



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. N° 1230/2015

Promossa da: "... Omissis ..."

Contro: "... Omissis ..."

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ing. Acernese Emilio

maggio 2017



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
DESCRIZIONE	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	8
TITOLARITÀ	8
CONFINI	8
CONSISTENZA	8
DATI CATASTALI	9
CORRISPONDENZA CATASTALE	12
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	12
STATO DI OCCUPAZIONE	14
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
REGOLARITÀ EDILIZIA	15
VINCOLI URBANISTICI	16
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	16
FORMAZIONE LOTTI	16
STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO	17
ELENCO ALLEGATI	34
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	35
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 1230/2015	36



Con udienza del 11/01/2017, il sottoscritto:

ing. Acernese Emilio

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma (matr. A18222)
- con studio in Via Giovanni Vestri, 7 / sc. B - 00151 Roma
- email: emilio.acernese@gmail.com - PEC: e.acernese@pec.ording.roma.it
- mob. *****

veniva nominato "**Esperto ex art. 568 c.p.c.**", accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale Civile di Roma.

Il compendio oggetto di pignoramento, sito in Agro di Roma - Via di Boccea, 922 - comprende **n.3 fabbricati** oltre a **terreni agricoli** circostanti (figg. 1a e 1b) investiti a colture di diversa tipologia (seminativo, pascolo bosco ceduo, orto irriguo ecc) per complessivi **11,9450 ettari** (119.450 mq), il tutto censito al **Foglio 336** del Catasto Fabbricati/Terreni e segnatamente:

CATASTO FABBRICATI - part 45

Bene n° F01 - Abitazione su due livelli	(ex casa colonica)	(sub. 2)
Bene n° F02 - Fabbricato connesso all'attività agricola	(stalla)	(sub. 501)
Bene n° F03 - Fabbricato su due livelli connesso all'attività agricola	(agriturismo)	(sub. 502)

CATASTO TERRENI

Bene n° T01 - Terreno a seminativo, bosco ceduo e pascolo arborato	(part. 37)
Bene n° T02 - Terreno a seminativo	(part. 38)
Bene n° T03 - Terreno a seminativo e pascolo	(part. 39)
Bene n° T04 - Terreno a seminativo e pascolo arborato	(part. 41)
Bene n° T05 - Terreno a seminativo e bosco ceduo	(part. 42)
Bene n° T06 - Terreno a seminativo	(part. 44)
Bene n° T07 - Ente urbano (corte pertinenziale dei fabbricati)	(part. 45)
Bene n° T08 - Terreno a orto irriguo	(part. 46)
Bene n° T09 - Terreno a seminativo e pascolo	(part. 107)
Bene n° T10 - Terreno a orto irriguo	(part. 108)
Bene n° T11 - Terreno a seminativo irriguo	(part. 2611)
Bene n° T12 - Terreno a seminativo irriguo	(part. 2612)

Il compendio oggetto di pignoramento è situato nell'Agro Romano a nord-ovest di Roma in zona "Casalotti", (XIV Municipio), a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, all'incrocio tra Via della Storta e Via di Boccea (fig.2a).

Il terreno interessa un'area di circa 12 ettari, inclusa la corte pertinenziale di 8.240 mq (part.45) sulla quale sorgono i fabbricati sempre oggetto di pignoramento: da questa porzione di terreno, in corrispondenza del civico 922 di Via di Boccea, si accede al compendio ed alla viabilità interna.



Fig. 2a

Dal punto di vista **orografico** l'area è particolarmente movimentata (fig. 2b): dalla vasta porzione pianeggiante di circa 5 ettari che costeggia Via della Storta e parte della Via di Boccea (part. 2611, 45, 46 e 108), superati i fabbricati e procedendo verso ovest si sale per un canalone (part. 41) che costeggia a destra un vasto promontorio ricco di vegetazione (part. 37) e a sinistra una fascia boschiva (part. 44). Superato un dislivello di circa 20m si giunge su di un altopiano in leggera pendenza (part. 38).

L'area riveste un notevole interesse **archeologico**: nel terreno in questione (part. 46), a una profondità di circa 1,50m dal piano di campagna, è presente un tratto di basolato dell'antica via Cornelia (fig. 2c), strada consolare romana che collegava Roma a Cerveteri.

All'ingresso del compendio è esposto un "cippo funerario" sempre di epoca romana (fig. 2d).

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA



Fig. 2b - Vista del compendio lato Via della Storta (est)



Fig. 2c - Tratto di basolato dell'antica Via Cornelia rinvenuto sul terreno oggetto dell'esecuzione



Fig. 2d - "D M S - Q CORNELIO PROCLIANO VIXIT ANNIS XV MENSIB VII DIEB XII VALERIA CALPVRNIA SCOPELE MATER FILIO PISSIMO FECIT"

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il **fabbricato a uso abitativo** - composto n. 2 stanze e servizi al piano terra e n. 4 stanze, bagno e luogo igienico al piano primo - nasce come casa colonica con **stalla** attigua: da testimonianza raccolta, fu realizzato nei primi anni del '900 dall'allora proprietario, Principe **** ** che l'assegnò con contratto di mezzadria ai suoi ascendenti.

Il **flenile**, realizzato successivamente a metà anni '30, è stato recentemente oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione e trasformato in un agriturismo (2013); la struttura è ora disposta su due livelli, con a piano terra una sala per la ristorazione e servizi e al piano primo n. 5 camere con bagno interno e balcone.

Tra il fabbricato principale, costituito da casale e stalla, e l'ex fienile, è ancor oggi presente un antico **fontanile** in pietra rappresentato anche sull'estratto di mappa (Fig. 2e); su detto documento è riportato anche un ulteriore manufatto, posto all'estremità nord della particella 45, una **porcilaia** andata distrutta nel tempo.

Nel corso degli anni '50, con l'approvazione della legge di riforma fondiaria, l'Ente Maremma procedette all'esproprio di vasti appezzamenti terrieri a grandi proprietari e all'assegnazione di quote e poderi a ex braccianti e mezzadri; fu così che nel 1976 la Sig.ra "... Omissis ...", madre dei Sigg. "... Omissis ..." e "... Omissis ...", sottoscrivendo l'atto di "Assegnazione e vendita di terreno con patto di riservato dominio" (allegato) entrò in possesso di fabbricati e terreni poi trasferiti per successione ereditaria (2001) ai figli e oggi oggetto di pignoramento.

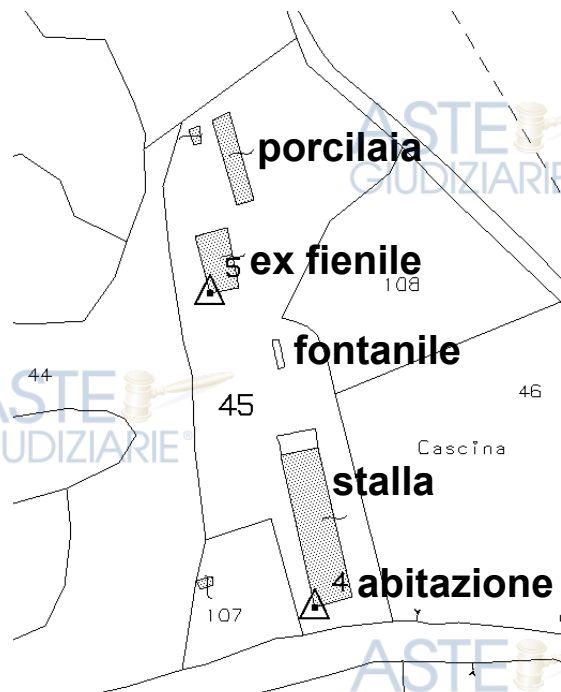


Fig. 2e - Dettaglio dell'estratto di mappa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: agli atti è presente il "Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" relativo al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento, redatto in data 13/11/2015 dal Notaio "... Omissis ..." (VA).

TITOLARITÀ

Il compendio in oggetto è di proprietà dei Signori "... **Omissis ...**" (C.F. "... **OMISSIS ...**") e "... **Omissis ...**" (C.F. "... **OMISSIS ...**"), in ragione di quote di $\frac{1}{2}$, per successione dalla madre Sig.ra "... Omissis ..." deceduta in data, con Dichiarazione di Successione n. 24, Volume 194 - Ufficio del Registro di Roma, e rinuncia della quota spettategli da parte del padre Sig. "... Omissis ...", con Verbale del 26 febbraio 2003 - Fascicolo n. 15.513 del Tribunale di Roma.

CONFINI

Il terreno oggetto dell'esecuzione è un'area di forma trapezoidale, delimitata a est da un corso d'acqua denominato "Rio Galeria", che scorre parallelamente all'adiacente Via della Storta, a sud dalla Via di Boccea e per i restanti lati da altri appezzamenti individuati al Catasto Terreni al Foglio 336 - part. 31, 33, 34, 35, 36, 40, 43 e 1235.

CONSISTENZA

Bene	Destinazione	Sup. Comm.le (mq)	Superficie Fondo (mq)
F01	Abitazione	219,00	-
F02	Stalla	462,00	-
F03	Agriturismo (ex Fienile):		-
	- piano terra - ristorazione	181,00	-
	- piano primo - residenziale	136,00	-
	a) alloggi	124,00	-
	b) ballatoio e balconi (coeff. 0,25)	12,00	-
T01	Terreno a seminativo, bosco ceduo e pascolo arborato	-	11.000
T02	Terreno a seminativo	-	12.610
T03	Terreno a seminativo e pascolo	-	5.880
T04	Terreno a seminativo e pascolo arborato	-	4.460
T05	Terreno a seminativo e bosco ceduo	-	7.030
T06	Terreno a seminativo	-	9.040
T07	Ente urbano	-	8.240
T08	Terreno a orto irriguo	-	10.310
T09	Terreno a seminativo e pascolo	-	1.100
T10	Terreno a orto irriguo	-	3.380
T11	Terreno a seminativo irriguo	-	26.600
T12	Terreno a seminativo irriguo	-	19.800

Tab.1

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA – Unità immobiliari in Via di Boccea, 922

Bene n° F01 – Abitazione

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
336	45	2	6	A/2	4	8,5 vani	-	€ 1.009,67

Bene n° F02 – Stalla

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
336	45	501	6	D/10	-	-	-	€ 1.824,00

Bene n° F03 – Fienile

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
336	45	502	6	D/10	-	-	-	€ 390,00

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA

Bene n° T01 – Terreno a seminativo, bosco ceduo e pascolo arborato

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	37	Seminativo / 4	440	2,26 / 1,25
		Bosco ceduo / 3	7.625	6,62 / 1,97
		Pascolo arborato / 3	2.935	2,25 / 1,52

Bene n° T02 – Terreno a seminativo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	38	Seminativo / 4	12.610	81,86 / 35,82

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA

Bene n° T03 – Terreno a seminativo e pascolo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	39	Seminativo / 1	3.080	43,62 / 19,88
		Pascolo / 3	2.800	1,57 / 1,01

Bene n° T04 – Terreno a seminativo e pascolo arborato

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	41	Seminativo / 1	634	8,98 / 4,09
		Pascolo arborato / 3	3.826	2,93 / 1,98

Bene n° T05 – Terreno a seminativo e bosco ceduo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	42	Seminativo / 4	1.206	7,83 / 3,43
		Bosco ceduo / 3	5.824	5,05 / 1,50

Bene n° T06 – Terreno a seminativo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	44	Seminativo / 3	9.040	72,55 / 35,02

Bene n° T07 – Terreno a uso esclusivo dei fabbricati

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	45	Ente urbano	8.240	-

Bene n° T08 – Terreno a orto irriguo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	46	Orto irriguo / 1	10.310	483,37 / 186,36

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA
Bene n° T09 – Terreno a seminativo e pascolo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	107	Seminativo / 1	1.099	15,56 / 7,09
		Pascolo / 3	1	0,01 / 0,01

Bene n° T10 – Terreno a orto irriguo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	108	Orto irriguo / 1	3.380	158,29 / 61,10

Bene n° T11 – Terreno a seminativo irriguo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	2611	Seminativo irriguo / 2	26.600	558,92 / 226,67

Bene n° T12 – Terreno a seminativo irriguo

Dati identificativi		Dati di classamento		
Foglio	Part.	Qualità/classe	Superficie (mq)	R.D. / R.A. (euro)
336	2612	Seminativo irriguo / 2	19.800	417,06 / 168,73

Tutti i dati riportati sono disponibili nelle "VISURE CATASTALI" allegate.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Si è potuta verificare la sostanziale corrispondenza tra la descrizione dei terreni oggetto di pignoramento presente nell'atto di "ASSEGNAZIONE E VENDITA DI TERRENO CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO" - a favore della Sig.ra "... Omissis ..." e in seguito ereditati dai Sigg. "... Omissis ..." e "... Omissis ..." - con la descrizione contenuta nell'ATTO DI PIGNORAMENTO.

A seguito di sopralluogo del 17/02/2017 si è potuta verificare:

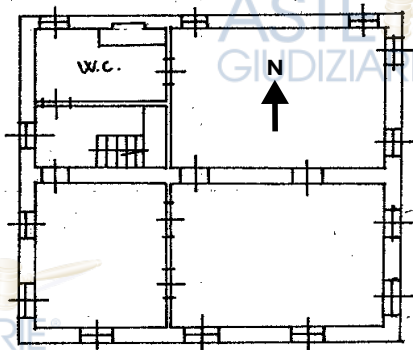
- la mancata corrispondenza del prospetto ovest dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 336, part. 45, sub **2**, cat. A/2 con la planimetria catastale e la modifica di alcune tramezzature interne (abitazione);
- la mancata corrispondenza dei prospetti dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 336, part. 45, sub **501**, cat. D/10 con la planimetria catastale e la modifica di alcune tramezzature interne (stalla)
- il mancato aggiornamento della planimetria e visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 336, part. 45, sub **502**, cat. D/10, ovvero l'ex FIENILE (su di un unico livello) oggi ristrutturato e trasformato in AGRITURISMO (su due livelli).

Da segnalare l'ineseguita voltura degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 336, part. 45, sub **501** e sub **502**, ancora intestati alla Sig.ra "... Omissis ...".

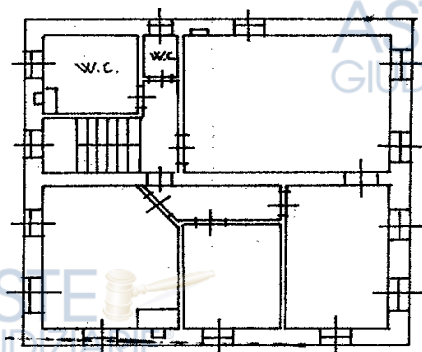
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE

L'edificio, con asse nord/sud, ha dimensioni in pianta 12,0 x 12,0 m e si sviluppa su due livelli con una copertura a tetto a due falde rivestito con tegole. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura e solaio realizzato con travi metalliche e voltine in mattoni e si presenta in uno stato di parziale abbandono e degrado, sia per quanto attiene le facciate esterne, le finiture (tinteggiature pareti/soffitto, rivestimenti di bagni e cucina, pavimentazione ecc.), i serramenti (interni ed esterni) e gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e termo-idraulico).



Abitazione - Piano terra



Abitazione - Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

STALLA

L'edificio, la cui parete sud confina con l'abitazione, è anch'esso realizzato in muratura portante con dimensioni in pianta 12,0 x 42,0m e un'altezza inferiore a quella dell'abitazione: la copertura, con tetto a due falde rivestito con tegole, è realizzata con capriate metalliche, orditura con travi e tavolato in legno. Sulla porzione terminale, lato nord, è presente una tettoia con apertura ad arco.

Anche questo edificio versa in stato di parziale abbandono: non più utilizzato per il ricovero degli animali è oggi adibito a magazzino/deposito di materiale vario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 3a - Vista dell'abitazione, della stalla e dell'agriturismo

AGRITURISMO (EX FIENILE)

Il fabbricato, con asse maggiore in direzione nord/sud e dimensioni in pianta 19,50 x 10,20m, è posizionato su di un'area più interna rispetto l'ingresso di Via di Boccea, a una distanza di poche decine di metri dall'edificio principale (abitazione/stalla).

Realizzato anch'esso con una struttura portante in muratura e inizialmente adibito a fienile, ha subito di recente un radicale intervento di ristrutturazione e consolidamento per essere convertito in agriturismo.

La sagoma dell'involucro edilizio non ha subito sostanziali modifiche: dal punto di vista architettonico si evidenzia il nuovo ballatoio di accesso ai n.5 alloggi (prospetto ovest) e i relativi n. 5 balconi (prospetto est). Il volume dell'ex fienile è ora ripartito su due livelli con la creazione di un locale per la ristorazione e uno soprastante riservato agli alloggi con bagno interno, raggiungibile da una rampa esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intervento di ristrutturazione ha richiesto, oltre al consolidamento delle fondazioni di sostegno alla muratura perimetrale, anche il contributo di una nuova struttura portante per la realizzazione dell'impalcato (alloggi), composta da portali in cemento armato interni al confine della preesistente muratura che ha mantenuto la funzione di sostegno delle colonne in mattoni sulle quali grava il peso del tetto di copertura a due falde rivestito con tegole, realizzato con capriate, orditure in legno e tavelle in laterizio.



Fig. 3a - Vista del fienile prima della ristrutturazione

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo si è osservata la situazione seguente:

ABITAZIONE: è occupata dai Sigg. "... Omissis ..." e "... Omissis ..." e sede dell'azienda agricola "*****"

STALLA: è utilizzata come deposito/magazzino

EX FIENILE: completamente ristrutturato e riconvertito in AGRITURISMO è in gestione all'azienda agricola "... Omissis ..." dei soci Sigg. "... Omissis ..." e "... Omissis ...".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Relativamente al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, sul compendio oggetto di pignoramento risultano gravare le seguenti ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI tutte **contro i debitori esecutati**, Sigg. "... Omissis ..." e "... Omissis ...":

a) Atto unilaterale d'obbligo edilizio

trascritto presso la Conservatoria di Roma ai nn. 93122/59464 il 05/08/2004
A favore di: "... Omissis ..."

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario

iscritta presso la Conservatoria di Roma ai nn. 150910/35749 il 09/11/2006
Importo: € 700.000
A favore di: "... Omissis ..."

c) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario

iscritta presso la Conservatoria di Roma ai nn. 98807/20973 il 04/08/2008
Importo: € 300.000
A favore di: "... Omissis ..."

d) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario

iscritta presso la Conservatoria di Roma ai nn. 134891/26277 il 05/12/2011
Importo: € 320.000
A favore di: "... Omissis ..."

e) Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria di Roma ai nn. 93473/68362 il 15/09/2015
A favore di: "... Omissis ..."



REGOLARITÀ EDILIZIA

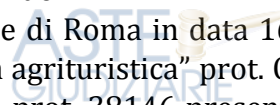
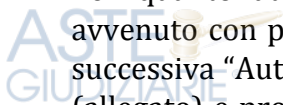


La casa colonica e la stalla furono realizzate a inizio secolo mentre il fienile fu realizzato in seguito, a metà anni '30.

Nell'estratto di mappa richiesto nel 2009 dal Sig. "... Omissis ..." (allegato), è ben evidente la presenza dei citati manufatti con la seguente nota: "**Originale impianto: levata 1928 / agg.to 1938**". Ne discende che i n.3 fabbricati sono preesistenti alla legge quadro urbanistica del '42 (L. 1150/42) entrata in vigore il 31/10/1942.

In merito all'attuale possibilità di accedere dalla stalla direttamente all'abitazione, si riporta quanto disposto al punto 6.5.1 dell'allegato IV del D.Lgs. 81/08 - Testo Unico per la Sicurezza: "**Le stalle non devono comunicare direttamente con i locali di abitazione (omissis)**".

Per quanto attiene l'intervento di riconversione del FIENILE in AGRITURISMO, questo è avvenuto con progetto presentato presso il Comune di Roma in data 16/07/2003 - prot. 3661, successiva "Autorizzazione per l'esercizio di attività agrituristica" prot. QA6208 del 12/10/2004 (allegato) e proseguito con D.I.A. del 12/08/2008 - prot. 38146 presentata presso lo "Sportello Unico per le Attività Ricettive per l'esecuzione di "Opere di completamento autorizzate con prot. QA6208" e successiva integrazione per la progettazione di "Nuovi tipi edilizi" del 19/10/2010, fino al collaudo dell'opera avvenuto in data 17/10/2013 (allegato).



Ad oggi è ancora in essere l'intervento per la realizzazione di un bagno per disabili, avviato dalla società agricola "... Omissis ..." tramite "C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" presentata il 24/04/2014 presso il Municipio XIV del Comune di Roma con prot. 39330 (allegato).

A seguito di consultazione presso lo sportello dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, effettuata dallo scrivente in data 22/03/2017, non risultano istruite pratiche per immobili siti in Via di Boccea 922: **l'immobile risulta dunque regolare per la legge n° 47/1985.**

VINCOLI URBANISTICI

Si allegano alla presente perizia n. 2 "Certificati di Destinazione Urbanistica" riguardanti tutti i terreni del compendio pignorato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

ABITAZIONE - Non è stato possibile acquisire la seguente documentazione perché non disponibile/inesistente:

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- Dichiarazione di Conformità degli impianti (elettrico/termico/idrico/gas).

AGRITURISMO - E' stata acquisita la seguente documentazione che si allega:

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- Dichiarazione di Conformità degli impianti elettrico e di terra.

L'A.P.E. dell'abitazione è stato redatto dallo scrivente: si rammenta che sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. gli edifici agricoli non residenziali sprovvisti d'impianto di climatizzazione (stalla).

FORMAZIONE LOTTI

I terreni costituenti il compendio hanno, per caratteristiche intrinseche, un diverso grado di commerciabilità: quelli pianeggianti e che costeggiano le strada (circa 7 ettari - part. 45, 46, 107, 108, 2611 e 2612) hanno sicuramente un mercato più favorevole rispetto i restanti terreni (circa 5 ettari - part. 37, 38, 39, 41, 42 e 44) declivi e/o con pendenze ragguardevoli, con difficoltà di accesso e non raggiungibili dalla via pubblica.

Nel suo insieme il compendio garantisce una buona commerciabilità, considerando che un'area agricola di quasi 12 ettari a soli 3 km dal G.R.A. non è sempre di facile reperimento.

Per quanto detto lo scrivente ha ritenuto opportuno non frazionare i terreni e procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, costituito dall'intero compendio pignorato censito al Foglio 336 del Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Roma e specificamente:

FABBRICATI

Bene n° F01 - Abitazione	(sub. 2)
Bene n° F02 - Stalla	(sub. 501)
Bene n° F03 - Agriturismo (ex fienile)	(sub. 502)

TERRENI

Bene n° T01 - Terreno a seminativo, bosco ceduo e pascolo arborato	(part. 37)
Bene n° T02 - Terreno a seminativo	(part. 38)
Bene n° T03 - Terreno a seminativo e pascolo	(part. 39)
Bene n° T04 - Terreno a seminativo e pascolo arborato	(part. 41)
Bene n° T05 - Terreno a seminativo e bosco ceduo	(part. 42)
Bene n° T06 - Terreno a seminativo	(part. 44)
Bene n° T07 - Ente urbano	(part. 45)
Bene n° T08 - Terreno a orto irriguo	(part. 46)
Bene n° T09 - Terreno a seminativo e pascolo	(part. 107)
Bene n° T10 - Terreno a orto irriguo	(part. 108)
Bene n° T11 - Terreno a seminativo irriguo	(part. 2611)
Bene n° T12 - Terreno a seminativo irriguo	(part. 2612)

STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO**FABBRICATI**

Nell'analisi per la determinazione del valore economico del compendio non può non rilevarsi il fatto che elementi quale posizione, aspetto paesaggistico, presenza di fabbricati, abbiano maggior peso rispetto a ipotesi produttive del terreno: è per tale motivo che non sarà considerata una stima per capitalizzazione dei redditi.

Per la stima dei fabbricati (abitazione, stalla e agriturismo) saranno utilizzati due metodi di calcolo:

- **Valore di mercato:** rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di "libero mercato", caratterizzato da domanda ed offerta.
- **Valore del costo di ricostruzione:** mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato. Il principio guida è che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile "sostituto" che presenta la stessa utilità funzionale.

Il valore complessivo dei fabbricati sarà calcolato come somma del valore medio risultante dai due metodi di stima, col valore del terreno dalla particella 45, ossia dell'area pertinenziale sulla quale sorgono i fabbricati e che rappresenta una corte esclusiva.

a) Stima col metodo del "Valore di mercato"

Per definire il "Valore di mercato (V_M)" si farà riferimento a un "immobile tipo", cioè un'abitazione civile in buone condizioni presente sul mercato immobiliare nella medesima zona del compendio:

$$V_M = V_B \times (1 + k) \times \alpha \times S \quad (1)$$

avendo indicato con:

- V_B = "Valore base al metro quadrato" per abitazione civile, desunto da un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari di zona e tenuto conto delle quotazioni presenti nella "Banca dati" del sito web dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (2°sem/2016) e del sito web BORSINOIMMOBILIARE.IT (marzo 2017)
- k = "Coefficiente correttivo" che porta in conto lo stato conservativo dell'immobile rispetto l'ipotesi iniziale di "abitazione in buone condizioni"
- α = "Coefficienti di conversione" che trasforma fittiziamente, riducendole, le superfici di stalla e agriturismo in superfici "a uso abitativo" così da poter applicare il "Valore base al metro quadrato" di un'abitazione civile: tale artificio può ritenersi ammissibile tenuto conto dell'evidente correlazione funzionale tra i tre fabbricati.
- S = "Superficie commerciale" (vedi par. CONSISTENZA)

Definito il "Valore base al metro quadrato" come valore medio dei tre di riferimento (Tab. 2), applicando la relazione (1) si determina il "Valore di mercato" dei fabbricati facenti parte del compendio pignorato (Tab. 3).

	Quotazione (euro/mq)		
	min	max	medio
AGENZIA DI ZONA	2.300,00	3.100,00	2.700,00
AGENZIA DELLE ENTRATE	2.100,00	2.950,00	2.525,00
BORSINO IMMOBILIARE	1.938,00	2.756,00	2.347,00
Valore base al metro quadrato (euro/mq)			2.524,00

Tab. 2

Fabbricati	Valore base al metro quadrato (euro/mq)	k	α	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato (euro)
- Abitazione		-15%	100%	219,00	469.843,00
- Stalla	2.524,00	-15%	30%	462,00	297.352,00
- Agriturismo		0%	60%	317,00	480.065,00
VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI					1.247.260,00

Tab. 3

VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI: 1.247.260,00 euro

b) Stima col metodo del "Costo di ricostruzione"

Per la stima del costo di ricostruzione sono considerate le superfici commerciali riportate nella par. "CONSISTENZA" e adottati i seguenti "Costi di costruzione" attribuibili a ciascuna tipologia edilizia (Tab. 4):

• abitazione	1.000,00 euro/mq
• stalla	650,00 euro/mq
• agriturismo/ristorazione	800,00 euro/mq
• agriturismo/alloggi, ballatoi e balconi	900,00 euro/mq

Il "Costo di costruzione per singola opera" (strutture, impianti e finiture) e per ciascuna tipologia edilizia (abitazione, stalla e agriturismo) (Tab. 5) è definito in funzione di una percentuale sul "Costo di costruzione totale" (C) dell'opera riportato in Tab. 4.

Per la **stima del deprezzamento** delle singole opere (strutture, impianti e finiture) e per ciascuna tipologie edilizia (abitazione, stalla e agriturismo) si è assunta la relazione (Tab. 6):

$$D = C \times (1 - t/n) \quad (2)$$

avendo indicato con:

- D = costo di costruzione deprezzato
- C = costo di costruzione
- t/n = rapporto tra la vetustà (t) dell'opera e la sua vita utile (n)

Gli oneri di urbanizzazione (7%), le spese tecniche (8%) e gli utili d'impresa (10%), sono stati calcolati come percentuale sul "Costo di costruzione totale" (C).

Il valore dei fabbricati è dunque dato dalla somma dei seguenti importi (Tab. 7):

- Deprezzamento
- Oneri di urbanizzazione
- Spese tecniche
- Utili d'impresa

Nella pagina successiva sono riportate le tabelle con i calcoli esposti.

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEI FABBRICATI: 554.325,00 euro

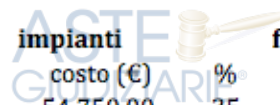


COSTO DI RICOSTRUZIONE	Superficie commerciale	Costo unitario	Costo di costruzione
Fabbricati	(mq)	(€/mq)	(euro)
- Abitazione	219,00	1.000,00	219.000,00
- Stalla	462,00	650,00	300.300,00
- Agriturismo - ristorazione	181,00	800,00	144.800,00
- Agriturismo - residenziale			
a) alloggi	124,00	900,00	122.400,00
b) balconi/ballatoio	12,00		
Costo di costruzione totale			786.500,00

Tab. 4



COSTO DI RICOSTRUZIONE PER SINGOLA OPERA



Fabbricati	strutture		impianti		finiture	
	%	costo (€)	%	costo (€)	%	costo (€)
- Abitazione	40	87.600,00	25	54.750,00	35	76.650,00
- Stalla	70	210.210,00	10	30.030,00	20	60.060,00
- Agriturismo - ristorazione	40	57.920,00	25	36.200,00	35	50.680,00
- Agriturismo - residenziale	40	48.960,00	25	30.600,00	35	42.840,00

Tab. 5



COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO $D = C \times (1 - t/n)$



Fabbricati	strutture		impianti		finiture		totale
	t/n	costo (€)	t/n	costo (€)	t/n	costo (€)	costo (€)
- Abitazione	0,80	17.520,00	0,80	10.950,00	0,80	15.330,00	43.800,00
- Stalla	0,80	42.042,00	0,80	6.006,00	0,80	12.012,00	60.060,00
- Agriturismo - ristorazione	0,05	55.024,00	0,05	34.390,00	0,05	48.146,00	137.560,00
- Agriturismo - residenziale	0,05	46.512,00	0,05	29.070,00	0,05	40.698,00	116.280,00
							357.700,00

Tab. 6

Deprezzamento	€	357.700,00
Oneri urbanizzazione (7% di C)	€	55.055,00
Spese tecniche (8% di C)	€	62.920,00
Utili d'Impresa (10% di C)	€	78.650,00
VALORE DI RICOSTRUZIONE	€	554.325,00

Tab. 7





c) Stima della corte pertinenziale

Per la **stima della corte pertinenziale** (particella 45 di 8.240mq) sono stati individuati **terreni edificabili** in zone prossime o limitrofe a quella del compendio in esame, con prezzi di mercato variabili tra 180,00 e 250,00 euro/mq ma di dimensioni ridotte (1.000/1.500mq) rispetto quelle del terreno in esame e soprattutto con diversi indici di fabbricabilità.

Nei **terreni agricoli** osservati, se pur di pochi ettari ma con la possibilità di realizzare modeste costruzioni, si sono rilevati costi variabili tra 10,00 e 50,00 euro/mq.

Per il terreno in esame, vista la sua estensione, morfologia e accessibilità, si è assunta una quotazione di 15,00 euro/mq, dunque un valore pari a:

$$\text{VALORE CORTE PERTINENZIALE} = 8.240 \text{ mq} \times 15,00 \text{ euro/mq} = 123.600,00 \text{ euro}$$



Il valore complessivo dei FABBRICATI è dato quindi dalla somma della media tra "Valore di mercato" e "Valore di ricostruzione", col "Valore della corte pertinenziale".

Valore di mercato (a)	€ 1.247.260,00
Valore di ricostruzione (b)	€ 554.325,00
Fabbricati [(a+b)/2]	€ 900.793,00
Corte pertinenziale	€ 123.600,00
A) VALORE FABBRICATI	€ 1.024.393,00



TERRENI AGRICOLI

Per **terreno agricolo** s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Diversamente da quanto accade per gli immobili urbani, dove sono disponibili diversi listini che riportano la quotazione dei valori, una simile conoscenza è notevolmente ridotta, se non carente, per ciò che concerne la **quotazione dei terreni agricoli**; ciò deriva dal fatto che il numero di transazioni riguardanti gli immobili urbani è notevolmente superiore rispetto quelle che interessano i terreni agricoli poiché l'interesse dei grandi investitori è rivolto maggiormente all'acquisto dei più redditizi terreni edificabili.

Conseguenza di tale scarsa disponibilità di dati fa sì che la classica metodologia basata sul confronto tra caratteristiche del bene oggetto di stima – terreno nel nostro caso – e quelle di beni simili non è di semplice attuazione.

A tale difficoltà si aggiunga poi come il mercato dei terreni agricoli abbia risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi, fino a pochi anni fa, era quello determinato sulla scorta dei "Redditi Dominicali" che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato.

Per la valutazione dei terreni agricoli sono stati utilizzati, per decenni, i "V.A.M. - Valori Agricoli Medi", valori convenzionali introdotti dalla Legge 865/1971, espressi in euro per ettaro per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, pubblicati annualmente nei vari Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

I V.A.M. erano previsti essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle **aree non edificabili** di cui al DPR. 327/2001 e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio (Legge 865/1971).

La Corte Costituzionale con sentenza n. 181/2011 ha dichiarato incostituzionale il criterio d'indennizzo ancorato ai V.A.M. affermando che il valore delle aree agricole, o in più in generale delle aree "non edificabili", deve essere necessariamente pari al reale valore di mercato, coerentemente con le effettive caratteristiche del terreno: i V.A.M. di fatto rappresentavano un'astrazione, nel senso che, pur considerando colture diverse, riguardavano terreni ipotetici, inseriti in una medesima regione agraria, sottostimando nella maggior parte dei casi l'effettivo valore.

L'effetto immediato di tale sentenza, oltre a far decadere tutte le norme che prevedono un indennizzo per le aree agricole che prescindano dal loro valore venale, è stato quello di far nascere l'esigenza di un "osservatorio" in grado di produrre e rendere disponibili informazioni organizzate e attendibili riguardanti l'effettivo valore dei terreni agricoli.

E' proprio con tale finalità è nato l'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.).

L'O.V.A. è un'organizzazione che pubblica annualmente, per ciascuna provincia, il **"Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli italiani - (Exeo Edizioni)"**, realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità; i valori resi noti dall'Osservatorio sono un autorevole riferimento scientifico nazionale per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, accreditati in sede giudicante.

Si riportano alcune massime giudiziali che citano espressamente i listini dell'Osservatorio come fonte attendibile di valori (fonte : <http://www.exeo.it/ova/osservatorio-valori-agricoli>):

«In sede di opposizione alla stima di terreni agricoli, ove non si riesca a reperire un numero significativo di atti di comparazione al fine della stima cd. sintetica, al fine di individuare il valore venale di un area devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati forniti dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), rispetto a quelli delle cd. tabelle V.A.M., trattandosi appunto di valori desunti sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio.» CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - SEZIONE CIVILE PRIMA-BIS (decisione del 4 luglio 2014)

«Le valutazioni espresse dal c.t.u. non hanno efficacia vincolante per il giudice e, specialmente, per il T.R.A.P., giudice specializzato, che, anche avvalendosi delle competenze e della professionalità del suo membro tecnico, può legittimamente disattendere attraverso una valutazione critica che sia ancorata alle risultanze processuali. Al fine della valutazione dei suoli oggetto di esproprio, rispetto alle conclusioni del c.t.u., sostanzialmente immotivate, non essendo supportate da un adeguato dataset probatorio, devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" pubblicato della Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), trattandosi di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, così consentendo di adattare le analisi alla specifica situazione.» TRIBUNALE REGIONALE DELLE ACQUE PUBBLICHE PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI (decisione del 7 luglio 2014)

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio dei valori di mercato dei terreni agricoli prescindono da fattori che eccedano il puro "merito agricolo", non tenendo conto, ad esempio, di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati o di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.

Nell'Osservatorio sono rilevati i valori - minimo e massimo - del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo anche dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

Per valutare i terreni oggetto di pignoramento si è quindi adottato l'algoritmo proposto dall'Osservatorio: sono stati considerati i **valori unitari massimi** (V_{max}) riportati nel "Listino dei valori Immobiliari dei terreni agricoli 2017 - Provincia di Roma - Exeo Edizioni" (allegato) modulandoli con più "coefficienti caratteristici del terreno" (k) così da portare in conto le effettive peculiarità dello stesso terreno, quali ad esempio, giacitura, possibilità di accesso, forma, ubicazione ecc.

Il **"Valore del fondo"** (V_f) è quindi calcolato utilizzando la seguente espressione:

$$V_f = V_{max} \times K \times S \quad (3)$$

avendo indicato con:

- V_{max} = "Valore unitario massimo (€/ha)" rilevato dall'osservatorio per il Comune di Roma per ciascuna specifica coltura (allegato)
- $K = k_1 \times k_2 \times k_i \times \dots \times k_n$ "Coefficiente di stima", pari al prodotto dei singoli coefficienti (k) riferiti a specifiche caratteristiche del terreno, rappresentati da valori numerici inferiore o pari ad 1
- S = "Superficie del terreno (ha)"

Nelle pagine successive si riportano le “**Specifiche tecniche per l’attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione**” e le “**Tabelle parametriche per il calcolo del valore dei terreni agrari**” per ciascuna particella e coltura, con indicati i valori dei singoli parametri (k) utilizzati, il conseguente “Coefficiente di stima (K)”, il “Valore unitario massimo (V_{max})”, la “Superficie (S)” e il “Valore del fondo (V_f)” calcolato tramite la relazione (3).

Nella Tab. 8a sono riassunti, per ciascuna singola particella di terreno e coltura, il valore della sua “Superficie (S)”, il “Valore unitario massimo (V_{max})” dato dall’Osservatorio, il “Coefficiente di stima (K)” ed il “Valore del fondo (V_f)”.

B) VALORE TERRENI AGRICOLI: 626.336,00 euro

Il valore medio del terreno oggetto di stima è quindi di 56.320,00 euro/ha (5,63 euro/mq).

A puro titolo informativo si allegano i “V.A.M. Provincia di Roma / 2016” e il relativo calcolo del valore del terreno riferito alla Regione Agraria n.12 (Tab. 8b) per le seguenti colture:

- Seminativo: 48.000,00 euro/ha
- Seminativo irriguo: 63.000,00 euro/ha
- Orto irriguo: 86.000,00 euro/ha
- Pascolo: 36.500,00 euro/ha
- Pascolo arborato: 36.500,00 euro/ha
- Bosco ceduo: 24.000,00 euro/ha

Sempre a titolo informativo si riporta nella Tab. 8c un riepilogo riguardante l’effettiva utilizzazione dei terreni.

Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima e i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Si riporta l'elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento utilizzati, che saranno oggetto di integrazione e/o modifica dei terreni esaminati per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e diversa per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzione unitarie della zona;

buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Giacitura Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche

acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche

molto acclive - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Ubicazione È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane);

insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.



Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare);

normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare);

penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Conduzione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie;

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 20%.



TABELLE PARAMETRICHE PER IL CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI AGRARI

Particella 37 - Seminativo			Superficie: 0,0440 ha			
Fertilità			Giacitura		Accesso	
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000
buona	0,950	x	acclive	0,975	sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950	insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione			
regolare	1,000		buona	1,000		
normale	0,975		normale	0,975	x	
penalizzante	0,950	x	carente	0,950		
			K = 0,815			
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 2.223,00 euro			

Particella 37 - Bosco ceduo			Superficie: 0,7625 ha			
Accesso			Ubicazione		Qualità essenze	
buono	1,000		buona	1,000	ricercata	1,000
sufficiente	0,950	x	normale	0,950	ordinaria	0,950
insufficiente	0,900		carente	0,900	scarsa	0,900
Condizione						
governati	1,000					
degradati	0,800	x			K = 0,686	
V_{max} = 24.000,00 €/ha			V_{fondo} = 12.552,00 euro			

Particella 37 - Pascolo arborato			Superficie: 0,2935 ha			
Giacitura			Accesso		Ubicazione	
pianeggiante o poco acclive	1,000	x	buono	1,000	buona	1,000
molto acclive	0,900		sufficiente	0,900	normale	0,900
			insufficiente	0,800	carente	0,800
			K = 0,810			
V_{max} = 35.000,00 €/ha			V_{fondo} = 8.321,00 euro			

Particella 38 - Seminativo			Superficie: 1,2610 ha			
Fertilità			Giacitura		Accesso	
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000
buona	0,950	x	acclive	0,975	sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950	insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione			
regolare	1,000		buona	1,000		
normale	0,975		normale	0,975	x	
penalizzante	0,950	x	carente	0,950		
			K = 0,836			
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 65.399,00 euro			

Particella 39 - Seminatoivo			Superficie: 0,3080 ha		
Fertilità			Giacitura		
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	
buona	0,950	x	acclive	0,975	x
discreta	0,900		molto acclive	0,950	
Forma			Ubicazione		
regolare	1,000		buona	1,000	
normale	0,975		normale	0,975	x
penalizzante	0,950	x	carente	0,950	
			K = 0,836		
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 15.974,00 euro		

Particella 39 - Pascolo			Superficie: 0,2800 ha		
Giacitura			Accesso		
pianeggiante o	1,000	x	buono	1,000	
poco acclive			sufficiente	0,900	x
molto acclive	0,900		insufficiente	0,800	
					K = 0,810
V_{max} = 35.000,00 €/ha			V_{fondo} = 7.938,00 euro		

Particella 41 - Seminatoivo			Superficie: 0,0634 ha		
Fertilità			Giacitura		
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	
buona	0,950	x	acclive	0,975	x
discreta	0,900		molto acclive	0,950	x
Forma			Ubicazione		
regolare	1,000		buona	1,000	
normale	0,975		normale	0,975	x
penalizzante	0,950	x	carente	0,950	
			K = 0,815		
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 3.204,00 euro		

Particella 41 - Pascolo arborato			Superficie: 0,3826 ha		
Giacitura			Accesso		
pianeggiante o	1,000		buono	1,000	
poco acclive			sufficiente	0,900	x
molto acclive	0,900	x	insufficiente	0,800	
					K = 0,729
V_{max} = 35.000,00 €/ha			V_{fondo} = 9.762,00 euro		

Particella 42 - Seminativo			Superficie: 0,1206 ha				
Fertilità			Giacitura		Accesso		
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000	
buona	0,950	x	acclive	0,975	x	sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950		insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione				
regolare	1,000		buona	1,000			
normale	0,975		normale	0,975	x		
penalizzante	0,950	x	carente	0,950			K = 0,836
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 6.255,00 euro				

Particella 42 - Bosco ceduo			Superficie: 0,5824 ha				
Accesso			Ubicazione		Qualità essenze		
buono	1,000		buona	1,000	ricercata	1,000	
sufficiente	0,950	x	normale	0,950	x	ordinaria	0,950
insufficiente	0,900		carente	0,900		scarsa	0,900
Condizione							
governati	1,000						
degradati	0,800	x					K = 0,686
V_{max} = 24.000,00 €/ha			V_{fondo} = 9.587,00 euro				

Particella 44 - Seminativo			Superficie: 0,9040 ha				
Fertilità			Giacitura		Accesso		
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000	
buona	0,950	x	acclive	0,975	x	sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950		insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione				
regolare	1,000		buona	1,000			
normale	0,975		normale	0,975	x		
penalizzante	0,950	x	carente	0,950			K = 0,858
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 48.086,00 euro				

Particella 46 - Orto irriguo			Superficie: 1,0310 ha				
Fertilità			Giacitura		Accesso		
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	x	buono	1,000
buona	0,950	x	acclive	0,975		sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950		insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione				
regolare	1,000	x	buona	1,000			
normale	0,975		normale	0,975	x		
penalizzante	0,950		carente	0,950			K = 0,926
V_{max} = 100.000,00 €/ha			V_{fondo} = 95.496,00 euro				

Particella 107 - Seminativo			Superficie: 0,1099 ha			
Fertilità			Giacitura		Accesso	
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000
buona	0,950	x	acclive	0,975	sufficiente	0,975 x
discreta	0,900		molto acclive	0,950	insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione			
regolare	1,000	x	buona	1,000		
normale	0,975		normale	0,975	x	
penalizzante	0,950		carente	0,950		
					K =	0,858
V_{max} = 62.000,00 €/ha			V_{fondo} = 5.846,00 euro			

Particella 107 - Pascolo			Superficie: 0,0001 ha			
Giacitura			Accesso		Ubicazione	
pianeggiante o	1,000	x	buono	1,000	buona	1,000
poco acclive			sufficiente	0,900	normale	0,900 x
molto acclive	0,900		insufficiente	0,800	carente	0,800
					K =	0,810
V_{max} = 35.000,00 €/ha			V_{fondo} = 3,00 euro			

Particella 108 - Orto irriguo			Superficie: 0,3380 ha			
Fertilità			Giacitura		Accesso	
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000 x
buona	0,950	x	acclive	0,975	sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950	insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione			
regolare	1,000	x	buona	1,000		
normale	0,975		normale	0,975	x	
penalizzante	0,950		carente	0,950		
					K =	0,926
V_{max} = 100.000,00 €/ha			V_{fondo} = 31.307,00 euro			

Particella 2611 - Seminativo irriguo			Superficie: 2,6600 ha			
Fertilità			Giacitura		Accesso	
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	buono	1,000 x
buona	0,950	x	acclive	0,975	sufficiente	0,975
discreta	0,900		molto acclive	0,950	insufficiente	0,950
Forma			Ubicazione			
regolare	1,000		buona	1,000		
normale	0,975	x	normale	0,975	x	
penalizzante	0,950		carente	0,950		
					K =	0,903
V_{max} = 75.000,00 €/ha			V_{fondo} = 180.167,00 euro			

Particella 2612 - Seminativo irriguo			Superficie: 1,9800 ha		
Fertilità			Giacitura		
ottima	1,000		pianeggiante	1,000	
buona	0,950 x		acclive	0,975 x	
discreta	0,900		molto acclive	0,950	
Forma			Ubicazione		
regolare	1,000		buona	1,000	
normale	0,975		normale	0,975 x	
penalizzante	0,950 x		carente	0,950	
			K = 0,836		
V_{max} = 75.000,00 €/ha			V_{fondo} = 124.219,00 euro		

VALORE DEL TERRENO AGRARIO - OSSERVATORIO

$$V_f = V_{max} \times K \times S$$

part.	coltura	S (ha)	V _{max} (€/ha)	K	V _f (€)
37	seminativo	0,0440	62.000,00	0,815	2.223,00
	bosco ceduo	0,7625	24.000,00	0,686	12.552,00
	pascolo arborato	0,2935	35.000,00	0,810	8.321,00
38	seminativo	1,2610	62.000,00	0,836	65.399,00
39	seminativo	0,3080	62.000,00	0,836	15.974,00
	pascolo	0,2800	35.000,00	0,810	7.938,00
41	seminativo	0,0634	62.000,00	0,815	3.204,00
	pascolo arborato	0,3826	35.000,00	0,729	9.762,00
42	seminativo	0,1206	62.000,00	0,836	6.255,00
	bosco ceduo	0,5824	24.000,00	0,686	9.587,00
44	seminativo	0,9040	62.000,00	0,858	48.086,00
46	orto irriguo	1,0310	100.000,00	0,926	95.496,00
107	seminativo	0,1099	62.000,00	0,858	5.846,00
	pascolo	0,0001	35.000,00	0,810	3,00
108	orto irriguo	0,3380	100.000,00	0,926	31.307,00
2611	seminativo irriguo	2,6600	75.000,00	0,903	180.167,00
2612	seminativo irriguo	1,9800	75.000,00	0,836	124.219,00
Totale		11,1210			626.336,00

Tab. 8a

VALORE DEL TERRENO AGRARIO - V.A.M.

$$\text{Valore} = \text{V.A.M.} \times \text{S}$$

part.	coltura	S (ha)	V.A.M. (€/ha)	Valore (€)
37	seminativo	0,0440	48.000,00	2.112,00
	bosco ceduo	0,7625	24.000,00	18.300,00
	pascolo arborato	0,2935	36.500,00	10.713,00
38	seminativo	1,2610	48.000,00	60.528,00
39	seminativo	0,3080	48.000,00	14.784,00
	pascolo	0,2800	36.500,00	10.220,00
41	seminativo	0,0634	48.000,00	3.043,00
	pascolo arborato	0,3826	36.500,00	13.965,00
42	seminativo	0,1206	48.000,00	5.789,00
	bosco ceduo	0,5824	24.000,00	13.978,00
44	seminativo	0,9040	48.000,00	43.392,00
46	orto irriguo	1,0310	86.000,00	88.666,00
107	seminativo	0,1099	48.000,00	5.275,00
	pascolo	0,0001	36.500,00	4,00
108	orto irriguo	0,3380	86.000,00	29.068,00
2611	seminativo irriguo	2,6600	63.000,00	167.580,00
2612	seminativo irriguo	1,9800	63.000,00	124.740,00
Totale		11,1210		612.157,00

Tab. 8b

S.A.U. - Superficie Agraria Utilizzata (ha)

part.	seminativo	bosco	pascolo	orto
37	0,0440	0,7625	0,2935	-
38	1,2610	-	-	-
39	0,3080	-	0,2800	-
41	0,0634	-	0,3826	-
42	0,1206	0,5824	-	-
44	0,9040	-	-	-
46	-	-	-	1,0310
107	0,1099	-	0,0001	-
108	-	-	-	0,3380
2611	2,6600	-	-	-
2612	1,9800	-	-	-
	7,4509	1,3449	0,9562	1,3690
	67%	12%	9%	12%

Tab. 8c



Per quanto esposto il valore del compendio oggetto di pignoramento è pari a:

➤ A) VALORE FABBRICATI	1.024.393,00 euro
➤ B) VALORE TERRENI AGRICOLI	626.336,00 euro
➤ VALORE DEL COMPENDIO	1.650.729,00 euro

In merito al deprezzamento per “**Assenza di garanzia per vizi del bene venduto**” e che include anche i costi necessari alla “regolarizzazione in sanatoria” delle difformità descritte (Vedi par. “CORRISPONDENZA CATASTALE”), le spese per l’aggiornamento catastale e l’onorario al professionista, si ritiene congruo detrarre al “Valore del compendio” una somma pari al 10% del VALORE DEI FABBRICATI:

➤ RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	102.439,00 euro
--	------------------------

Si ritiene dunque che il più probabile valore di compravendita da attribuire al compendio oggetto della stima sia, per arrotondamento:

PREZZO BASE: euro 1.548.300,00
(euro unmilione cinquecento quarantottomilatrecento/00)

Lo scrivente professionista DICHIARA di aver trasmesso nei tempi richiesti:

- copia del proprio elaborato “per commenti” ai creditori procedenti/intervenuti, al debitore e al Custode, tramite PEC o Raccomandata AR
- l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla REGIONE LAZIO “Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo” tramite PEC

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

Roma, li 04/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Acernese Emilio





ELENCO ALLEGATI

1. Visure per immobile
2. Planimetrie catastali
3. Mappa catastale
4. Certificati di Destinazione Urbanistica
5. Atto di assegnazione e vendita di terreno con patto di riservato dominio
6. Verbale di sopralluogo
7. Atto unilaterale d'obbligo edilizio
8. Autorizzazione per l'esercizio dell'attività agrituristica
9. Atto costitutivo - azienda agricola "... Omissis ..."
10. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico - agriturismo
11. Certificato di collaudo - agriturismo
12. C.I.L.A - agriturismo
13. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (abitazione)
14. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (agriturismo)
15. Valori Agricoli Medi 2016 - Roma
16. Osservatorio Valore Agricoli 2017 - Roma
17. Mappa catastale del 2009
18. Perizia di stima - privacy
19. Immagini fotografiche





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO - Proprietà dei debitori esecutati Signori "... Omissis ..." (C.F. "... OMISSIS ...") e "... Omissis ..." (C.F. "... OMISSIS ..."), ciascuno per la per la proprietà di ½.

➤ FABBRICATI

Bene n° F01 - Abitazione su due livelli ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea, 922

Ex casa colonica composta da n. 2 stanze e servizi al piano terra e n. 4 stanze, bagno e luogo igienico al piano primo, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 8,5 vani, rendita € 1.009,67.

Bene n° F02 - Stalla ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea, 922

Fabbricato connesso con l'attività agricola, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D/10, rendita € 1.824,00.

Bene n° F03 - Fienile ubicato a Roma (RM) - Via di Boccea, 922

Fabbricato connesso con l'attività agricola, ristrutturato e riconvertito in agriturismo, composto al piano terra da sala per ristorazione e servizi e al piano primo da n.5 alloggi con bagno interno e balcone, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Sub. 502, Zc. 6, Categoria D/10, rendita € 390,00.

➤ TERRENI

Bene n° T01 - Terreno a seminativo, bosco ceduo e pascolo arborato

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 37 1,1000 ha

Bene n° T02 - Terreno a seminativo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 38 1,2610 ha

Bene n° T03 - Terreno a seminativo e pascolo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 39 0,5880 ha

Bene n° T04 - Terreno a seminativo e pascolo arborato

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 41 0,4460 ha

Bene n° T05 - Terreno a seminativo e bosco ceduo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 42 0,7030 ha

Bene n° T06 - Terreno a seminativo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 44 0,9040 ha

Bene n° T07 - Ente urbano (corte pertinenziale dei fabbricati)

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 45 0,8240 ha

Bene n° T08 - Terreno a orto irriguo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 46 1,0310 ha

Bene n° T09 - Terreno a seminativo e pascolo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 107 0,1100 ha

Bene n° T10 - Terreno a orto irriguo

Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma - Fg. 336, Part. 45, Part. 108 0,3380 ha

