TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.29/2022

MOTER SRL

PERIZIA DI STIMA

Terreni nel Comune di Ariccia (RM)

località Vallericcia - via di Mezzo snc

in Catasto Terreni al Foglio 11, Particelle 153 e 995

Palestrina, lì 26/05/2024

Il tecnico incaricato

Ing. Ceci Giampiero

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

SOMMARIO

Incarico 3
Identificazione degli immobili 3
Confini 5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione e stato manutentivo 6
Dati Catastali 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Inquadramento urbanistico 8
Stima 10
Criterio estimativo 10
Quotazioni immobiliari 10
Valutazione degli immobili 10

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

INCARICO

Con provvedimento del G.D. del 21/02/2024 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero - con studio in Via Prenestina Nuova, 309 – 00036, Palestrina (RM), email: ing.ceci@gmail.com, PEC: ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008 - veniva incaricato, tra l'altro, di redigere una perizia tecnica estimativa per la vendita con procedura competitiva - ex art. 107, comma 1, L.F. - dei terreni situati nel Comune di Ariccia (RM), in località Vallericcia, via di Mezzo snc, individuati al Catasto Terreni del Comune di Ariccia (RM) al Foglio 11 Particella 153 e 995.

Per le finalità della presente sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei luoghi nonché accessi agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica sono situati nel Comune di Ariccia (RM), in località Vallericcia, via di Mezzo snc. Trattasi di terreni liberi da costruzioni ed al momento incolti.

Tali beni sono identificati in catasto come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ariccia (provincia di Roma) al Foglio 11, Particella 153, Qualità orto, classe 1, superficie: 13 are 10 centiare (1310 mq), reddito dominicale 19,62€ - reddito agrario 9,81€.

Catasto Terreni del Comune di Ariccia (provincia di Roma) al Foglio 11, Particella 995, Qualità vigneto, classe 2, superficie 15 are 40 centiare (1540 mq), reddito dominicale 21,08€ - reddito agrario 12,33€.

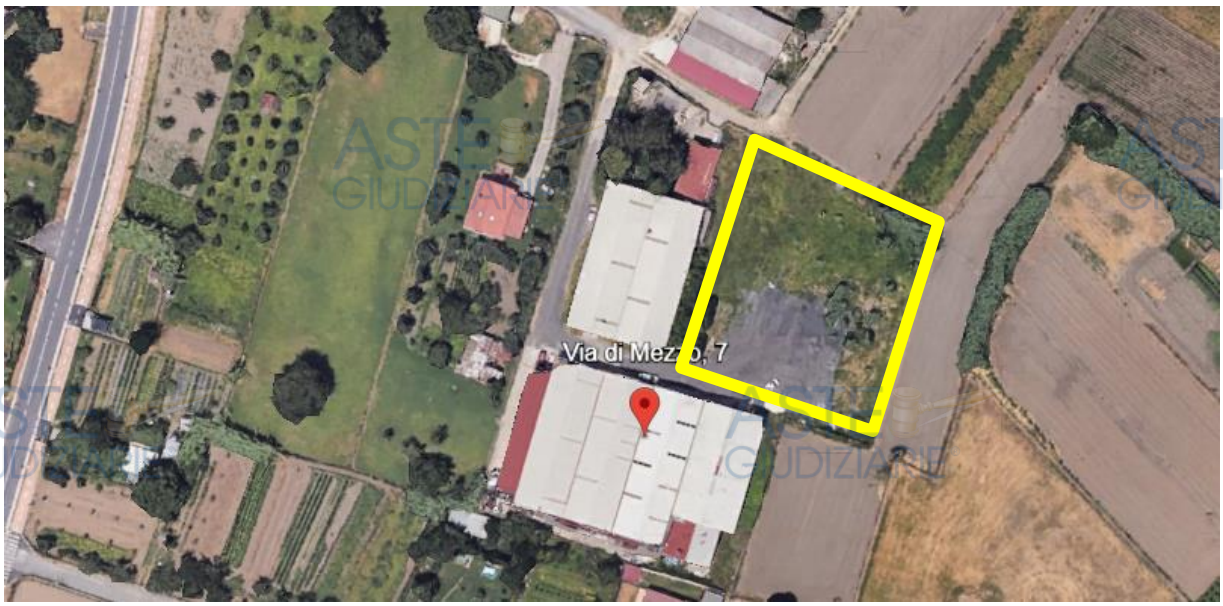
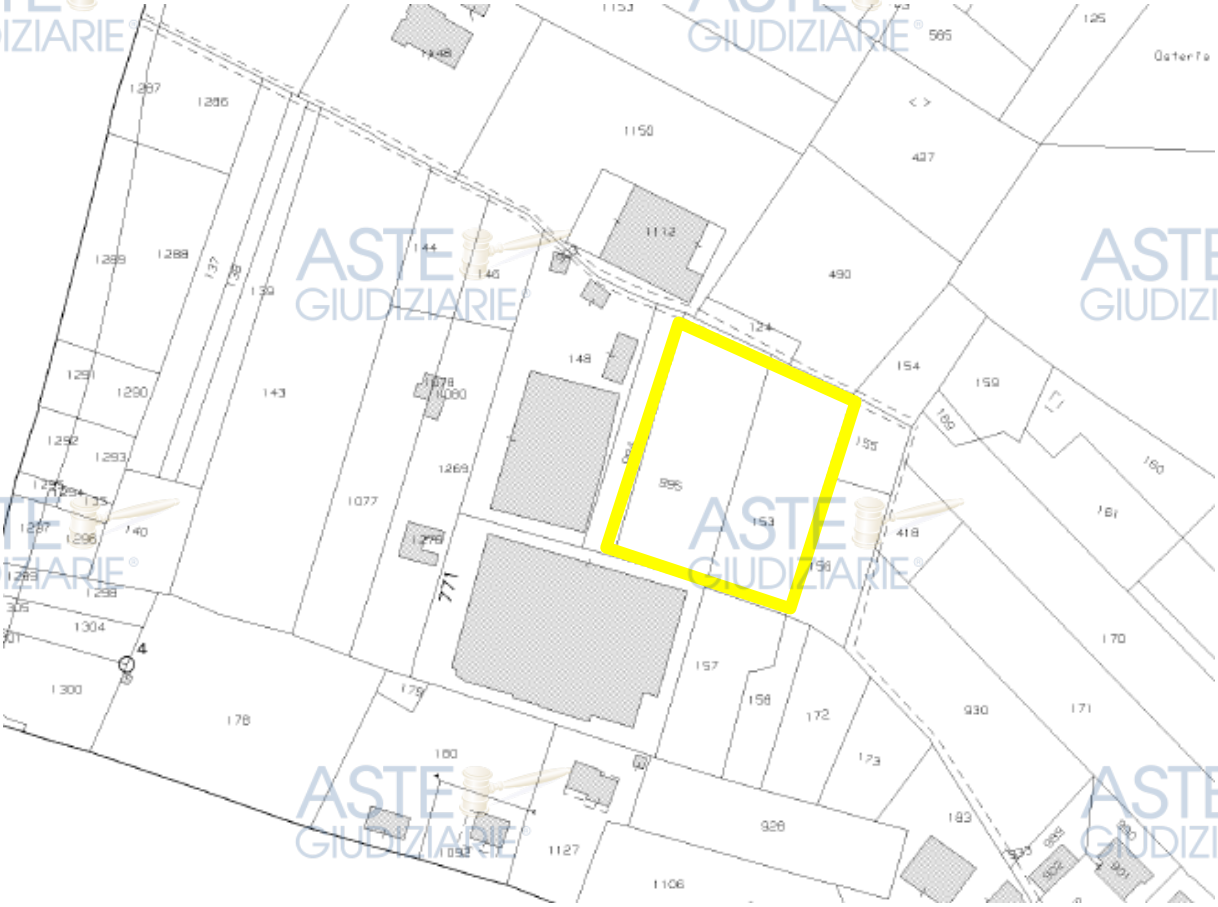
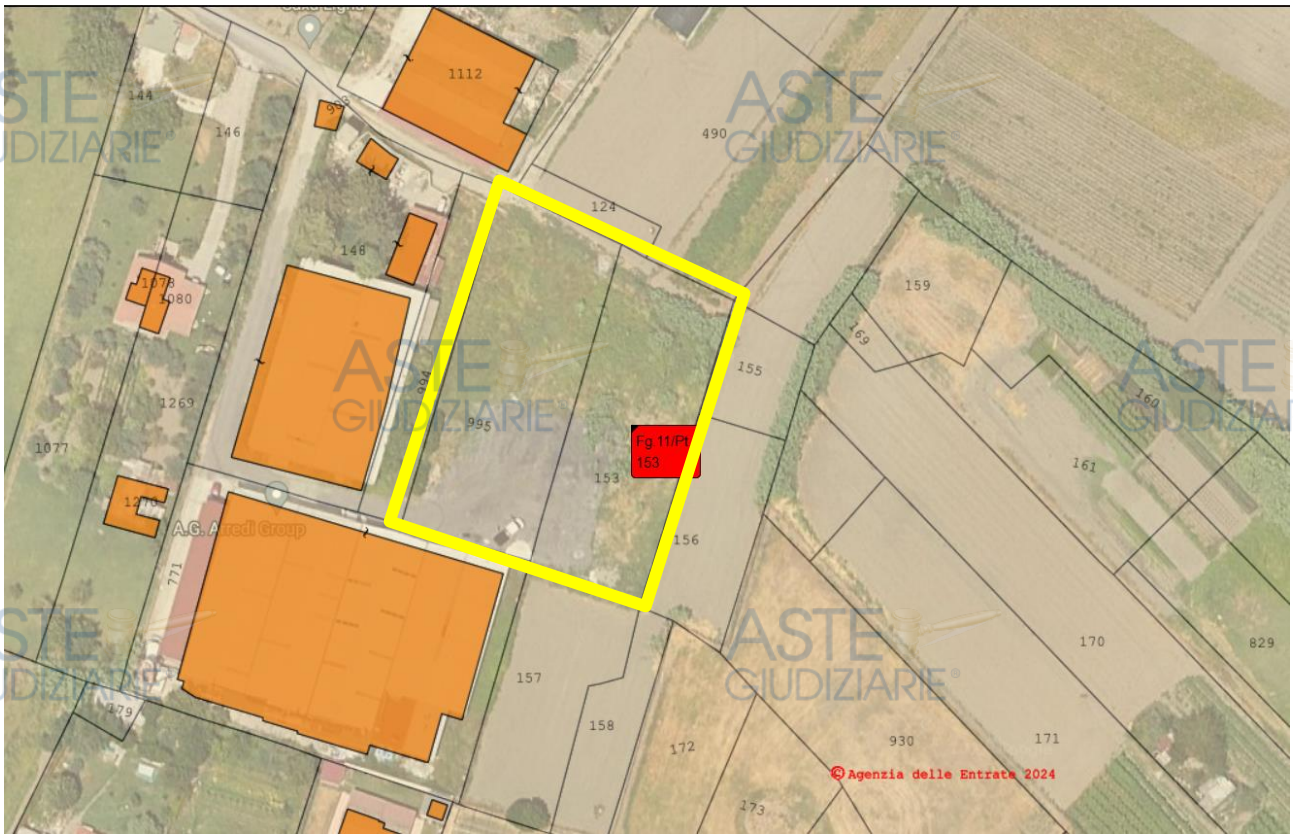


Foto satellitare

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



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

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

CONFINI

- Il terreno identificato in C.T. del Comune di Ariccia (prov. di Roma) al Foglio 11, Particella 153 confina con terreni liberi alle particelle 124, 490, 155, 156, 157, 995.

- Il terreno identificato in C.T. del Comune di Ariccia (prov. di Roma) al Foglio 11, Particella 995 confina con terreni liberi alle particelle 994, 124, 153 e con Particella 771 su cui insiste un capannone tipico.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni sono adiacenti e formano un unico appezzamento di forma regolare di estensione 2850 mq totali. La zona ove essi insistono, denominata Vallericcia, è periferica, per lo più pianeggiante e si caratterizza per lo sviluppo urbano estensivo di tipo misto residenziale, produttivo e artigianale con grandi appezzamenti coltivati. La zona è prossima a servizi ed infrastrutture del centro cittadino raggiungibili a pochi minuti di auto.

Buona l'accessibilità attraverso Via di mezzo, strada secondaria ma comunque ben manutenuta, facilmente raggiungibile dalle strade statali e provinciali.

Il fondo in oggetto ha a giacitura pressoché pianeggiante e permane in parte incolti ed in parte asfaltato o pavimentato con stabilizzato.

[**ALLEGATO** - Fotografico]

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

STATO DI OCCUPAZIONE E STATO MANUTENTIVO

Al momento del sopralluogo i terreni sono risultati liberi, privi di recinzioni ed accessibili. Essi sono sostanzialmente in stato di abbandono; solo nella zona asfaltata sono utilizzati come area di manovra per il vicino capannone sito sulla Particella 771.

N.B. Si segnala la presenza di materiali in abbandono; si tratta per lo più di materiali da costruzione per lavori stradali. Rifiuti, anche speciali, da smaltire a discarica.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di ARICCIA (Codice: A401) Provincia di ROMA

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (m^2) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	11	153		Orto	1	13 10	19,62 €	9,81 €

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (m^2) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	11	995		Vigneto	2	15 40	21,08 €	12,33 €

Intestatari catastali:

MOTER DI FORTINI MARCO & C. SAS Sede in Ariccia (Rm) - C.F. 07609170589 – Proprietà 1/1

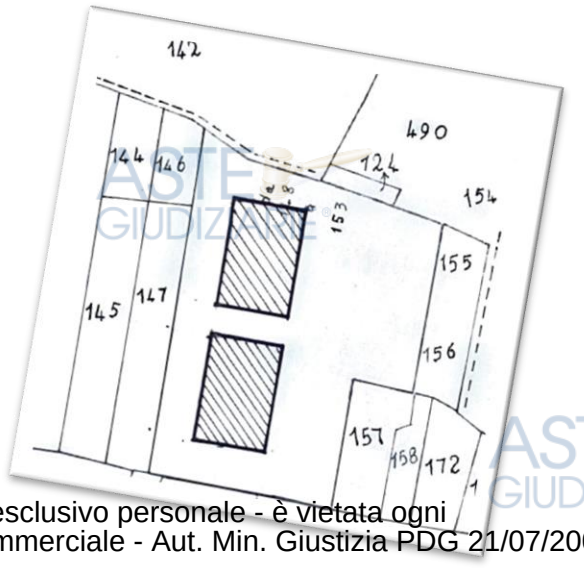
Corrispondenza catastale

Detti terreni risultano univocamente individuati in catasto.

Si evidenzia che, lato nord, è presente una strada interpoderale condivisa con il fondo di cui alle particelle 124 e 490.

Storia catastale

Il terreno su cui sono stati realizzati i due capannoni contigui all'area oggetto della presente (capannoni oggi individuati in catasto rispettivamente con le particelle 771 e 148) veniva individuato nell'Autorizzazione a Costruire Prot. n. 5545 del 17/12/1974, al foglio 11 con le particelle 149, 150, 151, 152, **153**.



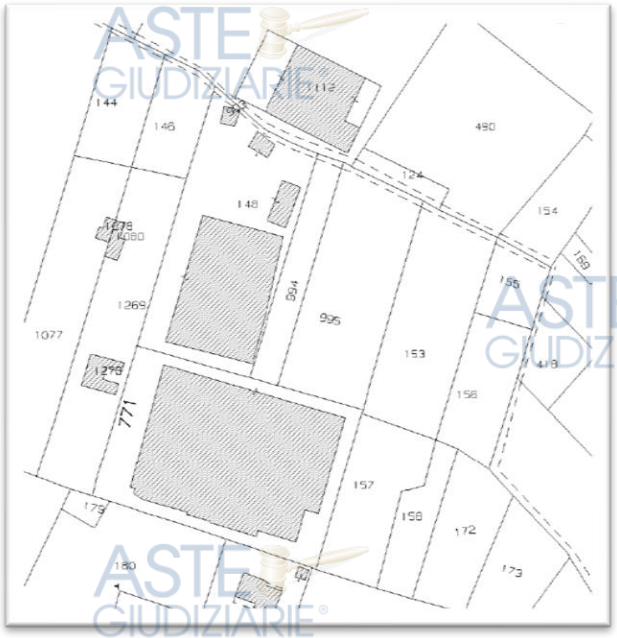
Estratto di mappa nell'Autoriz.ne Prot. n. 5545/1974

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

All'epoca dell'atto di acquisto del 28/05/1977 (Repertorio 5156, Raccolta 3956), in favore del sig. De Angelis Armando, i beni immobili erano individuati al catasto terreni con particelle 772 (ex 149/b), 773 (ex 150/b), 774 (ex 151/b), 771 (ex 148/b), 775 (ex 152/b) giusto tipo di frazionamento n.60 del 03/09/1975 su estratto di mappa 14924/75, per una superficie totale di are 29 ca 70 (2970 mq).

Dall'impianto meccanografico del 02/03/1985 ad oggi la Particella 153 permane invariata con superficie di 1310 mq.

All'impianto meccanografico del 02/03/1985 la Particella 152, da cui deriva l'odierna particella 995, aveva consistenza pari a 2.000 mq; successivamente, con frazionamento del 01/04/1999 n. 3163.1/1999, (in atti solo dal 11/09/2009 pratica n. RM0197356 su istanza 1308484/09) la particella 152 è stata frazionata nelle Particelle 994 di 460 mq e **995** di 1540 mq, e quindi soppressa.



Estratto di mappa all'atto di acquisto del 1977 - Estratto di mappa attuale

[ALLEGATO – **Catastali**]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, di seguito in stralcio, emerge che gli immobili di cui trattasi non sono gravati da usi civici. Nulla emerge in atti in merito a eventuali censi e livelli.

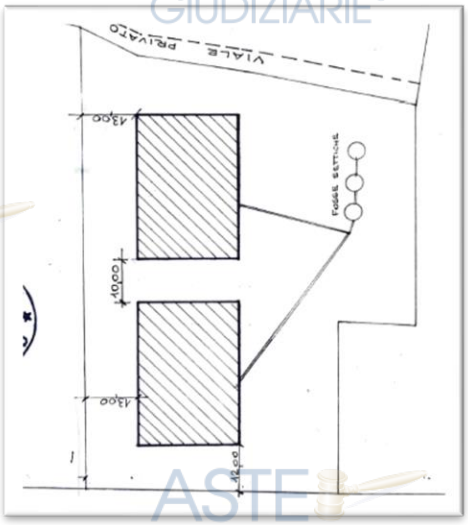
> Vista la carta degli Usi Civici redatta dall'Arch. L. Cupelloni e dal Geom. B.Riccardi in qualità di Perito Demaniale, adottata dal C.C. con atto n. 97 del 7/11/1998, non sono gravati da usi civici ("*qualitas soli*" ai sensi di legge 16/06/27 n.1766).

[ALLEGATO – **Certificato di Destinazione Urbanistica**]

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

Riguardo la presenza di servitù si rileva quanto segue:

N.B. l'originaria Autorizzazione edilizia prot. 5545/1974 rilasciata dal Comune di Ariccia prevedeva la realizzazione di due capannoni fronti stanti, oggi identificati in catasto fabbricati alle particelle 771 e 148, su un lotto che includeva anche i terreni oggetto della presente relazione tecnica. Su questi ultimi terreni era prevista la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui come di seguito riportato in stralcio. Per tale motivo non si esclude la presenza di fosse settiche di smaltimento reflui sui terreni oggetto della presente relazione, nonché sistemi di adduzione acque, allo stato attuale coperti da vegetazione.



Aut.ne edilizia prot. 5545/1974- stralcio

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ariccia, di sotto in stralcio e meglio in allegato, si evince che la zonizzazione del Piano regolatore è E3- zone agricole speciali ai sensi dell'art. 23 NTA.

CERTIFICA

Che i terreni distinti in catasto terreni al **foglio 11 particelle 153 – 771 - 995** ricadono in zona E3 *"Zone Agricole Speciali"* Art. 23 delle N.T.A

Nella zona E3 *"Zone Agricole Speciali"* sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con i seguenti indici e parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	mq. 10.000;
Hmax	Altezza massima	mt. 7,50;
If	Indice di fabbricabilità	0,03 mc/mq per le abitazioni; 0,02 mc/mq per le altre costruzioni.

L'edificazione in zona agricola è soggetta a quanto disposto nel Titolo IV - Capo II, dall'art. 54 all'art. 58, della L.R. del Lazio n. 38/99, e s.m.i.

Sui terreni suddetti restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia Urbanistica ed edilizia, tra le quali:

- sottoposto a vincolo paesaggistico giusto D.M. del 29/08/1959, confermato nella propria efficacia dall'art. 157 del D.Lgs. n. 42/04;
- sottoposto a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. M del D.Lgs. n. 42/04;
- Interessato dal Vincolo del volo ENAC - Porzione di territorio con limite di altezza pari a 30 m.
- L'intero territorio comunale risulta classificato in zona sismica n. 2, sottozona B, ai sensi delle D.G.R. Lazio nn. 387/09 e 835/09;
- Vista la carta degli Usi Civici redatta dall'Arch. L. Cupelloni e dal Geom. B.Riccardi in qualità di Perito Demaniale, adottata dal C.C. con atto n. 97 del 7/11/1998, non sono gravati da usi civici (*"qualitas soli"* ai sensi di legge 16/06/27 n.1766).

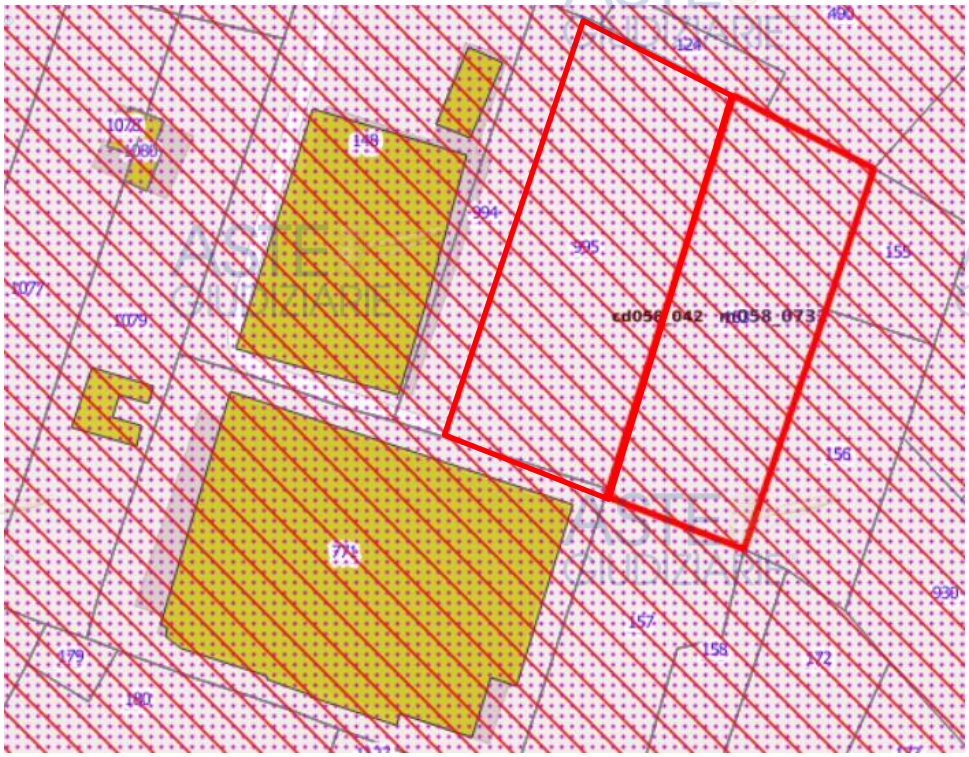
[ALLEGATO – **Certificato di Destinazione Urbanistica**]

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

I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.to n. 2, come segue:

Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle Aree del Sistema del Paesaggio Naturale - 'Paesaggio Naturale Agrario'.

Tav. B - Beni paesaggistici - L'area appare sottoposta a tutela dei 'Beni dichiarativi - Vaste località con valore estetico tradizionale ai sensi dell'art. 8 del PTPR e dei Beni ricognitivi di legge – Protezione aree e ambiti di interesse archeologico ai sensi dell'art. 42 del PTPR.



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

STIMA

CRITERIO ESTIMATIVO

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso il criterio di stima del Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei beni presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie per ottenere il più probabile valore di mercato.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari

I terreni agricoli al momento in vendita per la località di Vallericcia sono caratterizzati da estensione variabile tra i 5000 mq ai 1500 mq, con la presenza di pozzo e corrente elettrica; quasi tutti sono incolti ma recintati e dotati di un manufatto utilizzato a deposito attrezzi. Sono presenti sul mercato anche terreni di altre tipologie e maggiore estensione, coltivati a vite o uliveto, per il quali il prezzo medio di compravendita offerto risulta significativamente maggiore.

Il valore medio rilevato è Variabile tra i 20,00-11,00 €/mq

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per i terreni in oggetto la previsione di PRG è zona omogenea E3- *zone agricole speciali ai sensi dell'art. 23 NTA*. Questi sono quindi da considerare edificabili solo a fini agricoli; per tale finalità si evidenzia però quanto previsto dalla Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modificazioni - NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO (B.U.R.L. 30 dicembre 1999, n. 36; S. O. n. 7) - capo II, art. 54: *Le trasformazioni urbanistiche in zona agricola sono permesse solo in presenza dei requisiti soggettivi di imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile, dietro presentazione di PUA - Piano di Utilizzazione Aziendale alla Commissione Comunale preposta.*

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

Pertanto, allo stato attuale i terreni in oggetto sono da considerarsi agricoli e non edificabili.

Il fondo ha buona accessibilità, giacitura pressochè pianeggiante e buona esposizione. Permangono in parte incolti ed in parte asfaltati in quanto utilizzati, a tutt'oggi, quali spazi di manovra e sosta per gli automezzi afferenti i vicini capannoni ad uso artigianale.

Sui terreni vi sono materiali in abbandono, per lo più materiali da costruzione per lavori stradali con rifiuti, anche speciali, da smaltire a discarica autorizzata. Di tali costi occorre tener conto in fase estimativa.

Caratteristiche intrinseche/ estrinseche:

Fertilità: media	**Forma:** regolare
Giacitura: pianeggiante	**Ubicazione:** buona
Esposizione: buona	**Densità piante:** assenti
Accessibilità: buona	**Ampiezza:** nella media della zona

La superficie vendibile è pari a: (Part 153) 1310 mq + (Part 995) 1540 mq = 2850 mq

Metodo Comparativo Diretto

Nel caso di specie, considerate le caratteristiche intrinseche/estrinseche sopra evidenziate si è ritenuto congruo un valore di € /mq 8,00 leggermente più basso di quanto rilevato in media sul mercato, per l'assenza di manufatti utili a rimessaggio.

Vm: € (8,00€ /mq x 2.850 mq) = **€ 22.800,00**

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Si ritiene di applicare una detrazione al valore sopra determinato del 10% per assenza della garanzia per vizi o per oneri non espressamente considerati anche per quanto evidenziato nel paragrafo relativo alle servitù:

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 22.800,00) = € 2.280,00

V ridotto= € 22.800,00 - € 2.280,00**= € 20.520,00**

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

DETRAZIONE PER LO SMALTIMENTO DEI MATERIALI IN ABBANDONO SUI TERRENI

Rilevata la presenza di materiali in abbandono sui terreni da considerarsi rifiuti, anche speciali, da smaltire a discarica autorizzata si apporta una ulteriore detrazione di 4.000,00€

V ridotto detratti costi di smaltimento = € 20.520,00 - € 4.000,00 = **16.500,00€** (arrotondato)

VALORE DI STIMA FINALE TERRENI IN ARICCIA (RM) AL FOGLIO 11 PARTICELLE 153- 995

16.500,00€

Assolto il proprio mandato, si rimette la presente in assolvimento dell'incarico conferito, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 26/05/2024

Il CTU
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- All.Catastali F11-Part153-Part995.pdf
- All.CDU n 25_24 Ceci Giampiero.pdf.p7m
- All.CDU_n_25_24_Ceci_Giampiero.stamped.pdf
- All.Fotografico.pdf
- All.Quotazioni immobiliari.pdf

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