

Tribunale di Tivoli
Sezione Fallimentare

Fall. n. 54/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D. Dott.ssa Caterina Liberati
Curatore Dott.ssa Livia Caiafa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima Terreno
Via Palombarese

Comune di Fonte Nuova, Località Santa Lucia (RM)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maurizio De Blasi

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it

ing.mauriziodeblasi@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato nel marzo 2017, dalla Dott.ssa Livia Caiafa, in qualità di Curatore del Fallimento  previa autorizzazione del Giudice dott.ssa Caterina Liberati (**all. A**), di redigere una Perizia di Stima analitica di alcuni beni di proprietà della Fallita, tra cui il Terreno sito nel Comune di Fonte Nuova (RM), Località Santa Lucia, con accesso dalla Via Palombarese, in prossimità dell'attuale  civico 146.

Premessa

A seguito dell'incarico conferito, il sottoscritto ha consegnato al Curatore la sua Perizia in data 26 luglio 2017 nella quale evidenziava l'esistenza sui terreni, di due problematiche urbanistiche/catastali e precisamente:

- la prima relativa alla p.lla 2277 su cui in passato erano stati edificati n. 3 Box successivamente demoliti senza però aggiornare la situazione catastale;
- la seconda problematica riguardava la p.lla 3431 censita come *ente urbano* e priva quindi di intestazione catastale.

Successivamente, in data 2 luglio 2020 (**all.B**), il sottoscritto veniva incaricato di provvedere alla sistemazione urbanistica/catastale delle suddette problematiche.

Le attività a tal riguardo svolte sono in dettaglio riportate nel paragrafo situazione catastale

Si riporta di seguito la Relazione di Stima del 26 luglio 2017, aggiornata a seguito della sistemazione urbanistica/catastale come richiesto dal Curatore previa autorizzazione del G.D.

Relazione di Stima

Ubicazione e Descrizione

Il bene oggetto della presente stima è costituito da alcune particelle di terreno, site nel Comune di Fonte Nuova (RM), Località Santa Lucia, in una striscia di terreno che si sviluppa sul lato destro della Palombarese tra la stessa ed il Fosso Sant'Angelo, con accesso da una 

breve stradina privata che diparte dalla S.S. 23/a Palombarese, tra il civico 144 ed il civico 146.

Il terreno, che ha forma pressoché trapezoidale ed una conformazione pianeggiante, è inserito in una zona prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata, densamente popolata e molto commerciale, a circa 6 km dal Comune di Mentana e 15 dal GRA.

All'attualità il terreno si presenta incolto, fatta eccezione per la presenza di alcuni alberi da frutto.

Si può accedere al terreno attraverso due ampi cancelli metallici.

Nella copertina della presente Relazione è inserita una foto satellitare della zona.

Provenienza

L'immobile oggetto di stima è pervenuto nella proprietà a seguito di due Atti di acquisto, e precisamente:

- a) atto di acquisto (**all. 1**) stipulato dinnanzi al dott. Raffaele Casertano, Notaio in Guidonia, in data 30 novembre 2009, rep. n. 62748, rac. n. 23059, registrato a Tivoli il 4 dicembre 2009 al n. 5268 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 9 dicembre 2009, reg. part. 40680, reg. gen. 78153, al quale parteciparono:

parte venditrice:

parte acquirente:

(nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante della società), con sede in

Oggetto della compravendita: *"piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Fonte Nuova (RM) – località "S. Lucia" (già Comune di Mentana), Via Palombarese n. 150, e precisamente: appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di circa metri quadrati 1.138 a confine con proprietà salvo altri.*

Detto appezzamento risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio 41, particelle:

– n. 3255 - di ha 00.01.54,

- n. 3256 - di ha 00.01.34
- n. 3431 - di ha 00.08.50 - ente urbano

Nell'atto è riportato che il prezzo di acquisto del terreno è stato di €. 10.000,00.

b) Atto di acquisto (**all. 2**) stipulato dinnanzi al dott. Raffaele Casertano, Notaio in Guidonia, in data 17 novembre 2010, rep. n. 64630, rac. n. 24375, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 16 dicembre 2010, reg. part. 41692, reg. gen. 71773, al quale

parteciparono:

parte venditrice:

parte acquirente:

(nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante della società,), con sede in

Oggetto della compravendita: *"piena proprietà (...) del fabbricato dislocato su un unico livello al piano terra allo stato fatiscente, composto da tre distinti locali ad uso autorimessa – identificati con i numeri 1, 2, 3, confinanti nell'insieme con residua proprietà della società acquirente su più lati, particella 3404, salvo altri.*

Le suddette unità, oggi non più esistenti, erano distinte nel N.C.E.U. del Comune di Mentana, al fg. 41 particella 2277 sub 1, sub 2 e sub 3, categoria C/6, ciascuna con consistenza di mq. 14.

Nell'atto è riportato che il prezzo dei suddetti beni è stato di €. 7.000,00

Allegato all'atto per l'acquisto del Terreno (n.1), viene riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica (**all.1.1**), rilasciato dal Comune di Fonte Nuova in data 12 maggio 2009 in cui, a seguito della Variante all'hinterland delle zone B, deliberato dal Consiglio Comunale in data 2 ottobre 2007, si attesta che:

- la particella n. 3404 ricade in parte in zona B di completamento - sottozona B1/4, con indice fondiario 0,41 mq/mq,
- Le particelle n. 3255, 3256, 3431 risultano nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e ricadono interamente nella zona "Paesaggio degli insediamenti Urbani" e nella "fascia di rispetto delle coste marine, lacuali, e dei corsi di acqua".

Situazione catastale

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio – Servizi Catastali, il foglio di mappa aggiornato (**all. 3**) relativo alle particelle di terreno oggetto della presente stima, e le relative visure storiche (**all. 4**), da cui risulta che gli stessi sono censiti:

a) Per quanto attiene la particella di terreno relativa agli ex box, oggetto di atto di acquisto a rogito notaio dott. Raffaele Casertano, del 17 novembre 2010 (rep. n. 64630, rac. n. 24375), non più esistenti in quanto demoliti, la stessa è censita al N.C.T. del Comune di Mentana con i seguenti identificativi Catastali:

Fg. 41, p.lla 4091, qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 52, R.D. €. 0,36, R.A. €. 0,30

b) per quanto attiene le particelle di terreno oggetto di acquisto a rogito notaio dott. Raffaele Casertano, in data 30 novembre 2009 (rep. n. 62748, rac. n. 23059), esse sono censite al N.C.T. del Comune di Mentana (RM), con i seguenti identificativi Catastali:

- foglio 41, part. 3255, qualità seminativo, classe 1, sup. are 01 ca 54 (mq. 154), RD €. 1,07, RA €. 0,87;
- foglio 41, part. 3256, qualità seminativo, classe 1, sup. are 01 ca 34 (mq. 134), RD €. 0,93, RA €. 0,76;
- foglio 41, part. 3431, qualità Ente Urbano, sup. are 08, ca 50 per totali mq. 850, RD €. zero, RA €. zero.

Si fa presente che i n. 3 box oggetto di atto di acquisto a rogito notaio dott. Raffaele Casertano, del 17 novembre 2010 (rep. n. 64630, rac. n. 24375), sono stati demoliti a suo tempo dalla , che però non ha provveduto ad eseguire la relativa variazione catastale.

La detta variazione, a seguito di apposito incarico ricevuto dal G.D., è stata eseguita dal sottoscritto, che ha provveduto in primo luogo ad eseguire un accertamento della Proprietà al fine di documentare l'avvenuta demolizione dei tre Box ed un successivo nuovo accatastamento presso il N.C.E.U. del Comune di Mentana, per la costituzione dell' "area urbana" in luogo della categoria C6 - Box. Conseguentemente la p.lla 2277 è stata soppressa dando così origine alla p.lla 4091 con "qualità 282" – "ente urbano". Successivamente a seguito di istanza prot. 329817/2020, l'Ufficio ha provveduto a variare a

far data dal 10 novembre 2020, prot. n. RM0380809, la *qualità* della p.lla 4091 da ente urbano a seminativo di classe 1. Si allega la relativa pratica (**all. 5**).

Per quanto attiene la problematica relativa all'intestazione della p.lla 3431, *Ente Urbano*, come tale non ha intestatari.

Si riporta uno schema riepilogativo degli identificativi catastali dei Terreni oggetto di stima, come detto, censiti al N.C.T. del Comune di Mentana al fg. 41:

p.lla n.	Qualità	Classe	Superf. mq.	R.D.	R.A.
4091	seminativo	1	52	0,36	0,30
3255	seminativo	1	154	1,07	0,87
3256	seminativo	1	134	0,93	0,76
3431	ente urbano	-	850	0	0

La proprietà, nel suo insieme, confina con: part. 292, 3404, 3430, 3251, 3252, 3253 del foglio 41, salvo altri.

Si riporta uno stralcio del foglio di mappa con delimitati in rosso i confini della Proprietà.



Situazione urbanistica

Il sottoscritto, ha richiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Fonte Nuova (Prot. 11637), il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 8 giugno 2017 (**all. 6**), relativo ai terreni in oggetto. Nel Certificato viene attestato che:

- la ex p.lla n. 2277 (oggi n. 4091) e la p.lla 3256, ricadono in zona **“B di completamento – sottozona B1 con indice fondiario pari a 0,41 mq/mq”**.
- le particelle 3255 – 3431 ricadono in zona **“E2 – zone agricole normali”** e ricadono altresì nella fascia di mt. 50,00 dall’argine del fosso denominato di **“Rispetto Fluviale Inedificabile”**.

Nota Bene:

Nel C.d.U. viene riportata per due volte, per errore, la stessa particella 3256 come ricadente in due diverse zone urbanistiche, mentre non viene menzionata la part. 3255, che dall’esame grafico risulta ricadente nella Zona E2.

Consistenza

Come detto l’immobile in esame consiste in un appezzamento di terreno costituito da più particelle tra loro attigue, censite al N.C.T. del Comune di Mentana (RM) al foglio 41, per una consistenza totale di:

- part. 3255: mq. 154,00
 - part. 3256: mq. 134,00
 - part. 3431: mq. 850,00
 - part. 4091: mq. 52,00
- mq. 1.190,00

Stima dell’Immobile

a) Stima terreni edificabili

Come evidenziato nella sezione “Situazione Urbanistica”, solo parte dei terreni oggetto di stima sono edificabili. Si tratta delle particelle n. 4091 e n. 3256, rispettivamente di mq. 52,00 e 134,00, per un totale di mq. 186,00, che ricadono nella zona **“B di completamento – sottozona B1”**, con un indice fondiario pari a **0,41 mq./mq.**

Applicando detto indice alla superficie edificabile si ha:

$$\text{mq. } 186,00 \times 0,41 = \text{mq. } 76,26.$$

Le N.T.A. consentono la realizzazione di due piani, per cui si ha una superficie totale realizzabile di mq. $76,26 \times 2 = \text{mq. } 152,52$

Considerando i Valori di mercato per la zona in esame, che sono pari ad €/mq. 1.700 ed un

realistico costo per la realizzazione di un mq. di costruzione pari ad €/mq. 1.000,00, valore che tiene conto di tutti i costi (progetto, D.L. oneri urbanizzazione, oneri finanziari, pubblicità ed utile), si ha un residuo valore di realizzo di €/mq. 700,00.

Per cui il Valore delle due particelle di terreno nn. 2277 e 3256, edificabili, è pari a:

€. 152,52 x €/mq. 700,00 = **€. 106.764,00**

b) Stima terreni non edificabili

Per quanto riguarda invece le particelle nn. 3255 e 3431, rispettivamente di mq. 154,00 e mq. 850,00, per un totale di mq. 1.004,00, come detto, ricadono nella zona **E2 – zone agricole normali** e nella fascia di mt. 50,00 dall'argine del Fosso Sant'Angelo di **Rispetto Fluviale Inedificabile**, per cui, trattandosi di terreni agricoli, il sottoscritto procede alla loro stima applicando i Valori Agricoli Medi per la zona in esame, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**all. 7**), in base al tipo di coltura prevista su di essi, per cui si ha:

- Valori OMI per terreni a destinazione "seminativo", come quelli oggetto di stima:
€/ha 27.500,00, per cui si ha:
mq. 1.004,00 x €/mq. 27.500,00/10.000 = **€. 2.761,00**
- Incremento valore: in considerazione dei valori praticamente risultanti vicino allo zero, si ritiene di dover incrementare detto valore sino ad €. 30.000,00 in quanto il terreno può essere considerato come corte/giardino a servizio della costruzione realizzabile.

Riepilogo Valori di Stima

– Stima particelle nn. 4091 – 3256:	€. 106.764,00
– Stima particelle nn. 3255 – 3431:	<u>€. 30.000,00</u>
Totale Valore	€. 136.764,00

Valore di Stima €. 136.700,00
(euro centotrentaseimilasettecento/00)

N.B.:

- la visura catastale della particella 3431 di mq. 850, è censita con qualità ente urbano e quindi non possiede intestazione catastale, ma si segnala altresì che sulla stessa visura non

risultano i seguenti passaggi di proprietà, riportati invece nei Certificati Ipotecastici (allegati):

1 - successione a causa di morte del , avvenuta in data 10 dicembre 2008, denuncia di successione registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 13 maggio 2009 al n. 2 vol. 696;

2 - atto di compravendita tra i e la ,

stipulato in data 30 novembre 2009, rep. 62748, rac. 23059, registrato a Tivoli il 4 dicembre 2009 al n. 5268 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09/12/2009, reg. part. 40680 reg. gen. 78153.

Per meglio chiarire la situazione il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le seguenti ispezioni:

- ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, **per immobile** (fg. 41 part. 3431 – **all. 8**).

Da detta ricerca non è apparsa la formalità relativa all'atto di acquisto della detta particella da parte della

- ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, richiedendo la nota di trascrizione del suddetto atto di acquisto (**all. 9**).

Dall'esame del detto elaborato, si evince che risulta trascritto l'atto di acquisto, ma nella "Sezione D – Ulteriori informazioni", si legge la seguente annotazione: **"informazioni per la voltura catastale – Volture mancanti"**.

Roma, 12 maggio 2021

Il Tecnico Estimatore

Ing. Maurizio De Blasi



Elenco allegati

all. A - incarico di stima

all. B - incarico sistemazione urbanistica catastale

all. 1 - Atto di acquisto del 30 novembre 2009

all. 1.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 12 maggio 2009

all. 2 - Atto di acquisto del 17 novembre 2010

all. 3 - Mappale catastale

all. 4 - Visure storiche catastali

all. 5 – Pratica variazione catastale p.lla 2277 in p.lla 4091

all. 6 - Certificato di destinazione urbanistica del 08 giugno 2017

all. 7 - Valori Agricoli Medi pubblicati dall’Agenzia delle Entrate

all. 8 - Ispezione Ipotecaria per immobile.

all. 9 - ispezione Ipotecaria per Nota

Si riportano alcune foto dell’Immobile

