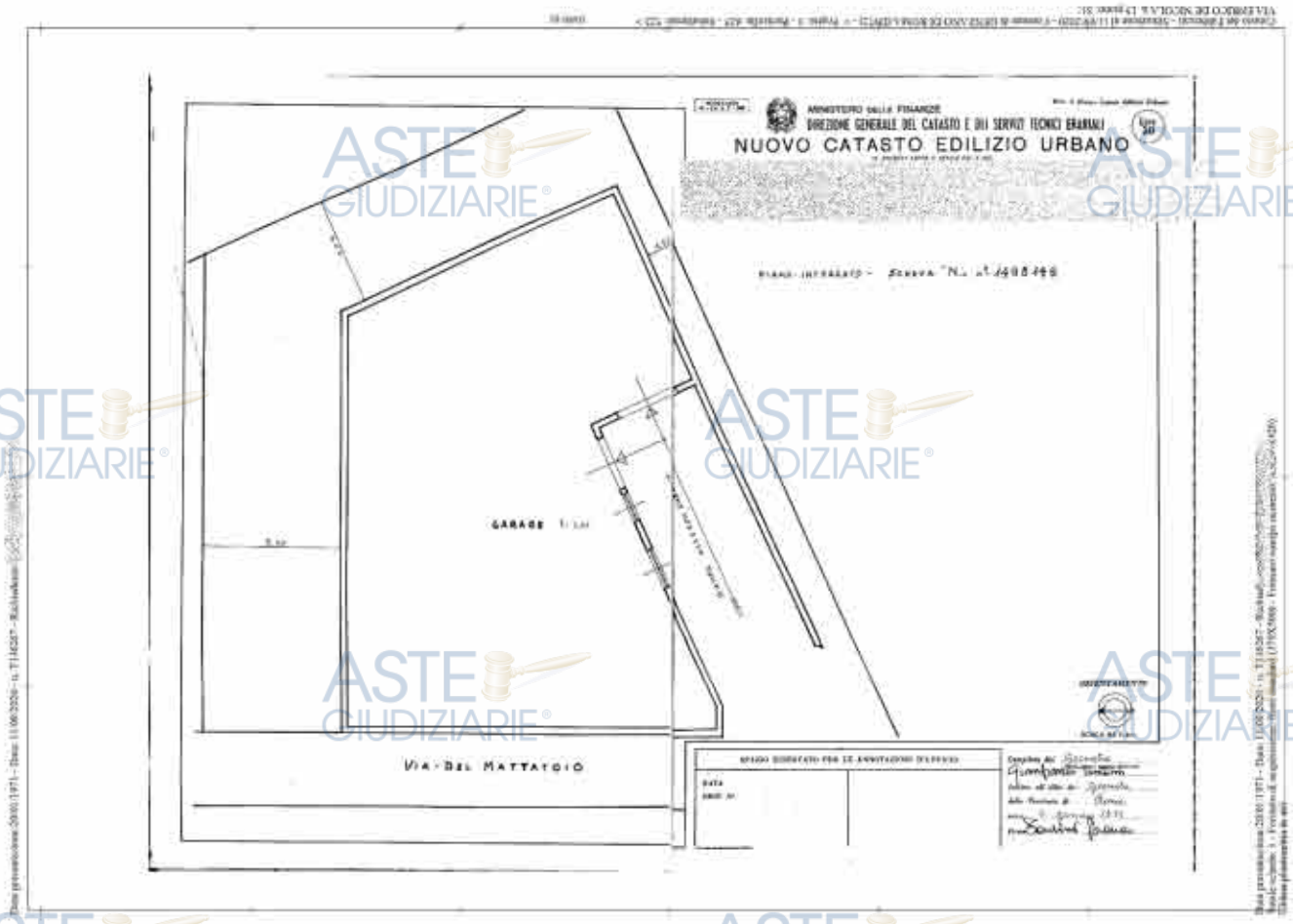
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(n.277.1/2010), la Qualità della p.lla 625 al Catasto Terreni da Fabbricato Rurale è divenuta Ente Urbano di are 08.40, ed è correlata ai Mappali Fabbricati al fgl 3 particelle 560, 565 e 625.

La p.lla **625** di **are 08.40** *(cfr allegato visura storica)* è intestata al sig. XXXX XXXXXX, il quale con atto di vendita del 26/03/XXXX e trascritto il 04/04/XXX ai nn. XXX/21968 acquistava dai sigg. XXXX XX e XXXX XXXX *"... il seguente immobile sito in Genzano di Roma, Località Prata e cioè: lotto di terreno della superficie di* ***mq 840*** *... distinto in Catasto Terreni al* ***fgl 3 p.lla 55/b*** *... Quanto in oggetto è stato rispettivamente venduto ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo, tutto incluso, nulla escluso. ... ". (cfr nota di trascrizione allegata)*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




**Planimetria catastale del 20/01/1971 dell'immobile identificato al foglio 3 p.lla 625 sub 522**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Con **Atto di Compravendita per notar XXXXX del 11/04/XXX** e trascritto il 20/04/XXX ai nn. XXXXX/24676 la Società **XXXXX XX XXXX** con sede in Roma **acquistava** dai sigg. XXXX XXX XXX e XXX XXXXXXX, ciascuno per i rispettivi diritti di comproprietà, "*... la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Genzano, Via Enrico De Nicola n. 15, già Via del Mattatoio n. 21... e precisamente:*

- *Locale garage al piano seminterrato... quanto sopra risulta censito nel NCEU del Comune di Genzano di Roma al fgl 3 p.lla 560 sub 19 cat. C/6...*

*Quanto in oggetto viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni e pertinenze, usi, ragioni, servitù attive e passive legalmente esistenti, con tutti i diritti ed obblighi come per legge..." (cfr allegato)*

Ai sigg. XXXX XXX XXX e XXX XXXX hanno ricevuto il bene oggetto di stima, dal sig. XXXX XXXXX, deceduto i[illegible]in forza di Successione n. 38 vol. XXXX e trascritta il 22/02/1978 ai nn. XXXXX/4884, più precisamente "*... palazzina via del Mattatoio snc composta di n. 4 negozi distinti con le Lettere A-B-C-D; n. 1 garage piano seminterrato (già 3 scantinati); n. 14 appartamenti piano terra, 1, 2 e 3 non allibrato al NCEU ma denunciato con schede reg. 20/01/1971 dal n. 659 al n. 677...*"(cfr relazione notarile allegata agli atti del fascicolo)

Il sig. XXXX XXXX, con atto di vendita del 26/03/XXX e trascritto il 04/04/1968 ai nn. 33485/21968 acquistava dai sigg. XXXX XXX e XXX XXXXXX "*... il seguente immobile sito in Genzano di Roma, Località Prata e cioè: lotto di terreno della superficie di mq 840... distinto in Catasto Terreni al fgl 3 p.lla 55/b ... Quanto in oggetto è stato rispettivamente venduto ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo, tutto incluso, nulla escluso. ....". (cfr nota di trascrizione allegata)*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che nell'atto di compravendita del 26/03/1968 è allegata la planimetria con individuazione del *"... lotto di terreno della superficie di mq 840, ..., distinto in Catasto Terreni al fgl 3 p.lla 55/b ..."*

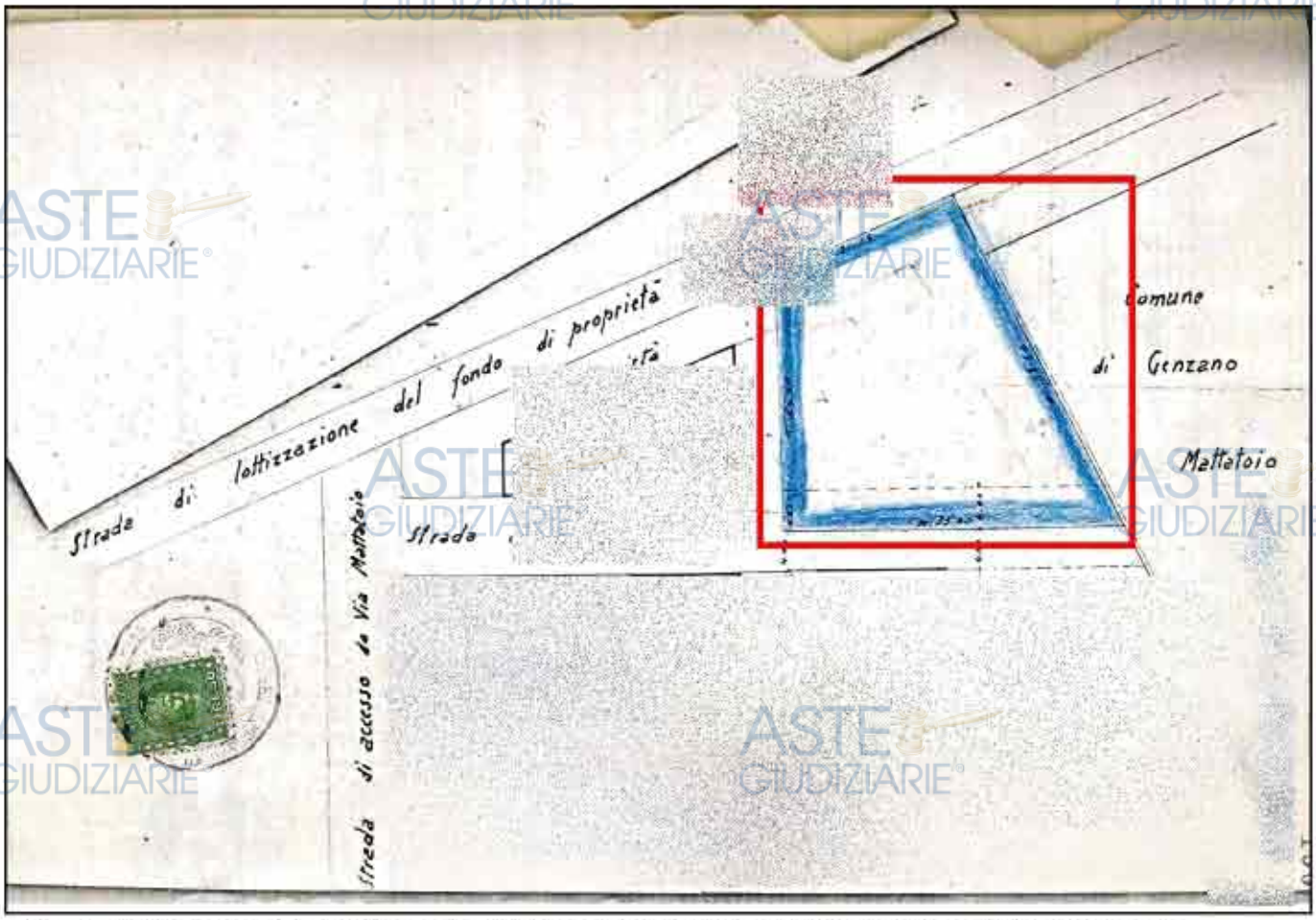



*Fig. 1- Planimetria allegata all'atto di compravendita del 1968 con individuazione del lotto di terreno*

Da un attento studio degli atti catastali, in particolare confrontando l'estratto di mappa attuale vedi fig. 2, con la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1968 vedi fig. 1, si rileva la perfetta coincidenza grafica. Inoltre anche l'estensione della p.lla 625 di mq. 840 corrisponde alla estensione di mq. 840 della p.lla 55/b acquistata nel 1968. Pertanto si conferma che la p.lla 55/b corrisponde alla p.lla 625 del catasto terreni diventata particella 625, area di sedime del fabbricato ove è posto il bene di proprietà della società fallita e vi è continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Fig. 2 - Stralcio estratto mappa del foglio 3 p.lla 625 con individuazione del lotto di terreno*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, per il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di relazione, è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 1108 del 03/06/1968. Successivamente è stata rilasciata l'Abitabilità del 20/04/1971, come riportato nell'atto di compravendita del 11/04/2006.

La scrivente ha tempestivamente effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano (in data 25/10/2021 prot. 0038764/2021, in data 08/03/2022 e in data 12/07/2022), al fine di verificare la regolarità urbanistico/edilizia del bene, ed ottenere così, copia della Licenza edilizia del fabbricato e relativa agibilità citate nell'atto di compravendita del bene del 2006 in capo alla società fallita. A seguito di numerosi solleciti a mezzo pec l'ufficio tecnico rispondeva in data 08/03/2022 che "*inerente la pratica in oggetto le comunico la non evadibilità perché non presente nei nostri archivi*" *(cfr allegato)*. Con questa dubbia risposta l'ufficio, contattato anche telefonicamente, non ha confermato l'effettiva esistenza di detta Licenza edilizia e relativa agibilità. Pertanto la scrivente ha effettuato una ulteriore ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. rinvenendo una copia di un atto di trasferimento di un appartamento sito nello stesso fabbricato, ove veniva citata sempre la stessa Licenza edilizia ed agibilità. Atteso che, come detto in premessa, l'unico documento relativo alla consistenza originaria del bene, consiste nella planimetria catastale del 1971, la scrivente ha effettuato una nuova richiesta di accesso agli atti presso il Comune in data 12/07/2022 prot. 0025279/2022, al fine di verificare ed estrarre copia di eventuali pratiche edilizie e/o condoni edilizi relativi al locale di proprietà della società fallita.

Ad oggi l'ufficio non ha ancora riscontrato la richiesta della scrivente di visione ed estrazione copia degli atti per la verifica della regolarità urbanistico edilizia.

Pertanto, urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale originaria del sub 522 presentata in data 20/01/1971.

Detta planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di una lieve difformità non sostanziale, che la scrivente ha riscontrato, a seguito di sopralluogo che consiste nella realizzazione di divisori in cartongesso e la realizzazione dei due bagni. Pertanto, il bene, si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla messa in pristino con rimozione dei divisori in cartongesso e dei bagni e la presentazione di una SCIA,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presso il Comune Genzano di Roma, sostenendo un costo di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese del professionista e degli oneri previsti dal Comune. Detta somma è posta in decurtazione del valore di stima finale e sarà una spesa a cura ed onere dell'aggiudicatario.

## 6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'immobile è nella disponibilità della curatela.

Si sottolinea che, alla data del sopralluogo, a causa dello stato di inattività all'interno del capannone, il bene risultava in disuso.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla società XXXX XXXX srl con sede in Roma, ed in capo al locale con destinazione catastale garage fgl 3 p.lla 560 (attuale p.lla 625) sub 19 (attuale sub 522), estratte in data 21/11/2022 (periodo informatizzato dal 1997 al 2022), risultano le formalità di seguito elencate:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2017 - Registro Particolare 7604 Registro Generale 44304**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI Repertorio 3143 del 28/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della XXXX di XXXX XXXXX G. XXXXXX soc. coop. Con sede in Genzano di Roma contro XXXX X XXXX con sede in Roma.

2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2019 - Registro Particolare 1235 Registro Generale 1608**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 787/2018 del 05/11/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della XXXX XXX XXXXX del Fallimento XXX XXXX X – srl nei confronti di XXXX X – srl con sede in Roma.

Dalla certificazione notarile si evince anche la seguente trascrizione:

3. **TRASCRIZIONE del 20/12/1977 - Registro Particolare 21939 Registro Generale 27057**
Pignoramento immobiliare del 15/12/1977 a favore della XXX di XXXX di XXXX, XXXX XXXX, contro il sig. XXXX XXX, XXXXXX sito nel Comune di Genzano di Roma, distinto in NCT al fgl 3 p.lla 55 parte "... *terreno della superficie di mq 710, in località Via del Mattatoio... per l'intera consistenza, con le relative ragioni d'acqua, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e con quanto vi esista attualmente e vi fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi immobile ai sensi di legge... ". (cfr nota di trascrizione allegata)* Pignoramento inefficace



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

## 9. CONDOMINIO

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie.

La scrivente ha richiesto la documentazione all'Amministratore a mezzo mail ma non ha ottenuto alcuna risposta. Si allega però un estratto conto risalente al 2018 fornito alla scrivente dal Curatore dott. Luigi Salomone.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è l'entità corrispondente in moneta al valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Si segnala che la valutazione non terrà conto degli oggetti presenti all'interno del bene.

Fissati questi concetti, si procede con la valutazione del capannone industriale, indicando il criterio di stima utilizzato.

Si procederà applicando il **criterio sintetico-comparativo** determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale (riportato in tabella). È stato quindi determinato il valore finale per mq. di **superficie commerciale** - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita dai seguenti elementi:

a) proprietà;

b) ubicazione;

c) identificazione e destinazione catastale;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) consistenza e destinazione d'uso dell'immobile;

e) descrizione tecnico-commerciale sia dell'unità immobiliare che del contesto in cui è situato;

f) verifica della regolarità urbanistica secondo la legislazione vigente;

g) assenza di certificazione degli impianti.

Si è considerato anche quanto descritto in tutta la relazione ed i seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato del fabbricato;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica;
- collegamenti viari e di trasporto.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato nelle agenzie immobiliari dell'area e sui portali internet di compravendite immobiliari, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche anche nelle zone limitrofe, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona, si può determinare, quindi, il **valore** di seguito dettagliato per la **piena proprietà** per il Lotto Unico pari a € 500,00 (dicasi euro cinquecento/00) per ogni metro quadro di superficie commerciale.

Pertanto:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Criterio di valutazione sintetico/comparativo***

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totale superficie commerciale | | | (tab.) | | mq. | | 365,82 |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | | | | | €/mq. | € | 500,00 |
| Tot. mq. | 365,82 | x | €/mq. | € | 500,00 | € | 182.910,00 ( A ) |
| a decurtare spese per SCIA | | | | | | *€* | *5.000,00* |
| *Valore immobile* | | | | | | *€* | *177.910,00* |

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

**€ 159.619,00**

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (arrotondato) decurtato del 10% = € 160.000,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 12. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atti di compravendita;
- accessi agli atti per documentazione urbanistica;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma, 09/08/2023

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciuolo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009