

Ingegnere Nello Rondoni

~~Tivoli (Roma)~~

00019 — Tivoli (Roma)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica

Tribunale di Tivoli

Procedura Fallimentare n° 4 / 2017

COSTRUZIONI EURO 2000 S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CURATORE FALLIMENTARE: Dottor Giorgio De Stefano

IL TECNICO: Ingegnere Nello RONDONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE



1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>SCOPO</i>	3
3. <i>RICOGNIZIONE DELL'ASSE IMMOBILIARE</i>	3
4. <i>INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEI LOTTI E VALORI DI MERCATO</i>	4
5. <i>LOTTO 1- TERRENO SITO IN MONTEROTONDO FOGLIO 30 PARTICELLA 1656 – 1683 - 1681 – 475 – 476</i>	5
<i>DATI CATASTALI</i>	5
<i>DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	8
<i>METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO</i>	8
<i>VALORE DEL LOTTO 1</i>	10
6. <i>LOTTO 2 - TERRENI SITO IN MONTEROTONDO FOGLIO 44 PARTICELLE 552 – 101</i>	11
<i>DATI CATASTALI</i>	11
<i>DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	12
<i>METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO</i>	13
<i>VALORE DEL LOTTO 2</i>	13
7. <i>LOTTO 3 - TERRENI SITO IN MONTEROTONDO FOGLIO 30 PARTICELLE 2096</i>	14
<i>DATI CATASTALI</i>	14
<i>DESCRIZIONE</i>	14
<i>DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	15
<i>VALORE DEL LOTTO 3</i>	15
8. <i>CONCLUSIONI</i>	16
9. <i>NOTE CONCLUSIVE</i>	16
10. <i>ELENCO ALLEGATI</i>	17



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Nello RONDONI, con studio professionale in Tivoli, Via del Collegio 25, ~~XX~~, su incarico conferitogli dal Curatore Fallimentare Dottor Giorgio De Stefano della procedura esecutiva assunta dal Tribunale Civile di Tivoli al n° 4/2017, con P.E.C. del ~~XX~~ ~~28.07.2017~~ a seguito della conferma di disponibilità all'esecuzione dell'incarico, dopo aver esperito gli opportuni accertamenti, accessi in zona e rilievi del caso, redige la presente perizia, per le finalità di seguito espresse.

2. SCOPO

La presente perizia, ad integrazione della precedente già inoltrata relativa agli immobili urbani, ha lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà della Società Costruzioni Euro 2000 s.r.l. caduti nel Fallimento n° 4/2017 aperto presso il Tribunale Ordinario di Tivoli.

In particolare, dopo aver eseguito una ricognizione di massima dell'asse immobiliare, è stata avanzata dapprima una formale richiesta di procedere con la stima prioritaria di alcuni immobili urbani e con la presente, si procede con la valutazione dei terreni.

3. RICOGNIZIONE DELL'ASSE IMMOBILIARE

L'asse immobiliare come finora identificato è stato di seguito elencato ed individuato per mezzo dei dati ipo-catastali:

Terreni

Immobili iscritti al CATASTO TERRENI									
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fog.	Partic	Sub	Class.	Clas	Cons.	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	30	1656		FUD ACCERT		3 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	30	1681		VIGNETO	2	60 are 83 ca	R.D.Euro:83,25 R.A. Euro: 78,54
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	30	1683		VIGNETO	2	3 are	R.D.Euro:4,11 R.A. Euro: 3,87
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	30	2096		SEMINATIVO	1	1 are 19 ca	R.D.Euro:1,14 R.A. Euro: 0,95

T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	30	475		CANNE TO	3	2 are 10 ca	R.D.Euro:0,43 R.A. Euro: 0,18
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	30	476		CANNE TO	2	5 are 60 ca	R.D.Euro:2,31 R.A. Euro: 0,72
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	44	101		CANNE TO	3	10 are	R.D.Euro:2,07 R.A. Euro: 0,88
T	Proprieta' per 1/1	MONTEROTONDO (RM)	44	552		CANNE TO	3	5 are 50 ca	R.D.Euro:1,14 R.A. Euro: 0,48

Al fine di definirne la consistenza e lo stato edificatorio dell'asse immobiliare si è proceduto con vari sopralluoghi e precisamente nelle date del 14.12.2017 e 12.02.2018 e vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate ed in ultimo Comune di Monterotondo il 12.02.2019 e 21.02.2019 e contatti per via telematica nel corso del mese di Dicembre 2021 dove sono stati acquisite le opportune informazioni, documentazioni e atti pubblici.

4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEI LOTTI E VALORI DI MERCATO

Al fine di individuare i lotti si procederà con l'analisi delle porzioni immobiliari che, nella loro continuità spaziale o di destinazione urbanistica o di interesse agricolo costituiscono un unico bene.

Per quanto concerne i terreni, occorre innanzi tutto precisare che gli stessi verranno stimati in relazione alla loro destinazione urbanistica e il loro attuale e reale stato di coltura.

Per i terreni con suscettibilità edificabile o di interesse all'edificato si procederà con la stima del valore venale con il metodo diretto, attribuendo un parametro di valore al metro cubo di edificazione e desumendo dalla strumentazione urbanistica adottata o approvata, vigente, il parametro della suscettibilità edificatoria, intesa come caratteristica di un terreno di possedere un volume edificabile.

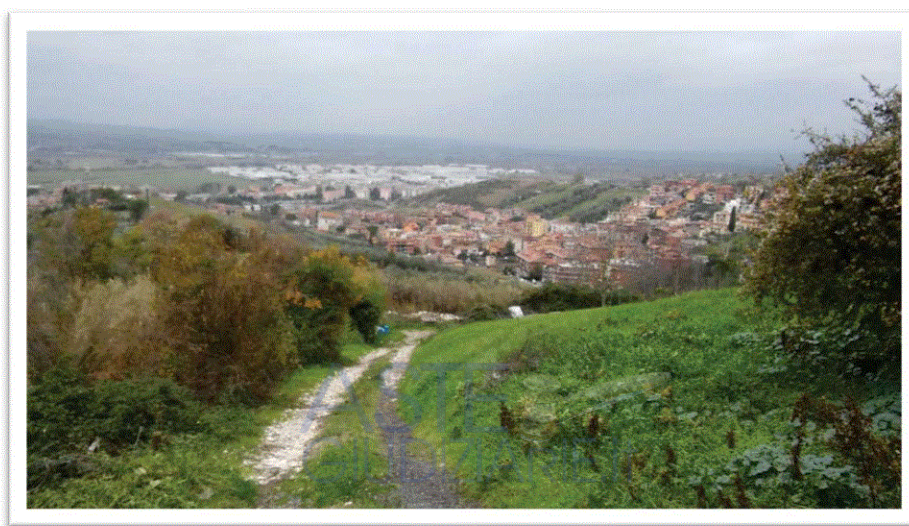
La suscettibilità edificatoria di per se costituisce un valore parametrata all'effettiva possibilità di realizzo e allo stato di attuazione della pianificazione urbanistica.

Per i terreni con vocazione agricola, invece, si utilizzeranno per individuare la consistenza i parametri del metro quadrato, mentre per il valore legato a tale parametro si farà riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di riferimento espressi in Euro/Ha (ettaro di superficie) rivolti alla coltura effettivamente praticata sul lotto, indifferentemente da quella censita in banca dati

catastale.

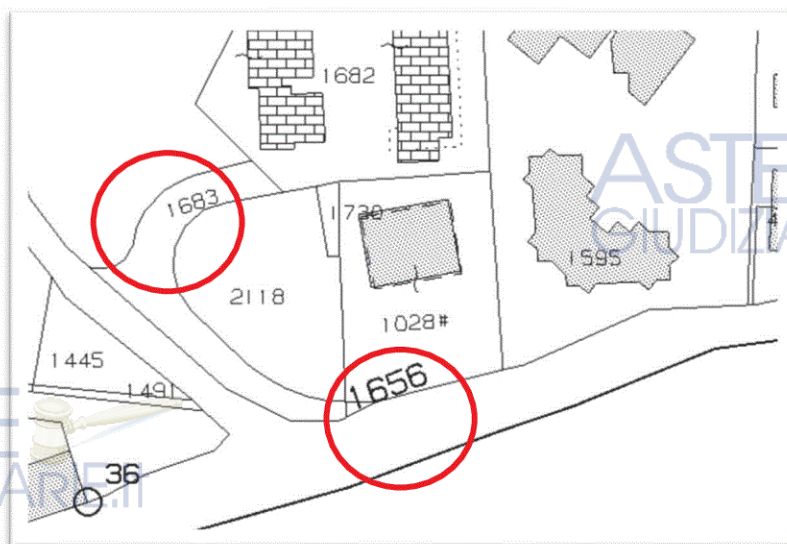
Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ci si avvale del metodo sintetico comparativo, procedimento dell'estimo che consiste nella determinazione di un certo valore economico di un bene mediante paragone con altri valori già conosciuti per beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**5. LOTTO 1 - TERRENO SITO IN MONTEROTONDO FOGLIO 30
PARTICELLA 1656 – 1683 - 1681 – 475 – 476**



DATI CATASTALI

Il lotto è costituito dai terreni distinti al Catasto al foglio 30 particelle 1656 – 1683.



e al foglio 30 particelle 1681 – 475 e 476.

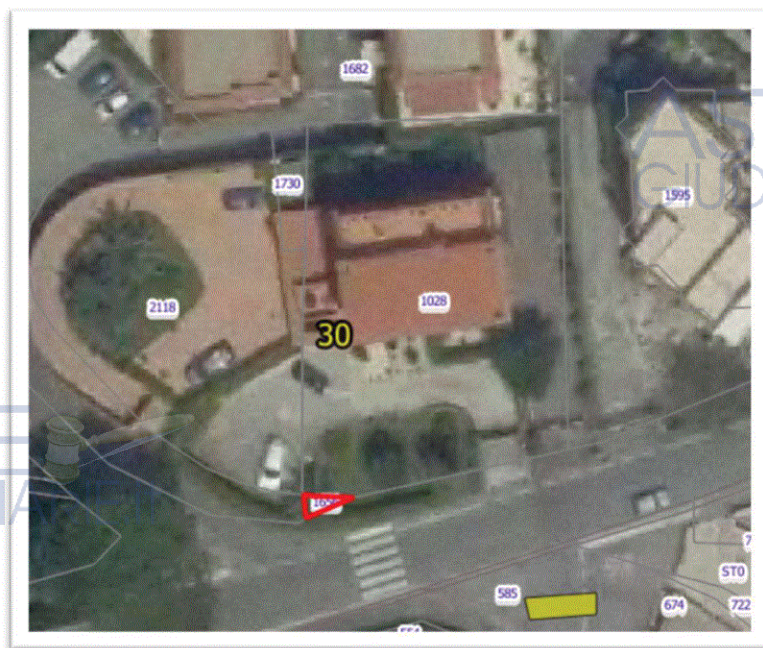


Nel dettaglio vengono indicate le geometrie delle singole particelle:

Particella 1683



Particella 1656



Foglio 30 particella 1681



Foglio 30 particella 475





DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione del lotto di terreno distinto al Foglio 30 particelle 1656 – 1683 - 1681 – 475 – 476, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica sottoscritto e rilasciato dal Comune di Monterotondo in formato digitale in data 03/12/2021 protocollo 48976 protocollo 194-B/2021 risulta secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 841 del 13.11.2009 e vigente dal 29.12.2009:

- Parte zona "C" di Nuova Espansione - Sottozona Ambiti e **Comparti "A1"**;
- Parte zona "C" di Nuova Espansione - Sottozona Ambiti e **Comparti CPR "I"**;
- Parte zona "F" **Servizi di Interesse Privato - Sottozona "F10" Verde Privato**;
- Parte Viabilità;

METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Solo al fine di poterne individuare il più probabile valore di mercato del lotto, si riporta la seguente analisi urbanistica, precisando che lo strumento pianificatorio del Comune di Monterotondo non è stato redatto su scala rapportabile a quella catastale e quindi l'analisi di cui in parola è frutto di una sovrapposizione cartografica:

Il lotto ricade nell'area Comparti A1 per circa mq 855, zona urbanistica con indice di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq con cessione degli standard del 50%, determinandone una suscettibilità edificatoria volumetrica pari a $(mq\ 855 * 0,50\ mc/mq) = 427,50\ mc$.

Inoltre, per la parte in zona Comparti CPR I, la stessa è soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Fasce di Ricucitura”, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28/04/2016, per circa mq 405, avente un indice di edificabilità territoriale di 0,30 mc/mq (con cessione degli standard 30%), determinandone una suscettibilità edificatoria pari a $(mq\ 405 * 0,30\ mc / mq) = 121,50\ mc$.

Inoltre, la restante parte del lotto è destinato a servizi di interesse Privato e viabilità, superficie per la quale si attribuisce un valore al metro quadrato.



Dati identificativi del lotto					Aree sature *		0,30 mc/mq						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
n.		n.	n.	mq	mq	mc	mq	mq	mc	mc	mc/mq	mc/mq	
49	M	30	1681	6.083			127						
50		30	1683	300			278						
								405		0	0,00	0,30	

Per quanto concerne i valori dei lotti con suscettibilità edificatoria appare in linea con i valori di mercato la determinazione assunta dal Comune di Monterotondo nel 2021 di seguito riportata nella tabella allegata, modulata anche sulla possibile edificazione diretta del lotto oppure in relazione, allo stato della pianificazione territoriale:

IMU 2021 - VALORE AREE FABBRICABILI							
Tab. D							
ZONE di P.R.G.	LOCALITA'		EDIFICAZIONE DIRETTA e EDIFICAZIONE INDIRETTA PUA con OO.UU. collaudate	EDIFICAZIONE INDIRETTA			
				PUA convenzionato con OO.UU. da completare	PUA approvato da convenzionare	PUA da approvare	PUA da adottare
Zona A	Centro Storico		€/mc 172,00				
Zona B da B1 a B5	Centro		€/mc 204,00				
	La Costa		€/mc 188,00				
	Borgonuovo		€/mc 189,00				
	San Martino		€/mc 174,00				
	Scalo		€/mc 208,00				
Zona C da C1 a C4 Ambiti e CPR	Centro	Ambito A3 - CPR A Ambito A5 - CPR N - CPR M - CPR O - CPR P -					
		Zona C1/Revigliola	€/mc 204,00	€/mc 173,00	€/mc 133,00	€/mc 57,00	€/mc 51,00
		Zona C3/Via Gramsci					
		Zona C3/Via S.Matteo					
		Zona C4 Tufarelle					
	La Costa	Ambito A2 - CPR I	€/mc 188,00	€/mc 160,00	€/mc 122,00	€/mc 53,00	€/mc 47,50
	Borgonuovo	Ambito A1 - CPR E - Zona C1/Via Torati	€/mc 189,00	€/mc 161,00	€/mc 123,00	€/mc 54,00	€/mc 47,50
	San Martino	Ambito A4 - CPR B					
		CPR G					
			€/mc 174,00	€/mc 148,00	€/mc 113,00	€/mc 49,00	€/mc 44,00
	Scalo		€/mc 208,00	€/mc 176,00	€/mc 135,00	€/mc 58,00	€/mc 52,00

Per l'ambito A1 valore €/mc 47,50 (PUA da adottare)

Per l'ambito CPR I, valore €/mc 53,00 (PUA da Approvare)

VALORE DEL LOTTO 1

Di seguito si riporta il valore venale desunto per il lotto 1

Lotto 1							
Foglio	Particelle	Consistenza	Destinazione	Parametro di stima	mq / mc	Unità di valore	Totale
30	1656	3	Viabilità				
	1683	300	Viabilità				
30	1681		Comparto A	edif su 855	427,5	47,50 €	20.306,25 €
	475	6853	Comparto CPR I	edif su 455	121,5	53,00 €	6.439,50 €
	476		Area Servizi e viab	5593	5593	5,00 €	27.965,00 €
							54.710,75 €

6. LOTTO 2 - TERRENI SITO IN MONTEROTONDO FOGLIO 44 PARTICELLE 552 – 101

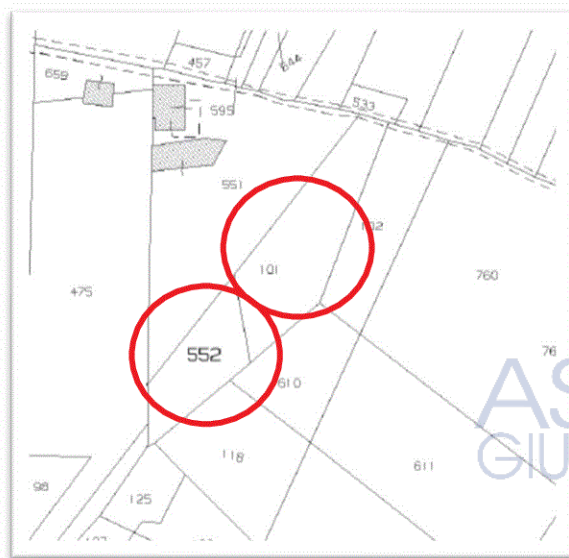
Trattasi di un unico lotto di terreno di estensione di mq 1.550 sito in Monterotondo (Rm).

Tale lotto attualmente risulta avere accesso da una strada interpoderale attraverso la particella confinante 551, con la necessità, nel caso di provvedere a servire il lotto con un nuovo accesso diretto ed esclusivo dalla strada interpoderale.



DATI CATASTALI

Gli immobili sono distinti al Catasto Terreni al foglio 44 particelle 101 - 552.

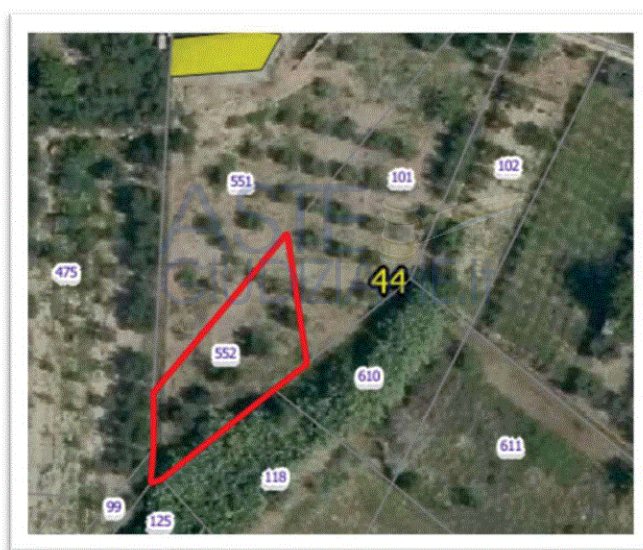


Nel dettaglio vengono indicate le geometrie delle singole particelle:

Foglio 44 particella 101



Foglio 44 particella 552



DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione del lotto di terreno, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica sottoscritto e rilasciato dal Comune di Monterotondo in formato digitale in data 03/12/2021 protocollo 48976 protocollo 194-B/2021 risulta secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 841 del 13.11.2009 e vigente dal 29.12.2009:

- Zona "E" per Attività Agricole - Sottozona "E2" per Attività Agricole.

METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il valore di mercato del lotto di cui in parola si farà riferimento ai valori agricoli medi praticati per la zona, così come definiti dall'Agenzia delle entrate.

Il valore di riferimento sarà definito in relazione alla coltura effettivamente praticata sul lotto.

Dal sopralluogo si è rilevato un uliveto di reimpianto.



Ufficio del territorio di ROMA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Data: 29/10/2020
Ora: 11.00.29

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE Comuni di: MENTANA, MONTELIBRETTI, MONTEROTONDO, MONTORIO ROMANO, MORICONE, NEROLA, PALOMBARA SABINA, SANT ANGELO ROMANO					REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEI TIBURTINI Comuni di: CASAPE, CASTEL MADAMA, GUIDONIA MONTECELIO, MARCELLINA, POLI, SAN GREGORIO DA SASSOLA, TIVOLI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SEMINATIVO IRRIGUO	31500,00				36000,00				
ULIVETO	34000,00				34000,00				
VIGNETO	29000,00				28000,00				

VALORE DEL LOTTO 2

Di seguito si riporta il valore venale desunto per il lotto 2

Lotto 2							
Foglio	Particelle	Consistenza	Destinazione	Parametro di stima	mq / mc	Unità di valore	Totale
44	101	100	Agricolo	mq	1000	3,40 €	3.400,00 €
	552	550	Agricolo		550	3,40 €	1.870,00 €
							5.270,00 €



7. LOTTO 3 - TERRENI SITO IN MONTEROTONDO FOGLIO 30 PARTICELLE 2096

Trattasi di un piccolo lotto di terreno di consistenza di mq 119 sito in Monterotondo (Rm) destinato a viabilità

DATI CATASTALI

Gli immobili sono distinti al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 2096.



DESCRIZIONE

L'immobile è destinato a strada di accesso privata che collega alcuni edifici alla via pubblica via Col di Lana.

Tale descrizione trova conferma nell'atto notarile del Notaio Verde Camillo del 12.07.2006 repertorio 19331/13343, dove viene specificato che la particella 2096 costituisce la strada di accesso alla particella 2097 e che, inoltre, si costituisce a favore della stessa una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della particella 1055 sub. 501.

Inoltre, con scrittura privata con sottoscrizione autentica, del Natio Verde Camillo del 27.09.2006 repertorio 19655/13628, si è imposto sull'area un vincolo finalizzato all'obbligo di non poter far sorgere altre costruzioni edilizie in eccedenza a quelle che hanno dato origine all'impegno di apporre il vincolo e che gli indici di edificabilità relativi all'area suddetta non potranno essere utilizzati per la realizzazione di ulteriori costruzioni.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica sottoscritto e rilasciato dal Comune di Monterotondo in formato digitale in data 03/12/2021 protocollo 48976 descrive la zona di appartenenza dell'immobile alle aree B Edilizia Attuale e di Completamento – sottozona B6 con P.U.A. Vigente.



VALORE DEL LOTTO 3

Il lotto in oggetto risulta di scarsa appetibilità commerciale e di limitato interesse, se non per i lotti confinanti.

Lotto 3							
Foglio	Particelle	Consistenza	Destinazione	Parametro di stima	mq / mc	Unità di valore	Totale
30	2096	100	Viabilità privata	mq	119	3,00 €	357,00 €
							357,00 €

8. CONCLUSIONI

Per quanto sopra richiamato e documentato, a fronte delle indagini eseguite presso i competenti uffici interessati si rimette lo schema riepilogativo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particelle	Consistenza	Destinazione	Parametro di stima	mq / mc	Unità di valore	Totale
30	1656	3	Viabilità				
	1683	300	Viabilità				
30	1681		Comparto A	edif su 855	427,5	47,50 €	20.306,25 €
	475	6853	Comparto CPR I	edif su 455	121,5	53,00 €	6.439,50 €
	476		Area Servizi e viab	5593	5593	5,00 €	27.965,00 €
							54.710,75 €
Lotto 2							
Foglio	Particelle	Consistenza	Destinazione	Parametro di stima	mq / mc	Unità di valore	Totale
44	101	100	Agricolo	mq	1000	3,40 €	3.400,00 €
	552	550	Agricolo		550	3,40 €	1.870,00 €
							5.270,00 €
Lotto 3							
Foglio	Particelle	Consistenza	Destinazione	Parametro di stima	mq / mc	Unità di valore	Totale
30	2096	100	Viabilità privata	mq	119	3,00 €	357,00 €
							357,00 €
							Totale valore 60.337,75 €

9. NOTE CONCLUSIVE

Nella presente perizia sono stati attribuiti i più probabili valori di mercato degli immobili visionati, come da criteri sopra specificati.

In fede

(Documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa Foglio 30 particelle 1681 – 475 – 476 – 1683 – 1656
2. Estratto di mappa Foglio 44 particelle 552 - 101
3. Estratto di mappa Foglio 30 particella 2096
4. Certificato catastale al 30.11.2021
5. Ispezione Ipotecaria Foglio 30 particella 1681
6. Ispezione Ipotecaria Foglio 30 particella 1683
7. Ispezione Ipotecaria Foglio 30 particella 1656
8. Ispezione Ipotecaria Foglio 30 particella 475
9. Ispezione Ipotecaria Foglio 30 particella 476
10. Ispezione Ipotecaria Foglio 44 particella 552
11. Ispezione Ipotecaria Foglio 44 particella 101
12. Ispezione Ipotecaria Foglio 30 particella 2096
13. Ispezione Ipotecaria Atto d'obbligo Fg 30 p 2096
14. Ispezione Ipotecaria Servitù di passaggio Fg 30 p 2096
15. Certificato di destinazione Urbanistica Lotto 1
16. Certificato di destinazione Urbanistica Lotto 2
17. Certificato di destinazione Urbanistica Lotto 3