

lotto 1

**Tribunale di Roma**  
**Sezione Fallimentare**

Fall. n. 576/2021 – Mastrofini Giancarlo

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Cecilia Rizzica

**Relazione di Stima**  
**Terreno boschivo**  
sito in  
**Rocca Priora (Roma)**



**Ing. Maurizio De Blasi**

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

[ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it](mailto:ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it)

[ing.mauriziodeblasi@pec.it](mailto:ing.mauriziodeblasi@pec.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, dal Curatore del Fallimento, Avv. Cecilia Rizzica, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, di redigere la Perizia di Stima del terreno di proprietà del Fallimento sito in Rocca Priora (RM).

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito in data 6 maggio 2022 il necessario sopralluogo presso i terreni, si redige la seguente

## **Relazione di Stima**

### ***Ubicazione e Descrizione della Zona e dell'Immobile***

L'immobile oggetto di stima è costituito da una particella di terreno a destinazione boschiva sita nel territorio del Comune di Rocca Priora (RM), Comune ricadente nell'area dei "Colli Albani".

Rocca Priora che è inserita nel Parco Regionale dei Castelli Romani, sorge a sud-est di Monte Compatri e, con i suoi 768 metri di altitudine è il più alto comune dei Castelli Romani.

Il Comune dista circa 20 km dal GRA di Roma, è raggiungibile sia percorrendo la A1, con uscita a Monte Porzio Catone e proseguendo prima con la SS 216 (Maremmiana III) che conduce sino a Monte Compatri e poi con la SP 72a (Via dei Castelli Romani), o con uscita a S. Cesareo e da lì proseguendo con Via della Faeta/Via della Montagna Spaccata.

È inoltre possibile raggiungere il Comune di Rocca Priora percorrendo le Vie Anagnina e Tuscolana.

Si può raggiungere il terreno percorrendo la A1, prendendo l'uscita San Cesareo in direzione Monte Compatri/Roma e proseguendo su Via della Faeta (prima strada a sinistra) fino alla rotonda. Dalla stessa occorre prendere la seconda uscita, Via Montagna Spaccata e proseguire sino a quando non si incontra sulla destra una sbarra di ingresso ad una strada privata. Di fronte, sul lato opposto della strada, si può entrare nel bosco seguendo un sentiero tracciato quasi fino al crinale.

Circa a metà percorso il sentiero si allarga in un pianoro dove vengono stoccati gli alberi tagliati. Da quel punto inizia la salita fino al terreno di proprietà del Fallimento, che come detto è parte di una vasta area boschiva.

### **Provenienza**

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto nella proprietà del sig. Giancarlo Mastrofini in virtù di Atto di Divisione a rogito notaio Fabiana Togandi redatto in data 17 novembre 2020 e Registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4, in data 24 novembre 2020 al n. 32946 serie 1T, trascritto in data 25/11/2020 - Registro Particolare 35311 Registro Generale 51011.

Con il detto Atto i signori Mastrofini Emanuela, De Dominicis Nadia Anna, Mastrofini Monica, Mastrofini, Ballotta Cristina, Mastrofini Federico, Mastrofini Filippo, Mastrofini Liliana, Mastrofini Giancarlo, Mastrofini Daniela e Mastrofini Samanta, hanno consensualmente sciolto la comunione tra essi intercorsa avente ad oggetto vari immobili siti in Comune di Roma, Rocca Priora (RM) e Monte Compatri (RM), ad essi pervenuti in eredità dai sig.ri Mastrofini Cesare (deceduto in data 22.03.1975) e Mercuri Eufrosine (deceduta in data 26.02.1987), originari proprietari dei beni oggetto di divisione.

A seguito della divisione al sig. Giancarlo Mastrofini, è stato assegnato, tra altri beni, il terreno indicato al punto a) come di seguito riportato:

*--terreno agricolo di metri quadrati 14.600 (quattordicimilaseicento) catastali, confinante con le particelle 111, 112, 116, 119, 120 e 176, salvo altri, e così censito nel Catasto Terreni di detto Comune di Rocca Priora (RM): foglio 9, particella 195, bosco ceduo, classe 3, ha. 1.46.00, R.D. €. 15,08 e R.A. €. 3,02;*

### **Situazione catastale e consistenza**

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali, le visure storiche (**all.1**) ed il mappale catastale (**all. 2**) del terreno oggetto di stima, da cui risulta che lo stesso è censito al N.C.T. del Comune di Rocca Priora (RM), come di seguito riportato:

<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>consist. mq</b>	<b>RD €.</b>	<b>RA €.</b>	<b>Titolarità</b>
9	195	Bosco ceduo	3	14.600	15,08	3,02	Proprietà 1/1

### **Verifiche Ipocatastale: Trascrizioni e Iscrizioni**

Nel presente paragrafo si evidenziano le risultanze delle Verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma sugli immobili oggetto della presente stima.

L'esame, eseguito per verificare la continuità delle Trascrizioni degli Atti nel ventennio e la

eventuale presenza di formalità pregiudizievoli (Iscrizioni/Trascrizioni), tenuto conto di quanto riportato nell'Atto di Divisione, ha prodotto quanto segue:

### Trascrizioni

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza degli immobili al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio (si allegano le relative note – **all. 3.xx**).



	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 4	24/11/2020	32946	serie 1T

Dall'esame di quanto riportato nella tabella si evince la continuità della Proprietà nel ventennio.

### Formalità pregiudizievoli

Il sottoscritto ha eseguito, come detto, l'ispezione ipotecaria, presso la Conservatoria dei Registri di Roma 2 relativa alla particella di terreno oggetto di stima.

Dal suddetto elaborato non sono emerse formalità pregiudizievoli gravanti sul terreno (si allega ispezione ipotecaria per immobile – **all. 4**).

### ***Situazione urbanistica***

In base a quanto riportato nel CdU rilasciato dal Comune di Rocca Priora in data 02/07/2020 ed allegato all'atto di divisione del 17/11/2020, la particella di interesse della presente relazione ricade in Zona V3 Boschiva, zona destinata alla salvaguardia dei boschi.

La particella ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ed alla stessa il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02.08.2019, è stato completato il procedimento di approvazione del P.T.P.R. assegna la seguente disciplina di tutela:

#### Tavola A:

- *Paesaggio naturale* di cui all'art. 22 delle Norme del P.T.P.R.

#### Tavola B:

- *Beni di insieme* di cui all'art. 8 delle Norme del P.T.P.R.
- *Protezione dei parchi e delle riserve naturali* art. 37 delle Norme del P.T.P.R.
- *Beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche lett. C e D* – art. 136 Dlvo 42/2

L'area in oggetto è quindi interessata dai seguenti vincoli territoriali:

- Vincolo paesaggistico
- Vincolo del Parco dei Castelli Romani
- Vincolo Zona sismica

Inoltre in base alla cartografia della Regione Lazio - Assessorato Usi Civici, del 27/11/1989,

prot. 7929, la particella in questione non risulta gravata da Uso Civico né appartenente al demanio civico.

### Stima dell'Immobile

Come detto il terreno ricade in Zona V3 Boschiva ed è gravato da vincolo paesaggistico e del Parco dei Castelli Romani.

Per gli alberi presenti sulla particella di terreno in esame è stata presentata, circa due anni fa, alla Comunità Montana, organo preposto, la richiesta di taglio dei rami marcati, allegando il relativo progetto. Il detto progetto è stato poi abbandonato in quanto la crescita negli ultimi anni è stata carente, e quindi per poter procedere al taglio, occorrerà attendere circa ulteriori 5 anni, necessari ad avere una vegetazione valida, il cui taglio e vendita porterà un ricavo di circa 5/6.000,00 euro.

Per quanto sopra, il sottoscritto procederà a stimare il bene applicando i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dalla Commissione Provinciale di Roma per l'anno 2019 (all. 5), ultimo dato disponibile, riferito alla Regione Agraria n. 10 di interesse, rivalutato con indice ISTAT pari a 1,065.

Come riportato nella sezione catastale la *qualità* del terreno in oggetto è *bosco ceduo*, la cui quotazione VAM è pari ad €/ha 12.000,00, equivalente ad €/mq. 1,20, per cui si ha:  
mq. 14.600 x €/mq. 1,20 x 1,065 = €. 18.658,80 che si arrotonda ad **€. 18.600,00**

**Il Valore di Stima dei Terreno sopra descritto è pari ad €. 18.600,00** (euro diciottomilaseicento)

Roma, 26 settembre 2022

Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi



### Elenco allegati

1. Visure storiche catastali
2. Mappale catastale
3. Ispezione ipotecaria per immobile