

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione IV - R.G.E. 1236/2022
G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

**Risposta alle osservazioni e
correzione valore stima dei Lotti.**

Oggetto: Risposta alle osservazioni a firma dell'Ing. , per incarico ricevuto dalla Soc. ,
alla perizia del sottoscritto esperto stimatore
avente RGE 1236/2022 , Sez. IV presso Tribunale di Roma Dott.ssa M. Iappelli,
promossa da contro Soc. .

Il sottoscritto esperto stimatore Arch. Luciano Lucca per la procedura all'oggetto,
depositava telematicamente, in data 06.09.2024, la propria relazione di stima.
Successivamente, in data la Soc a firma dell'Ing. depositava
le osservazione (v. allegato) alla suddetta CTU del sottoscritto.

Premesso che nel giorno del sopralluogo in data 05.03.2024, il sottoscritto verificava e
constatava che i terreni oggetto di pignoramento risultavano non coltivati e la loro stima
di basava su tale stato di fatto e stimava i terreni seminativi/seminativi irrigui, non tenendo
conto, perché non essendo a conoscenza, che fino almeno al 2017 la Società proprietaria
dei terreni seminava, produceva e vendeva prodotti agricoli (come da fatture allegate alle
osservazioni). Inoltre i lotti di terreno con destinazione seminativo e seminativo irriguo
sono stati oggetto nel tempo di valutazioni erariali con aggiornamenti da parte dell'AGEA
(PAC sulle coltivazioni a premio europeo) riportati e riscontrabili sulle visure catastali.

Per quanto sopra riportato il sottoscritto stimatore accoglie le osservazioni della Soc.
e formula la nuova stima, come richiesto dall'esecutata Società, solo di quei
terreni con destinazione seminativo/seminativo irriguo applicando la valutazione pari ad
€ 3,42 €/mq, corrispondente ai valori agricoli medi dei terreni seminativi della provincia
di Roma per l'anno 2022 regione agraria n. 13, e non con la valutazione con destinazione
“prato” pari ad € 2,94/mq come valutato nella relazione depositata in data 06.09.2024. Si
mantiene la stessa valutazione degli altri lotti di terreno: pascolo, pascolo arborato,
pascolo cespugliato ed orto irriguo a “prato” come nella relazione di stima depositata.



Pertanto, applicando la nuova valutazione moltiplicando € 0,48/mq (differenza tra € 3,42/mq quotazione dei terreni seminativi e seminativi irrigui ed € 2,94/mq quotazione dei terreni a “prato”) per i mq totali dei terreni seminativi/seminativi irrigui, la nuova stima sarà:

LOTTO 1: Stima relazione depositata € 246.075,42

Seminativi/seminativi irrigui mq 61.314,00 x € 0,48/mq = € 29.430,72;

quindi

Stima relazione € 246.075,42 +

differenza € 29.430,72 =

€ 275.506,14 **Totale stima rettificata Lotto 1**

LOTTO 2: Stima relazione depositata € 309.828,96

Seminativi/seminativi irrigui mq 77.973,00 x € 0,48/mq = € 37.427,04;

quindi

Stima relazione € 309.828,96 +

differenza € 37.427,04 =

€ 347.256,00 **Totale stima rettificata Lotto 2**

LOTTO 3: Stima relazione depositata € 71.069,68

Seminativi/seminativi irrigui mq 17.069,00 x € 0,48/mq = € 8.193,12;

quindi

Stima relazione € 71.069,68 +

differenza € 8.193,12 =

€ 79.262,12 **Totale stima rettificata Lotto 3**

LOTTO 4: Stima relazione depositata € 236.733,36

Seminativi/seminativi irrigui mq 59.037,00 x € 0,48/mq = € 28.337,76;

quindi

Stima relazione € 236.733,36 +

differenza € 28.337,76 =

€ 265.071,12 Totale stima rettificata Lotto 4

LOTTO 5: Stima relazione depositata € 301.579,58

Seminativi/seminativi irrigui mq 81.290,00 x € 0,48/mq = € 39.019,20;

quindi

Stima relazione € 301.579,58 +

differenza € 39.019,20 =

€ 340.598,78 Totale stima rettificata Lotto 5

LOTTO 6: Stima relazione depositata € 240.775,77

Seminativi/seminativi irrigui mq 79.533,00 x € 0,48/mq = € 38.175,84;

quindi

Stima relazione € 240.775,77 +

differenza € 38.175,84 =

€ 278.951,61 Totale stima rettificata Lotto 6

LOTTO 7: Stima relazione depositata € 329.751,87

Seminativi/seminativi irrigui mq 107.609,00 x € 0,48/mq = € 51.652,32 (proprietà per 100%);

Seminativi/seminativi irrigui mq 947,00 x € 0,48/mq x 0,50 = € 227,28 (proprietà per 50%);

quindi

Stima relazione € 329.751,87 +

differenza (prop. per 100%) € 51.652,32 +

differenza (prop. Per 50%) € 227,28 =

€ 381.631,47 Totale stima rettificata Lotto 7



Per tutto sopra di conseguenza la stima rettificata dei lotti sarà la seguente:

LOTTO 1	€ 275.506,14
LOTTO 2	€ 347.256,00
LOTTO 3	€ 79.262,12
LOTTO 4	€ 265.071,12
LOTTO 5	€ 340.598,78
LOTTO 6	€ 278.951,61
LOTTO 7	€ 381.631,47



Roma 01.10.2024

Con Osservanza
L'esperto stimatore
Arch. Luciano Lucca

