

# PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 747/2014 – [REDACTED]

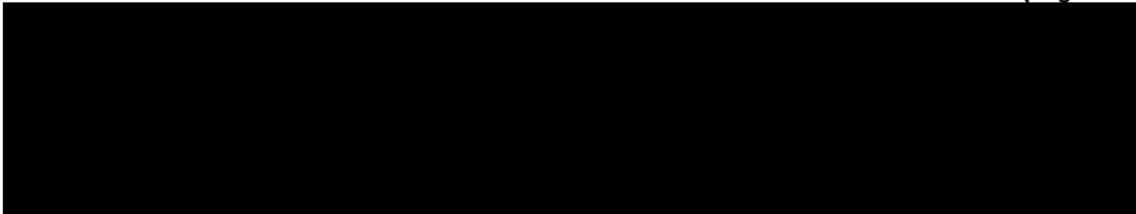
**G.D.: Dr. Anna Maria SOLDI**

Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma

PERITO STIMATORE:  
Dr. Arch. **NICOLA DIANA**



## INDICE

|   |         |
|---|---------|
| PREMESSA  | pag. 3  |
| MANDATO   | pag. 3  |
| 1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO  | pag. 4  |
| 1A. Individuazione catastale  | pag. 4  |
| 1B. Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali  | pag. 5  |
| 1C. Conformità catastale  | pag. 6  |
| 1D. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili al fallimento | pag. 7  |
| 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.  | pag. 8  |
| 2A. Criterio estimativo   | pag. 9  |
| 2B. Rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroghe o meno   | pag. 13 |
| 2C. Descrizione di ogni singola unità.  | pag. 13 |
| 3. STIMA DELLE SINGOLE UNITA'   | pag. 15 |
|   |         |
| 3E. Terreno in Ardea, Roma.   | pag. 16 |
| 4. RIEPILOGO STIMA.   | pag. 16 |
| 5. CATEGORIA ENERGETICA.  | pag. 16 |
| 6. ALLEGATI E FOTOGRAFIE  | pag. 16 |

Ill.mo G. D. Dott.ssa Anna Maria **SOLDI** – Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma

### **PREMESSA**

In data 25/11/2014 il Curatore Fallimentare, Avv. Fabio Tomassini, conferiva al sottoscritto, Arch. Nicola Diana, nato a Roma il 14/01/1960 con studio a Roma in via Francesco Denza n°36, l'incarico di Perito Stimatore sul fallimento n. 747/2014, [REDACTED] relativo ai beni immobiliari del fallimento individuati in [REDACTED]

[REDACTED] n°1 lotto di terreno in zona F2 (area a verde pubblico) ubicato in località Colle Romito, ad Ardea (Rm).

**Incarico che accettavo con il Verbale allegato, datato sempre 25/11/2014**

### **MANDATO (all.1)**

**1. Descrivere i beni immobili proprietà del fallimento**, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando inoltre:

- I dati del NCEU effettivamente risultanti;
- La regolarità del censimento catastale di tutte le proprietà esistenti;
- La sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili al fallimento;
- La conformità tra opera realizzata e opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità/agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opera abusive in relazione alla L 47/85 e s.m. e l'eventuale possibilità di sanatoria totale o parziale;
- La rispondenza tra le piante catastali depositate e lo stato dei luoghi;
- L'identità delle persone occupanti gli immobili e la sussistenza per ciascuno dei titoli di cui al seguente punto 2 e l'eventuale carenza di titolo opponibile alla Procedura con descrizione di ogni circostanza di fatto riscontrata (data di inizio attività, risaleza delle utenze, pagamenti effettuati alla fallita o a terzi, ecc.)

**2. Determinare il valore commerciale degli immobili**, enunciando il criterio estimativo adottato, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione di altro tipo soggetti a



proroga o meno, incidenti sul godimento del bene, precisando la data di ciascun contratto e, comunque, del titolo della registrazione.

3. **Indicare** la categoria energetica dell'immobile commerciale di Via Troilo il Grande 21.

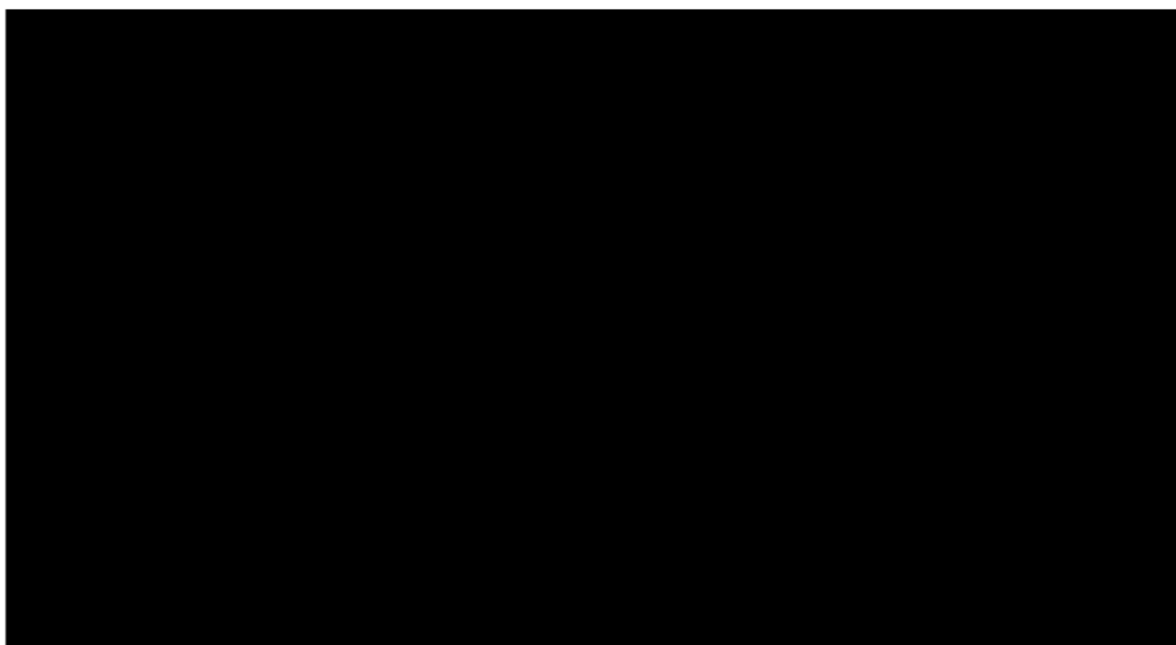
4. **Depositare** unitaria relazione con risposta a tutti i quesiti e riscontro degli adempimenti richiesti, con i documenti, i grafici e le idonee fotografie o stampe a colori, entro il 60 giorno unitamente a due fotocopie dell'elaborato descrittivo di perizia, nonché perizia ed allegati in formato elettronico.

## **1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO**

Le unità immobiliari individuate nel fallimento consistono in un 

 un ultimo lotto di terreno a pascolo in "Zona F2 area a verde pubblico" sito ad Ardea in località Colle Romito in via Perseo snc, Tor San Lorenzo.

### **1A. Individuazione catastale**



5. N. 1 lotto di terreno a pascolo "Zona F2 area a verde pubblico", in Ardea (Roma) via Perseo snc, censito al N.C.T. del Comune di Pomezia:

- partita 6105, foglio 56, part. 856, cl. 2, **RD. € 0,96, RA. € 0,31;**



**1B. Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali.**

**B1) Iscrizione di Ipoteca Legale del 15/07/2014, al n. 78097 reg. gen. e n. 10494 reg. part.;**

**A favore:**

[redacted] con sede a [redacted] c.f. [redacted];

**Contro:**

[redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted];

**Oggetto:**

[redacted]

**B2) Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 22/02/2012, al n. 3246 reg. gen. e n. 257 reg. part.;**

**A favore:**

[redacted] con sede a [redacted], c.f. [redacted];

**Contro:**

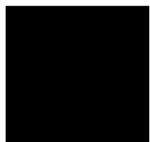
- [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted];
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted];
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] cf. [redacted];

**Oggetto (solo i cespiti oggetto della procedura):**

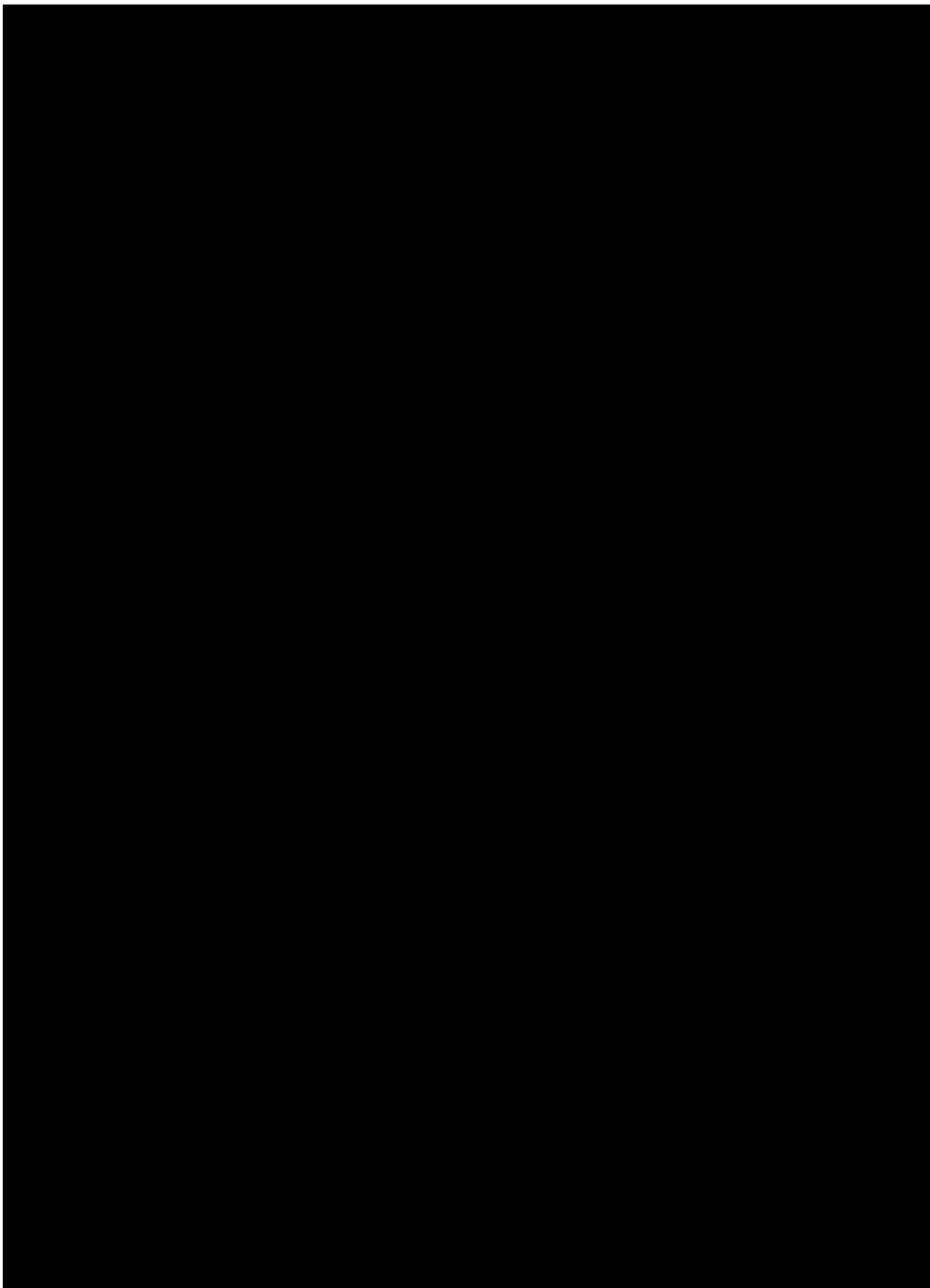
[redacted]

**Conclusioni:**

- Esiste Ipoteca Legale di [redacted]  
[redacted]
- Esiste Ipoteca Volontaria di [redacted]  
[redacted]



**1C. Conformità catastale.**

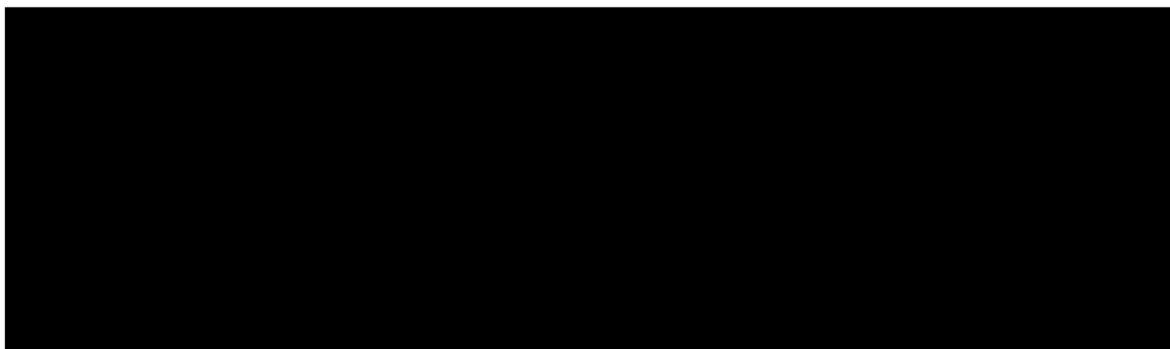


**C4) N. 1 lotto di terreno a pascolo "Zona F2 area a verde pubblico", in Ardea (Roma) via Perseo snc, di complessivi mq. 1.000, censito al N.C.T. del Comune di Pomezia:**

- partita 6105, foglio 56, part. 856, cl. 2, **RD. €. 0,96, RA. €. 0,31;**

**I dati catastali coincidono con quelli riportati nella relazione notarile agli atti.**

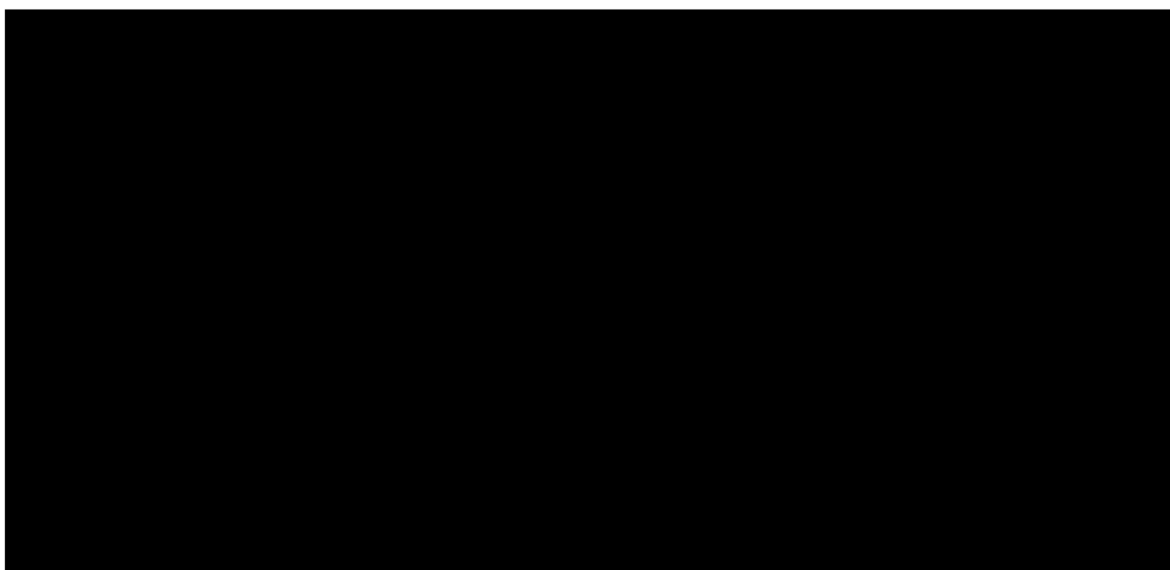
**1D. Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili al fallimento.**



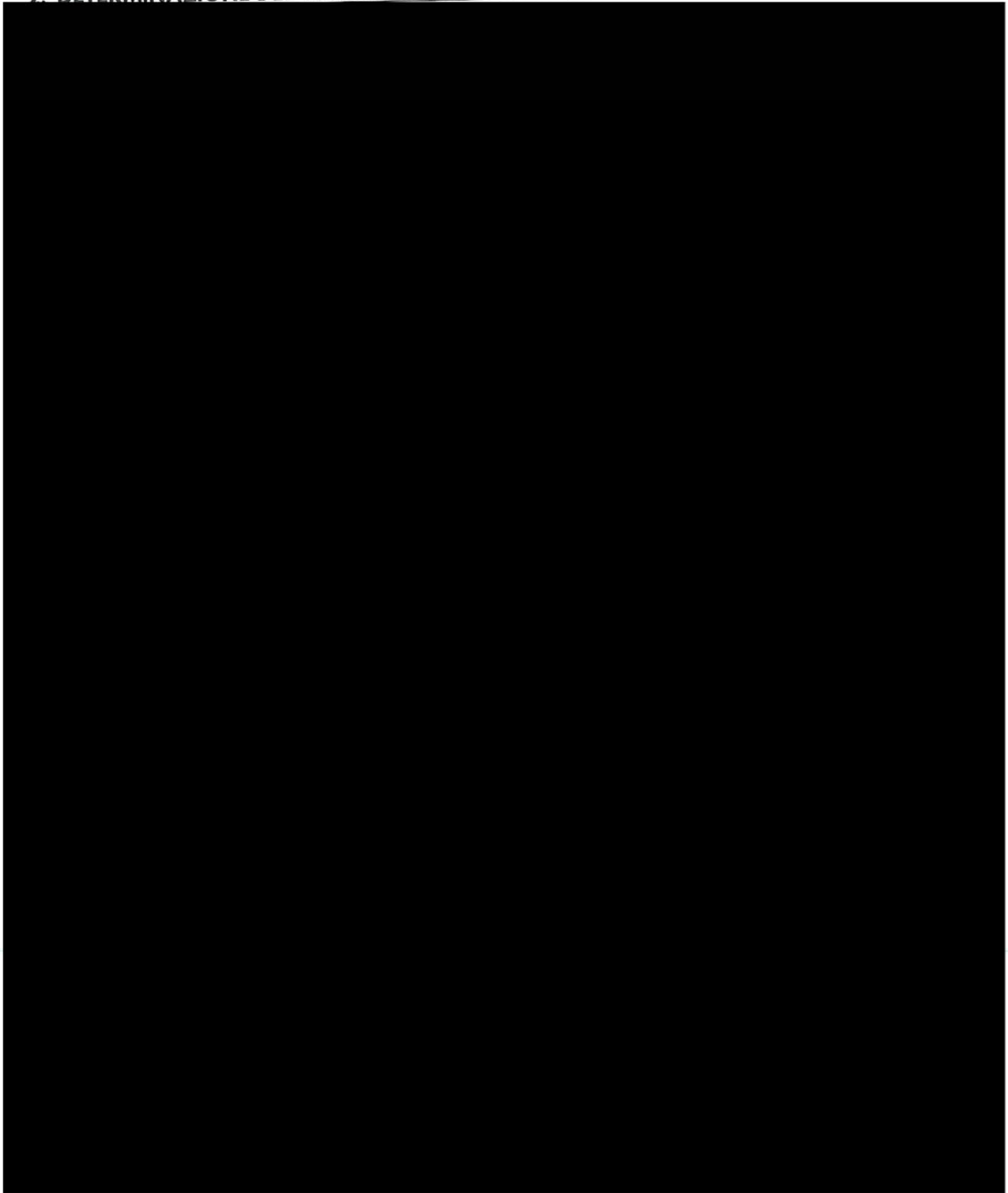
**D2) Per il lotto di terreno a pascolo sito in Ardea (Roma) via Perseo snc, di complessivi mq. 1.000, censito al N.C.T. del Comune di Pomezia:**

- partita 6105, foglio 56, part. 856, cl. 2;

si precisa che fa parte come Lotto n. 231 del "Consorzio stradale di Colle Romito" con tutti i diritti ed obblighi connessi a detta partecipazione e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive tra cui il vincolo di uso civico a favore dei cittadini di Ardea che risulta dal certificato di destinazione urbanistico "**Zona F2 area a verde pubblico**".



**2. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**



**In data 4/12/2014 ho eseguito i sopralluoghi ai tre lotti di terreni della procedura:**

[redacted]  
[redacted] lotto di terreno a pascolo in "Zona F2  
area a verde pubblico" sito ad Ardea in località Colle Romito in via Perseo snc.

[redacted]





Per quanto riguarda i terreni, più specificatamente, si deve prendere in considerazione i parametri estrinseci, cioè quelli che concernono i fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene ed intrinseci quando riguardano quelli specifici del bene:

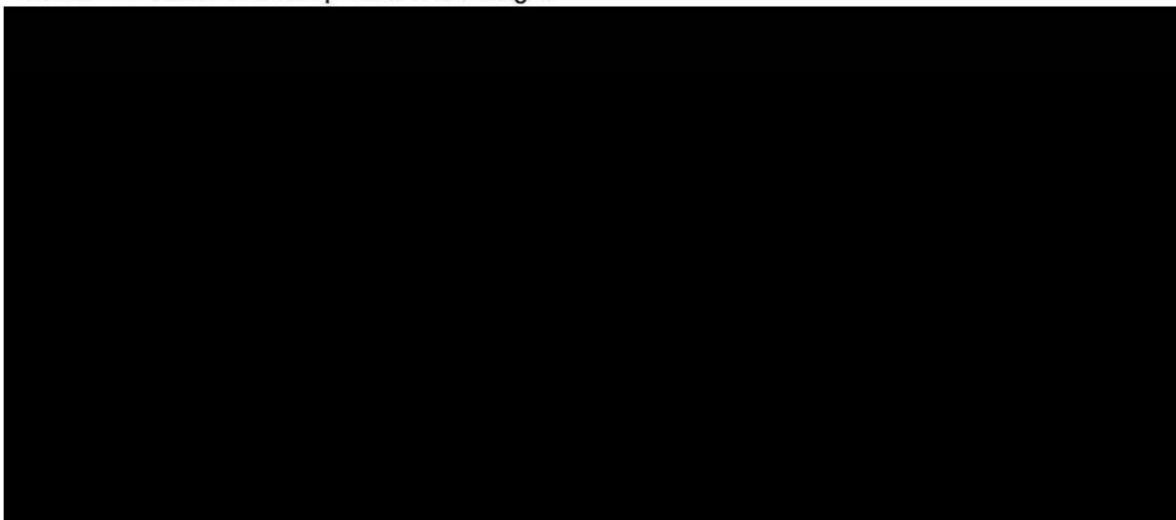
1. Fattori estrinseci:

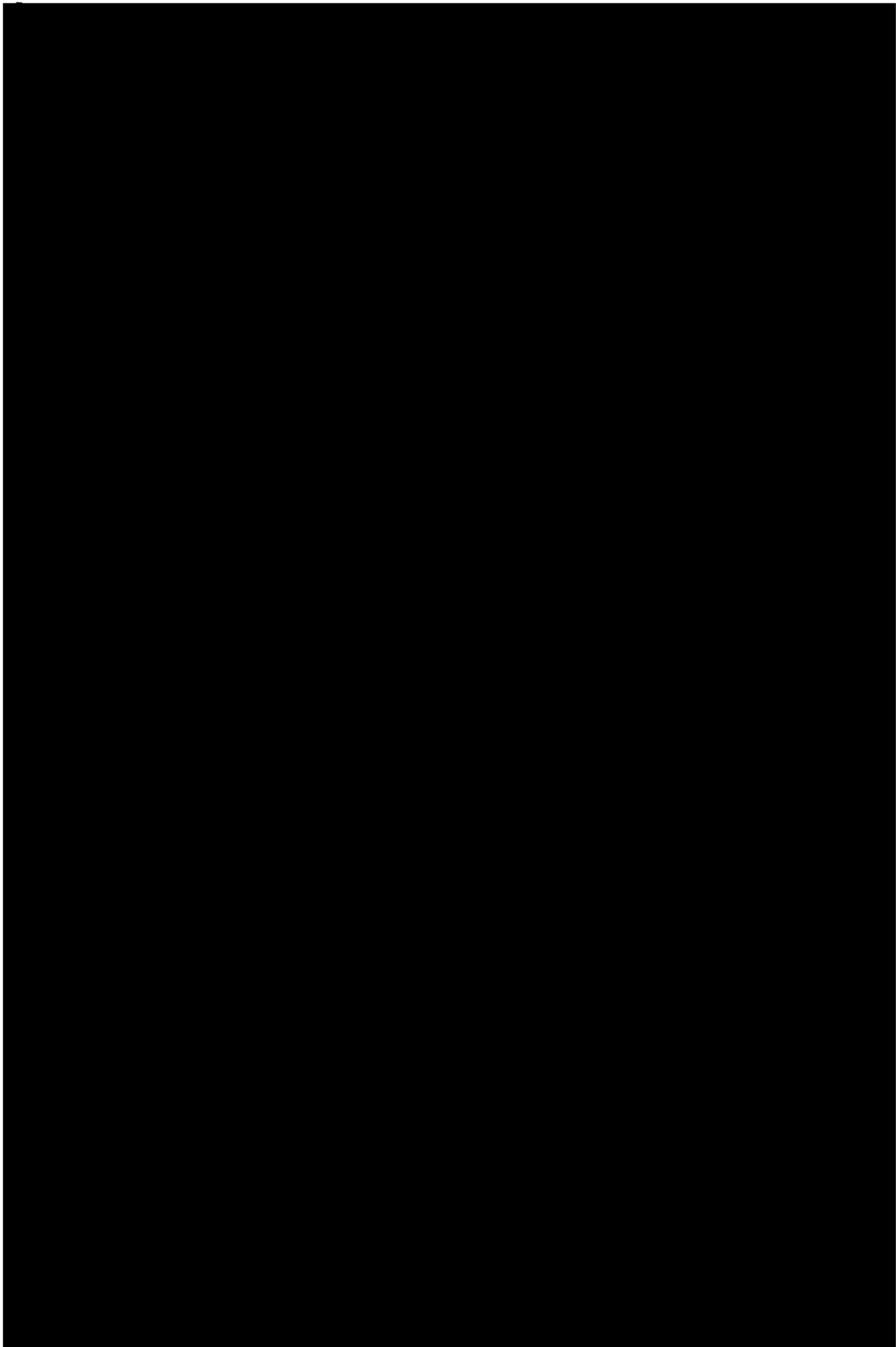
- Caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- Caratteri topografici della zona che incidono sul clima;
- Caratteri climatici come ventosità, piovosità, frequenza di gelate o grandinate;
- Caratteri idrogeologici come la presenza di fiumi, canali, invasi o falde;
- Caratteri demografici ed economici come la densità di popolazione e dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione;
- Caratteri politici che possono presentare differenziazioni locali;
- Caratteri agrari come la grandezza e numero di fondi agricoli;

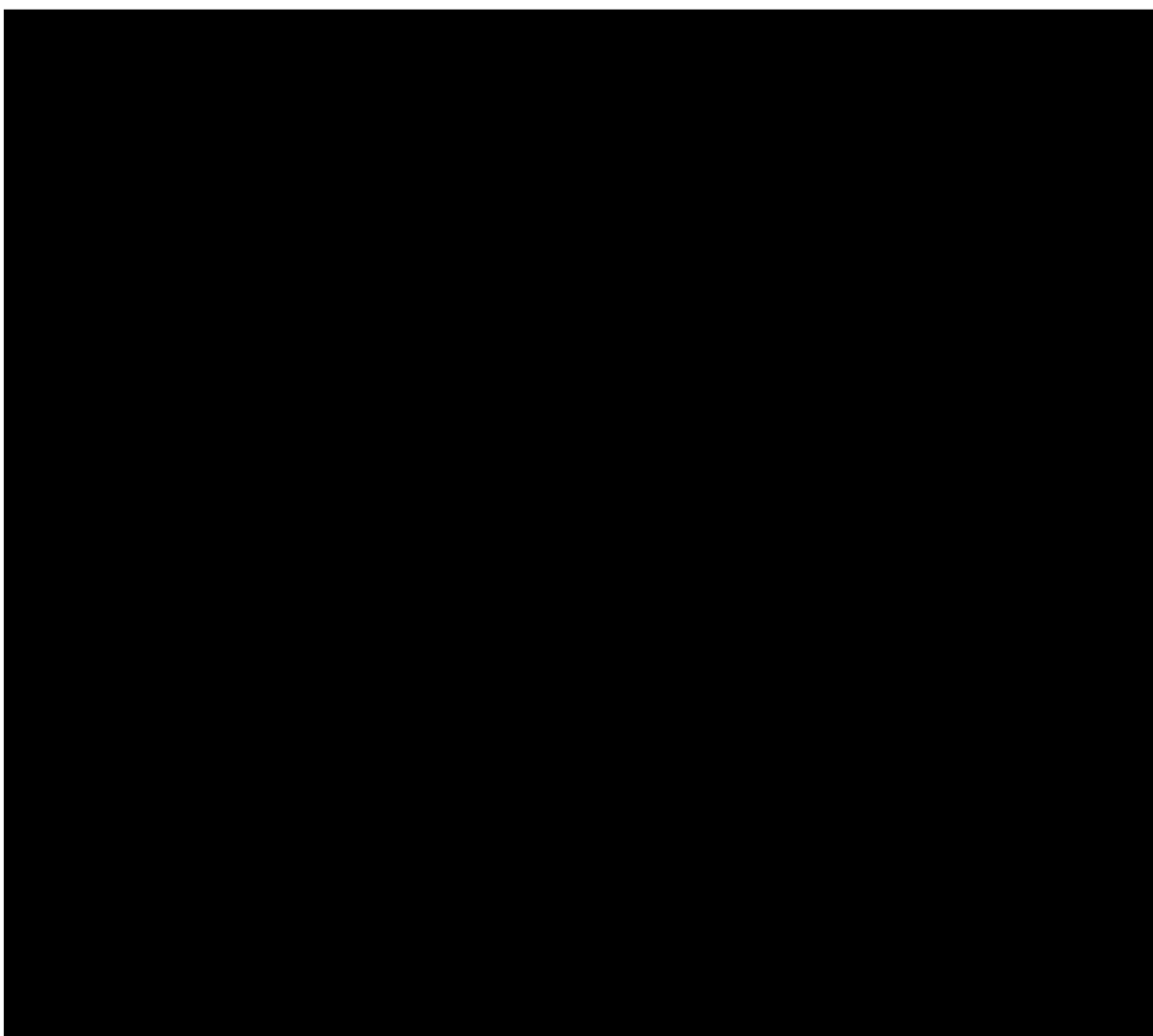
2. Fattori intrinseci:

- La posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli e centri di stoccaggio, l'altitudine;
- La forma geometrica intesa come regolarità del confine che consenta un ordinario uso di macchine agricole;
- La fertilità, la presenza di acqua nel sottosuolo, viabilità poderale;
- Presenza di fabbricati rurali;
- Presenza di vincoli, servitù attive o passive.

Comparati i prezzi delle compravendite in zona e le quotazioni rilevate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si procede applicando, qualora necessario, **coefficienti incrementativi o decrementativi** secondo lo stato delle unità immobiliari al momento della stima e le caratteristiche peculiari dei luoghi.







**C) Lotto di terreno a pascolo sito in Ardea (Roma) via Perseo snc, di complessivi mq. 1.000, censito al N.C.T. del Comune di Pomezia:**

- partita 6105, foglio 56, part. 856, cl. 2, **RD. €. 0,96, RA. €. 0,31;**

Il lotto è di forma regolare, squadrata e ubicato all'interno del noto "Consorzio di Colle Romito" situato ad Ardea, sul litorale laziale tra Tor San Lorenzo ed Anzio, raggiungibile da Roma con la strada statale Pontina, deviazione Ardea.

IL Consorzio di Colle Romito è un Consorzio Obbligatorio costituito ai sensi e agli effetti del D. Lgs n. 1446/18, convertito in legge il 13/04/1925, con delibera n. 186 del 23/03/1976, del Comune di ARDEA che con la stessa delibera ha approvato anche lo Statuto che ne regola l'attività.

Il Consorzio è prettamente residenziale, per lo più composto da villette mono/bifamiliari ma si deve considerare che il lotto in oggetto di stima, individuato come Lotto n. 231, per effetto dello Statuto citato, è vincolato ai patti, clausole e obblighi connessi a detta partecipazione. Pur



essendo ben posizionato, libero, pianeggiante e di buona qualità per un investimento edilizio, comprende ogni dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive del Consorzio tra cui il **vincolo che lo inquadra ad uso civico a favore dei cittadini di Ardea come risulta dal certificato di destinazione urbanistico "Zona F2 area a verde pubblico"** e quindi per questa ragione, in sede di stima, verrà applicato **un coefficiente decrementivo del 50%**.

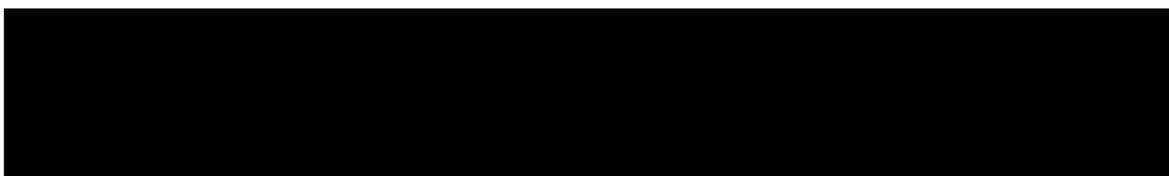
Premesso quanto sopra si stima:

**Il Prezzo al Metro Quadro**, in relazione alle indagini di mercato effettuate e considerate le caratteristiche intrinseche proprie della zona in esame indica una quotazione unitaria di Euro 120,00. E quindi applicando la detrazione del 60%:

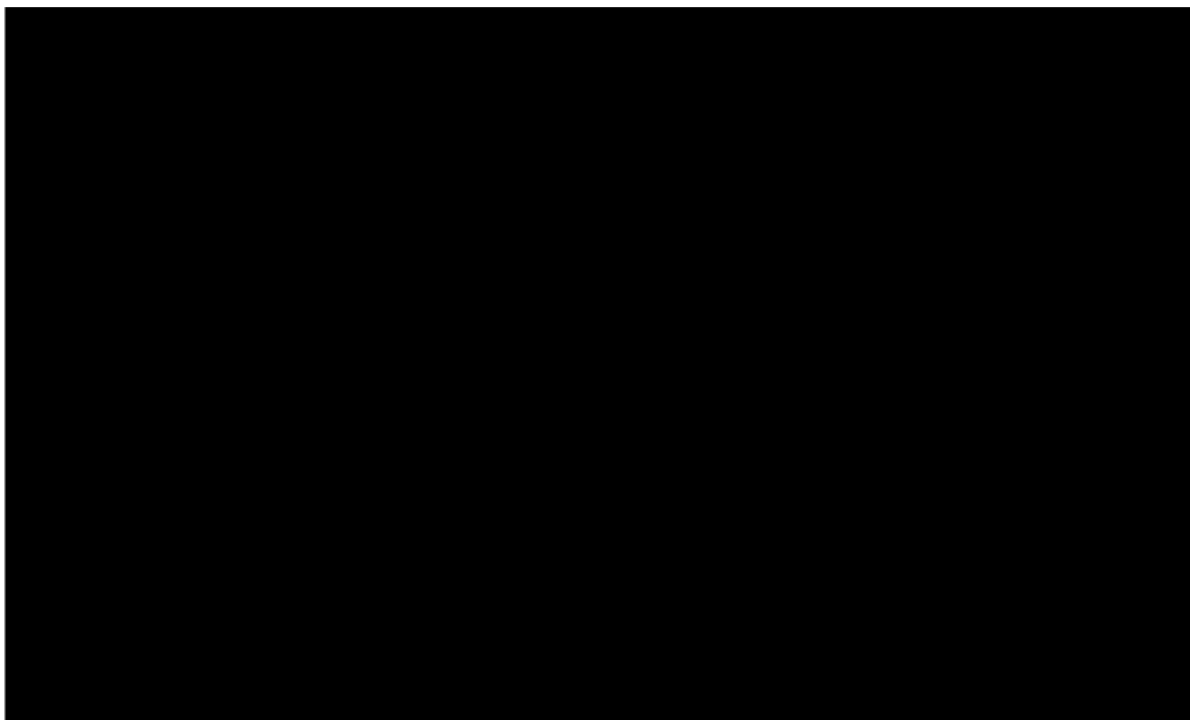
**TERRENO A PASCOLO:** quotazione per mq. di superficie pari a .....**Euro 60,00**

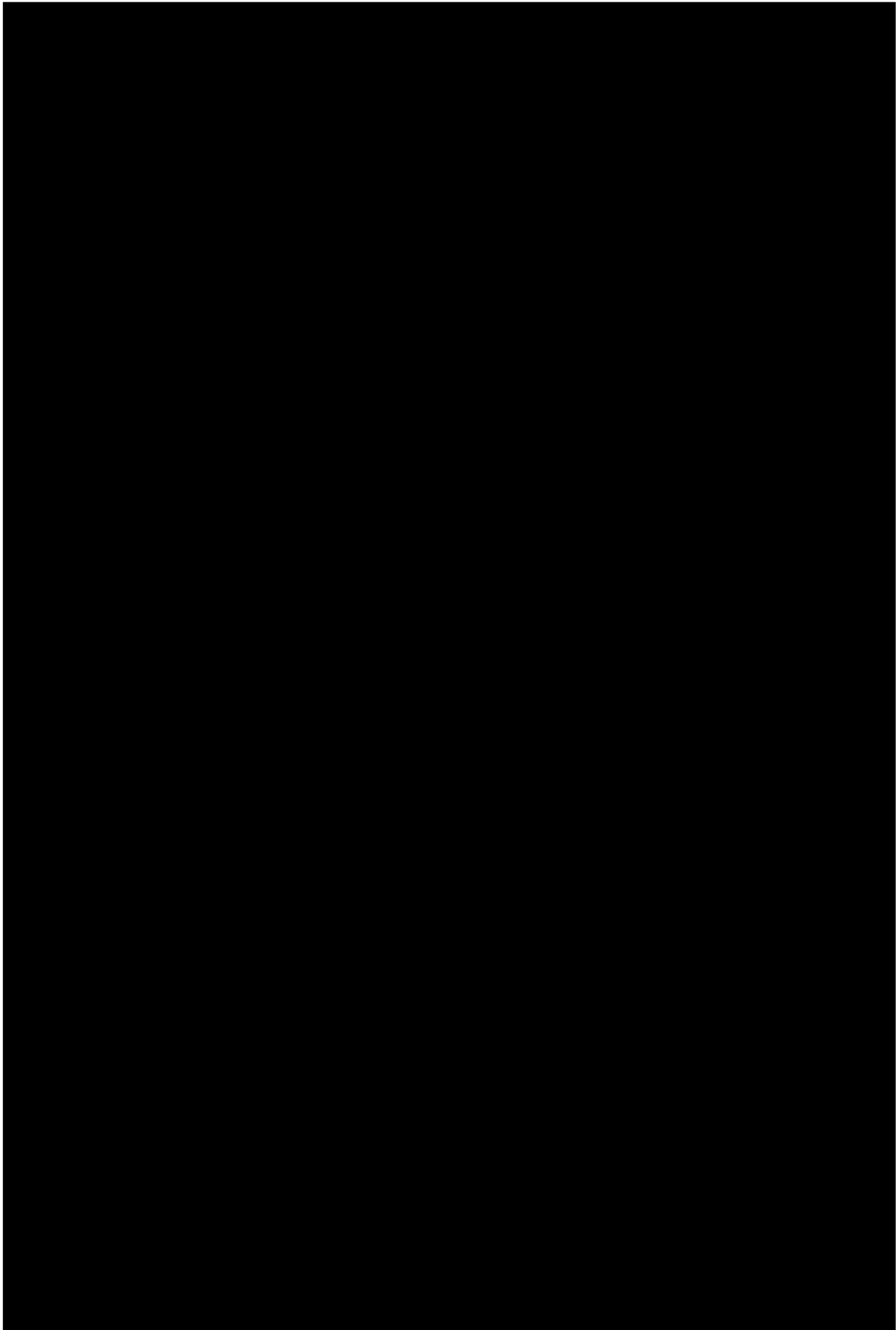
**2B. Rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroghe o meno incidenti sui beni.**

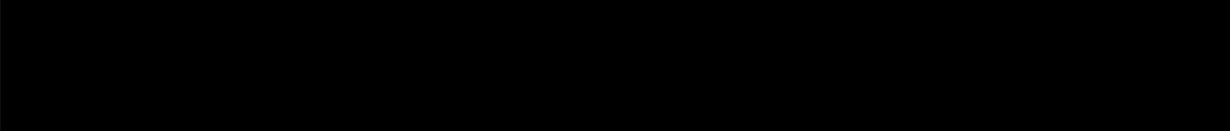
Gli immobili e i terreni oggetto della presente risultano liberi da contratti di locazione.



**2C. Descrizione di ogni singola unità.**





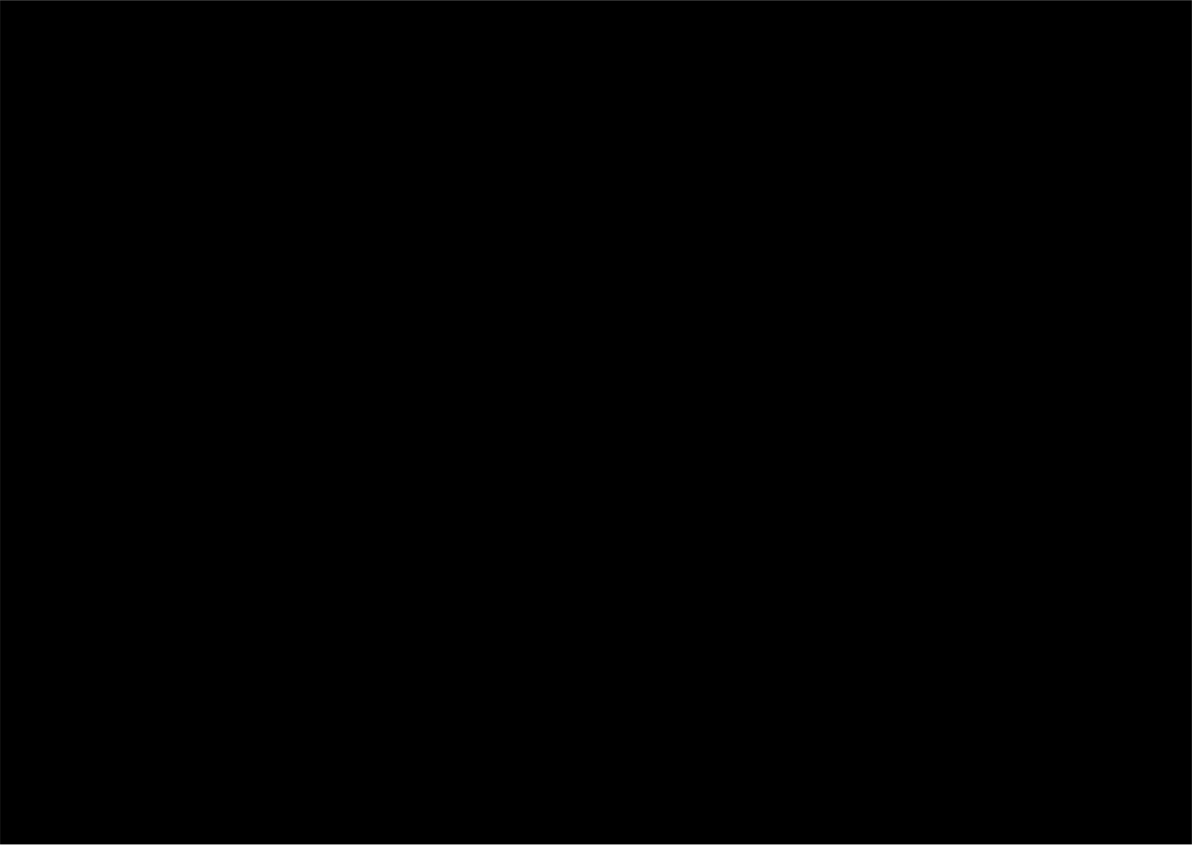


- **Lotto di terreno a pascolo sito in Ardea (Roma) via Perseo snc,**  
di complessivi mq. 1.000, censito al N.C.T. del Comune di Pomezia:  
- partita 6105, foglio 56, part. 856, cl. 2;

Il lotto è ubicato all'interno del "Consorzio di Colle Romito" situato ad Ardea, sul litorale laziale tra Tor San Lorenzo ed Anzio ed è raggiungibile da Roma con la strada statale Pontina, deviazione Ardea.

Il Consorzio è prettamente residenziale ed edificato per lo più con villette mono/bifamiliari. Le misure del lotto, mt. 22,00 di larghezza per 45,00 di profondità, e la forma regolare e pianeggiante lo renderebbe perfettamente adatto ad un'operazione d'investimento edilizio, ma il lotto n. 231 per effetto dello Statuto del Consorzio, è vincolato ai patti, clausole e obblighi connessi a detta partecipazione e comprende ogni dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive del Consorzio tra cui il **vincolo che lo inquadra ad uso civico a favore dei cittadini di Ardea come risulta dal certificato di destinazione urbanistico "Zona F2 area a verde pubblico"**.

### **3. STIMA DELLE SINGOLE UNITA'**





**3E) Lotto di terreno a pascolo sito in Ardea (Roma)**

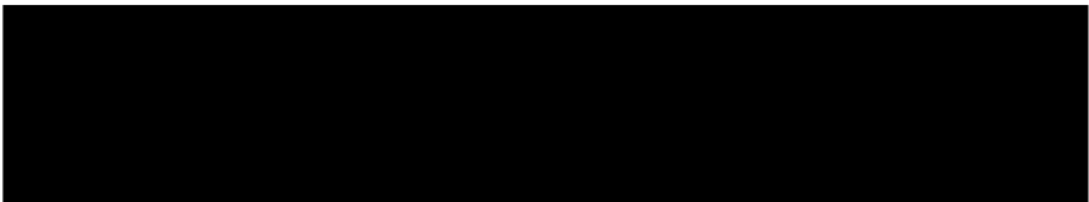
via Perseo snc, di complessivi mq. 1.000;

(partita 6105, foglio 56, part. 856, cl. 2);

**superficie commerciale mq. 1.000,00, per valore €/mq. 60,00**

**Valore terreno: Euro 60.000,00**

**4. RIEPILOGO STIMA**



|   |               |
|---|---------------|
| 5. <u>Terreno a pascolo sito in Ardea (Roma);</u> | €.. 60.000,00 |
|---|---------------|

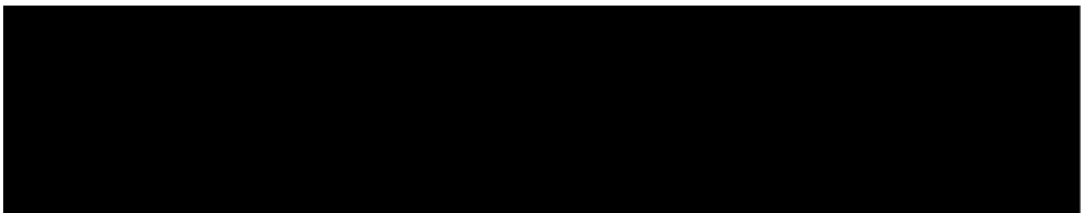


**5. CATEGORIA ENERGETICA**

Non risultano certificazioni APE (Attestato di Prestazione Energetica).

**6. ALLEGATI E FOTOGRAFIE**

All. 1 – Incarico;





All. 18 – Terreno a pascolo in Ardea (Rm) – Mappa planimetrica;

All. 19/20 – Terreno agricolo in Ardea (Rm) – Vista





**Tribunale di Roma**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n. 747/2014** XXXXXXXXXX

**G.D. Dott.ssa Anna Maria Soldi – Curatore Avv. Fabio Tomassini**

Il sottoscritto Avv. Fabio Tomassini, curatore del fallimento in epigrafe, visto l'art. 87 L.F., nomina Perito Stimatore l'Arch. Nicola Diana, con studio in Roma, Via Francesco Denza 36 e conferisce incarico allo stesso di:

1. Descrivere i beni immobili di proprietà del fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando inoltre:

- I dati del NCEU effettivamente risultanti;
- La regolarità del censimento catastale di tutte le proprietà esistenti;
- La sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili al fallimento;
- La conformità tra opera realizzata e opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità/agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla L. 47/85 e s.m. e l'eventuale possibilità di sanatoria totale o parziale;
- La rispondenza tra le piante catastali depositate e lo stato dei luoghi;
- L'identità delle persone occupanti gli immobili e la sussistenza –per ciascuno- dei titoli di cui al seguente punto 2 e l'eventuale carenza di titolo opponibile alla Procedura con descrizione di ogni circostanza di fatto riscontrata (data di inizio attività, risalenza delle utenze, pagamenti effettuati alla fallita o a terzi, ecc.)

2. Determinare il valore commerciale degli immobili, enunciando il criterio estimativo adottato, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento del bene, precisando la data di ciascun contratto e, comunque, del titolo della registrazione.

3. Indicare la categoria energetica dell'immobile commerciale di Via Troilo il Grande 21.

4. Depositare unitaria relazione con risposta a tutti i quesiti e riscontro degli adempimenti richiesti, con i documenti, i grafici e le idonee fotografie o stampe a colori, entro il 30 gennaio 2015 unitamente a due fotocopie dell'elaborato descrittivo di perizia, nonché perizia ed allegati in formato elettronico.

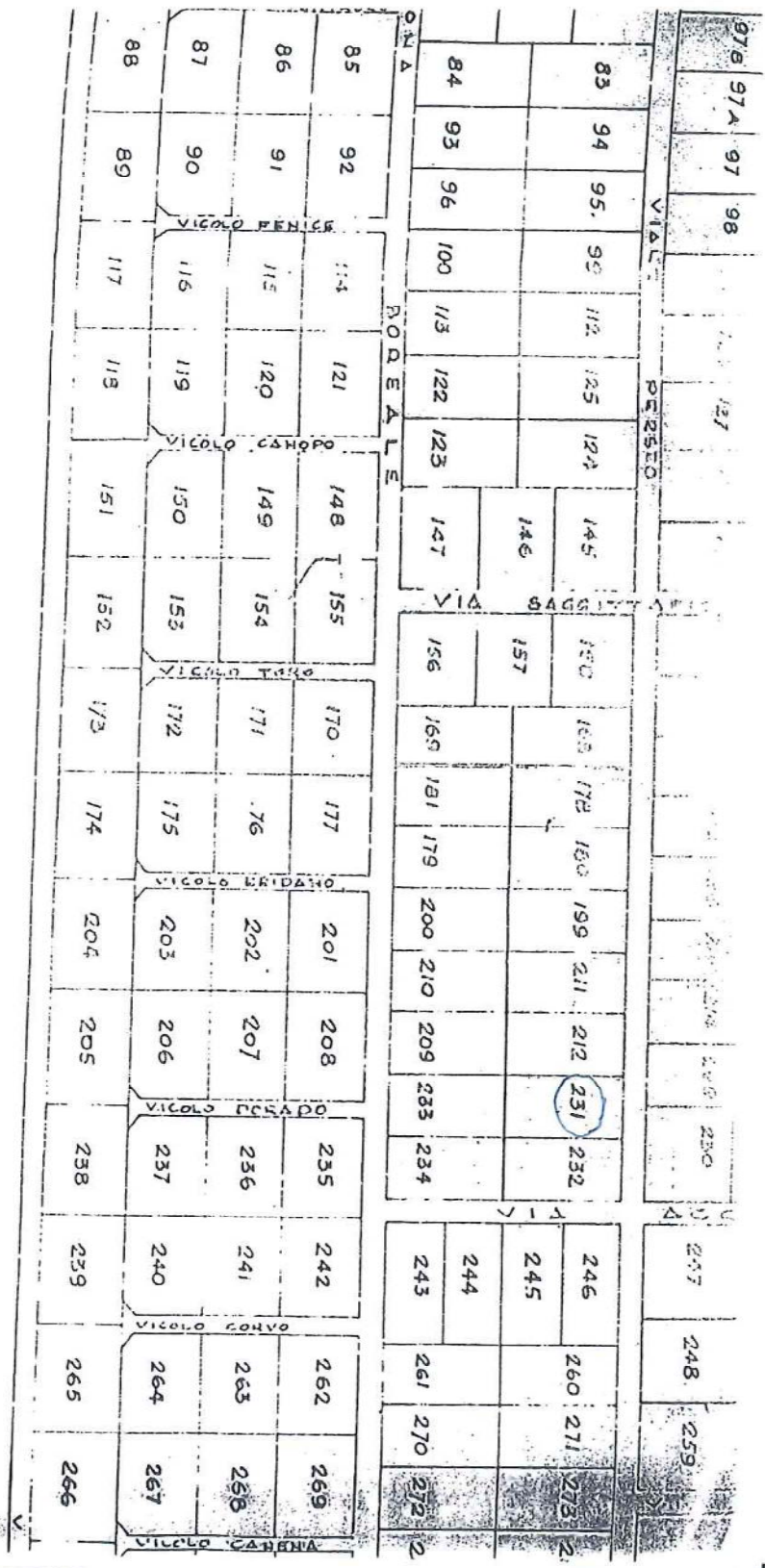
Si invita lo stimatore a chiedere alla Conservatoria dei RR II la documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento della procedura di vendita.

Il perito stimatore dichiara di accettare l'incarico.

Roma, 25 novembre 2014



(all. 18) Lotto di terreno a pascolo in Ardea (Rm) – Mappa planimetrica





(all. 19/20) Lotto di terreno a pascolo in Ardea (Rm) - Vista

