

# PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 747/2014 - [REDACTED]

**G.D.:** [REDACTED]

Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma

PERITO STIMATORE: [REDACTED]

## 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
	
3C. Terreno in Alatri, Frosinone.	pag. 15
	
4. RIEPILOGO STIMA.	pag. 16
5. CATEGORIA ENERGETICA.	pag. 16
6. ALLEGATI E FOTOGRAFIE	pag. 16

Ill.mo G. D. [REDACTED] – Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma

**PREMESSA**

In data 25/11/2014 il Curatore Fallimentare, [REDACTED], conferiva al sottoscritto,

[REDACTED]  
[REDACTED], 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 agricolo sito in località Dodici Marie, Alatri (Frosinone), [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**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

[REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED] lotti di terreno agricolo il primo sito ad Alatri (Frosinone) Località Dodici Marie

[REDACTED]

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

[REDACTED]

3. N. 1 lotto di terreno agricolo in Alatri (Frosinone) censito in Catasto Terreni del detto Comune:

- foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, **RD. €. 1,42, RA. €. 1,42;**

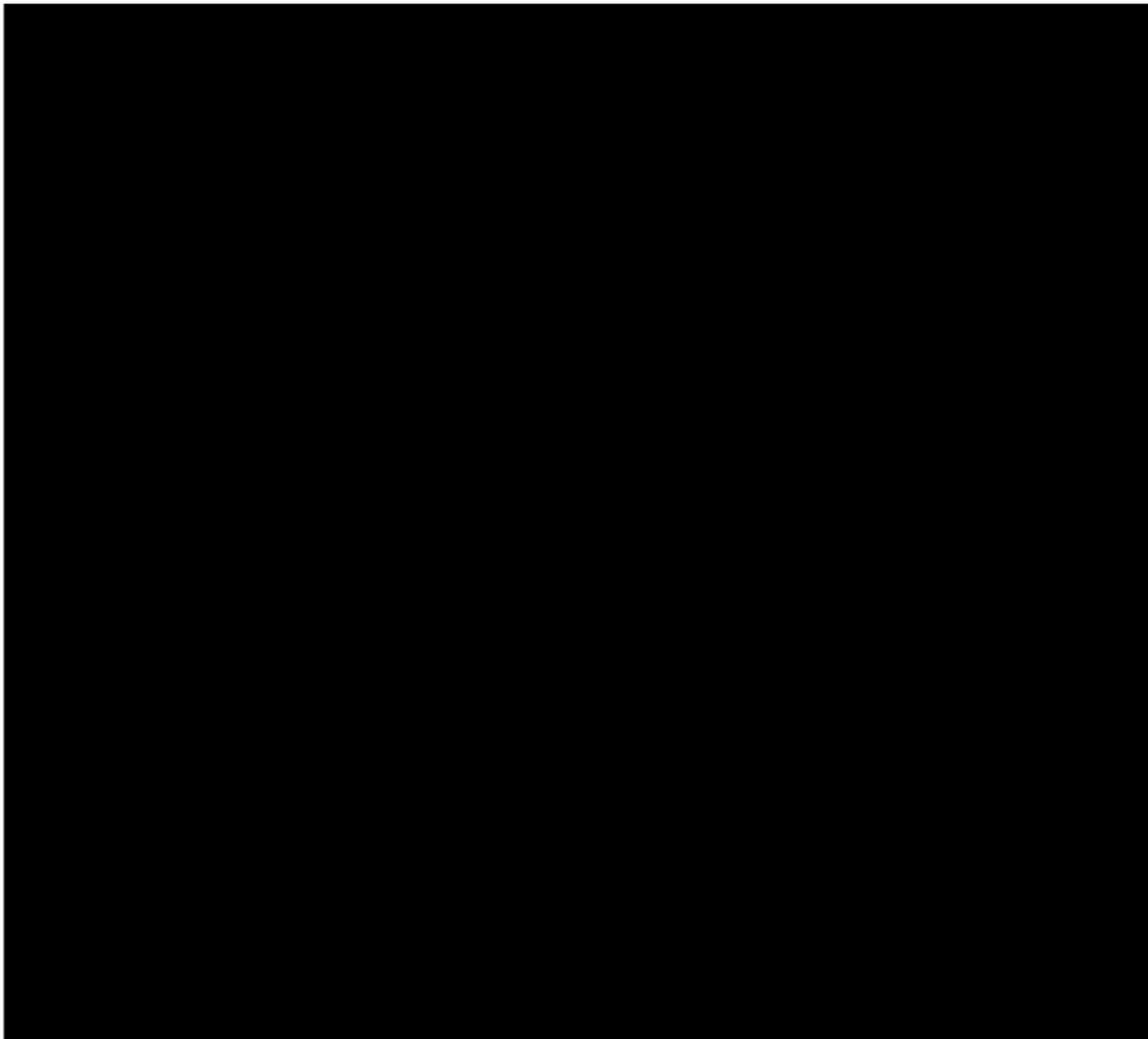
- foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, **RD. €. 1,03, RA. €. 1,03;**

[REDACTED]



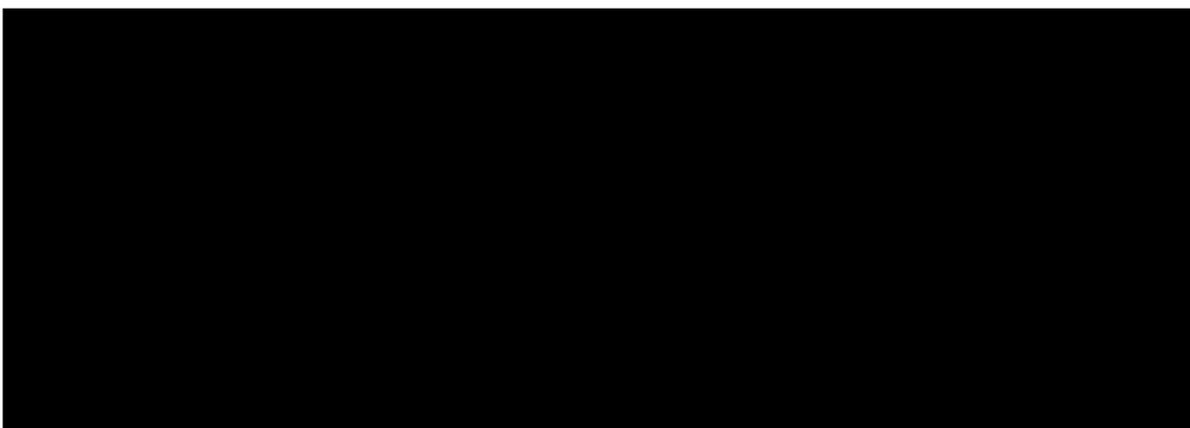


**1C. Conformità catastale.**



**C2) N. 1 lotto di terreno in “Zona agricola Sottozona A/0” in Alatri (Frosinone), in località Dodici Marie, di complessivi catastali mq. 9.500, censito in Catasto Terreni del detto Comune:**

- foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50, RD. e RA. € 1,42;
- foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00, RD. e RA. € 1,03;



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

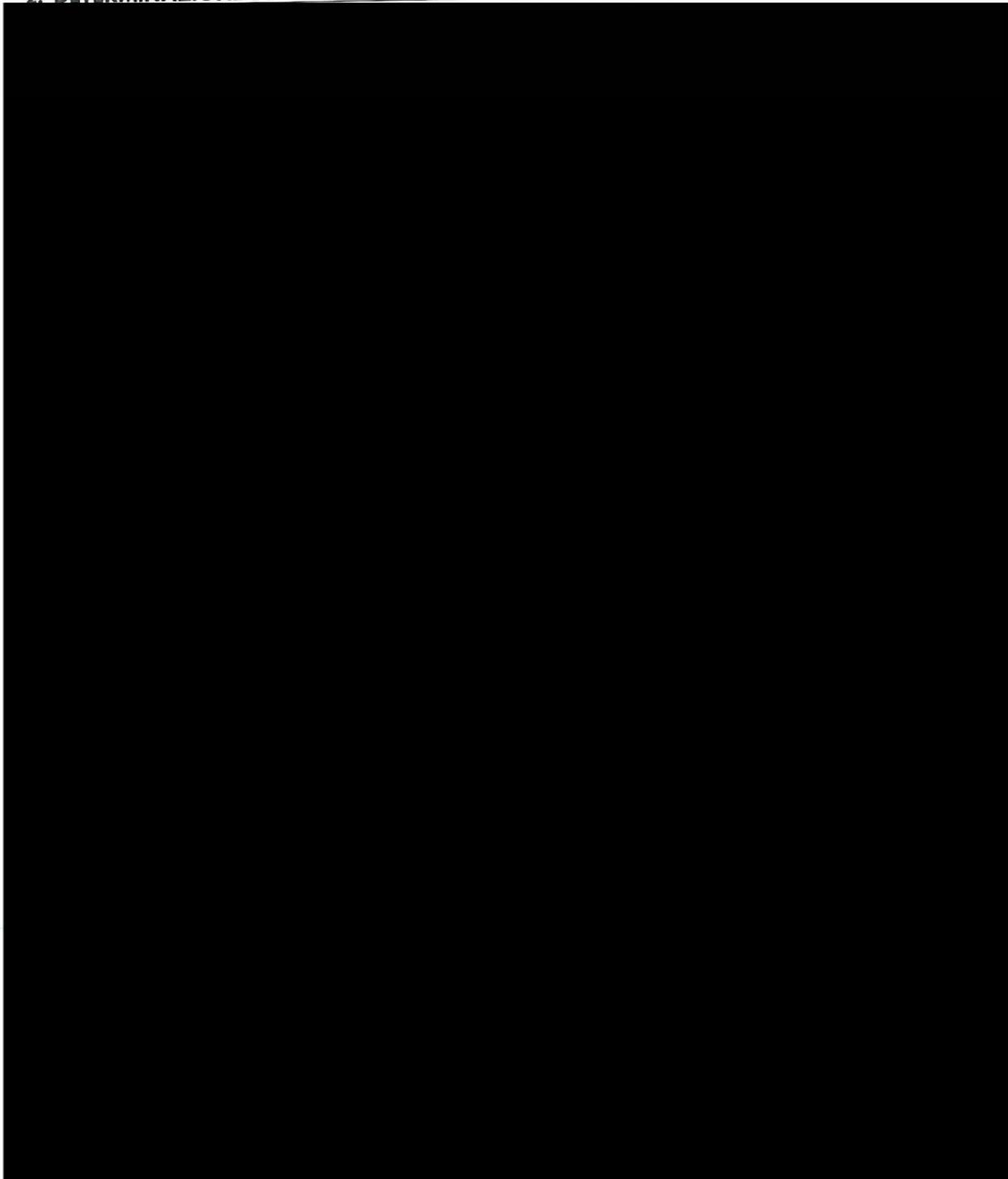
**D1) Per quanto al lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone) censito in Catasto Terreni del detto Comune:**

- foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3;

- foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3;

si sottolinea che "Nella sottozona A/0 oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superfici non inferiori a mq. 3.000, con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq." con certificazione di azienda agricola.

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



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

lotti di terreno agricolo, il primo sito ad Alatri (Frosinone) Località Dodici Marie [redacted]  
[redacted]

- Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone), (all. 12/14)



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:

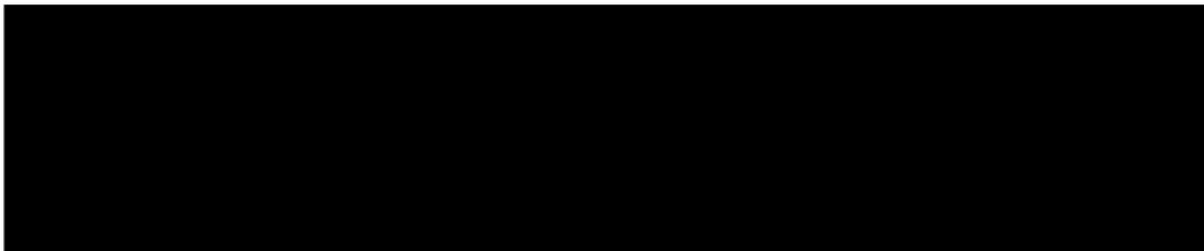
- Caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- Caratteri topografici della zona che incidono sul clima;
- Caratteri climatici come ventosità, piovosità, frequenza di gelate o grandinate;
- Caratteri idrogeologici come la presenza di fiumi, canali, invasi o falde;
- Caratteri demografici ed economici 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.

Premesso quanto sopra si stima:



**Per quanto riguarda i terreni oggetto di stima consistono in:**

**A) Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone), in località Dodici Marie, di complessivi catastali mq. 9.500, censito in Catasto Terreni del detto Comune:**

- foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50, **RD. e RA. €. 1,42;**
- foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00, **RD. e RA. €. 1,03.**

Il terreno oggetto di stima si trova a circa Km. 13,00 dalla Provincia di Frosinone percorrendo la SS.155 direzione Subiaco e a poche centinaia di metri dal Comune di Alatri che è una delle città principali della Ciociaria e la terza della provincia per popolazione dopo Frosinone e Cassino. Nota soprattutto per l'acropoli preromana cinta da mura megalitiche, tuttora ben conservata e della quale risalta per imponenza la Porta Maggiore, Alatri ha un territorio circostante di tipologia collinare con presenza sparsa di fabbricati agricoli e residenziali.

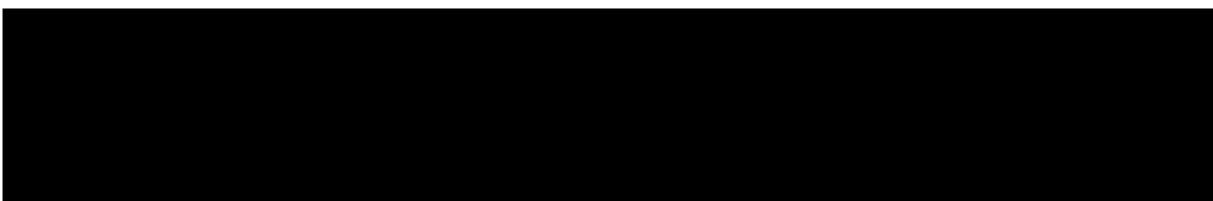
Il lotto in esame composto dalle due particelle confinanti 551 e 553 è di forma irregolare, ha un accesso con strada sterrata e piccole costruzioni residenziali e rurali nelle vicinanze. Alla data del sopralluogo si presentava incolto.

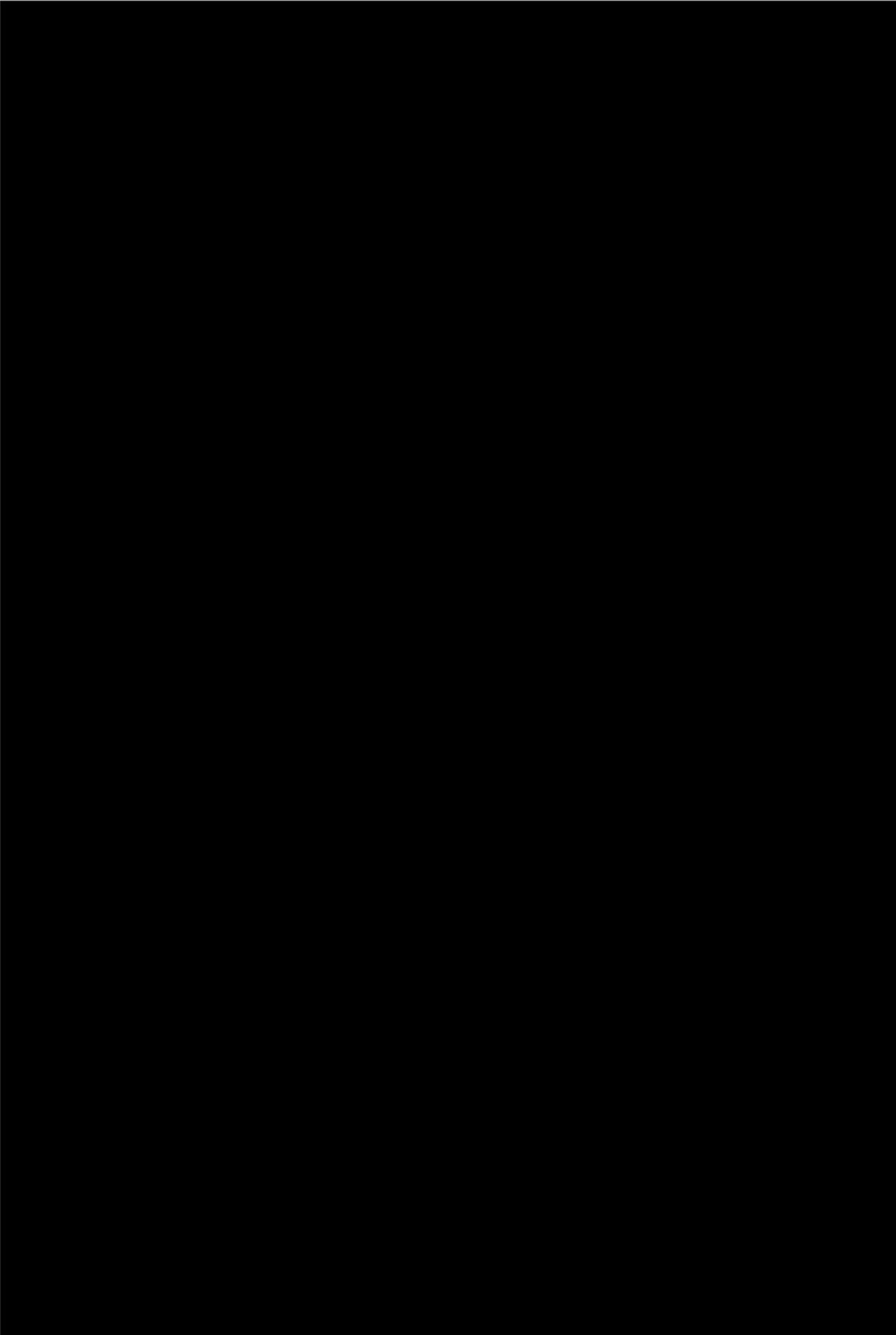
Si deve sottolineare che il terreno di stima ricade "Nella sottozona A/0 e che oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superfici non inferiori a mq. 3.000, con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq." con certificazione di azienda agricola.

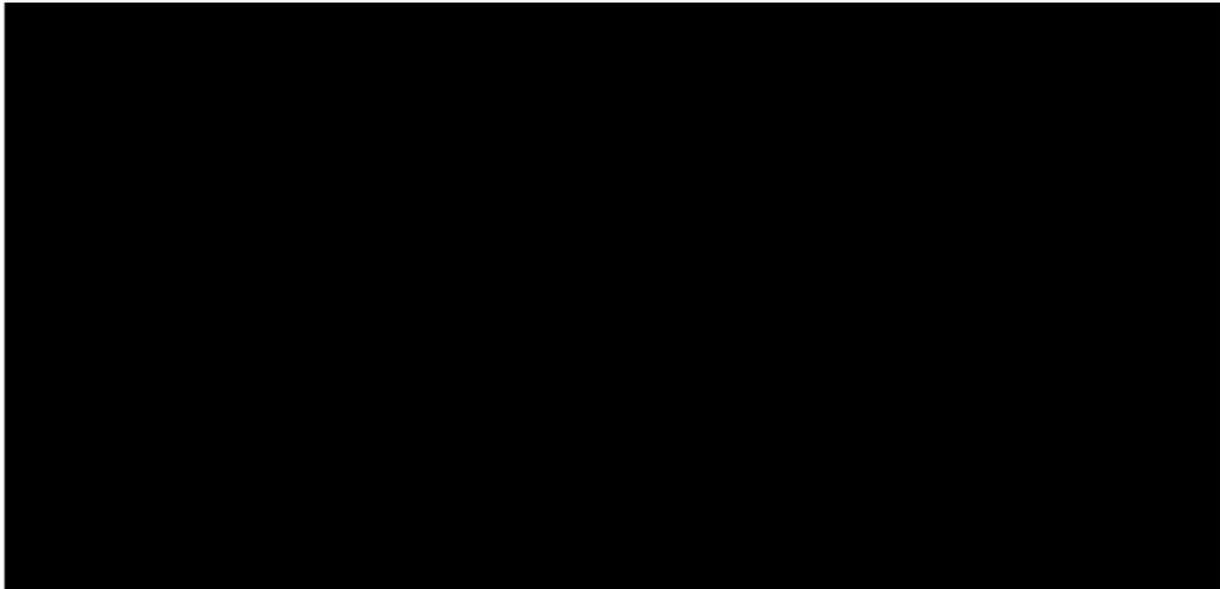
Premesso quanto sopra si stima:

**Per il Prezzo al Metro Quadro**, in relazione alle indagini di mercato effettuate e considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attuale e si stima:

**TERRENO AGRICOLO:** quotazione per mq. di superficie pari a .....**Euro 6,10**

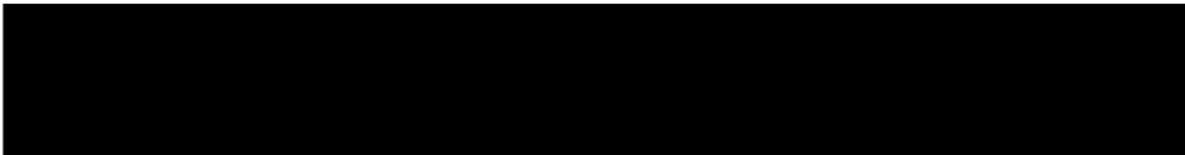




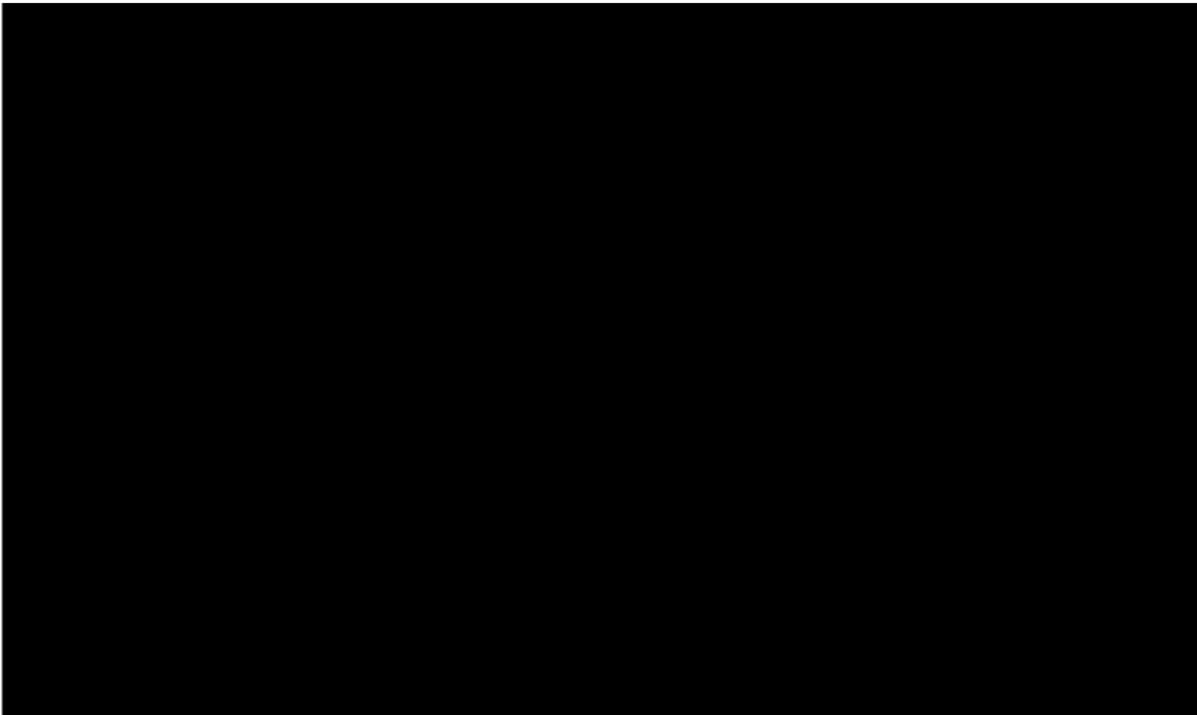


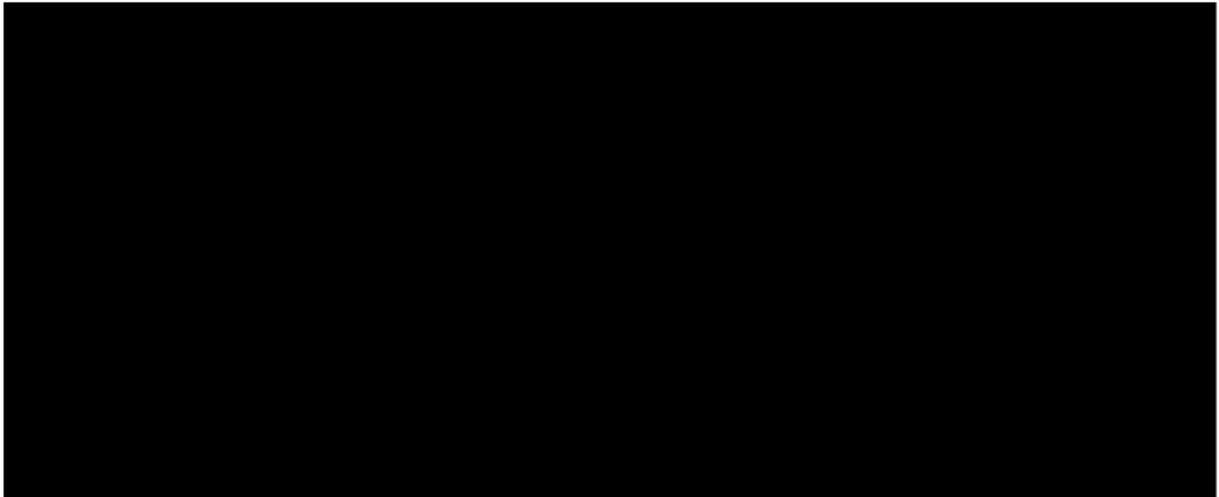
**2B. Rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroghe o meno incidenti sui beni.**

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



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





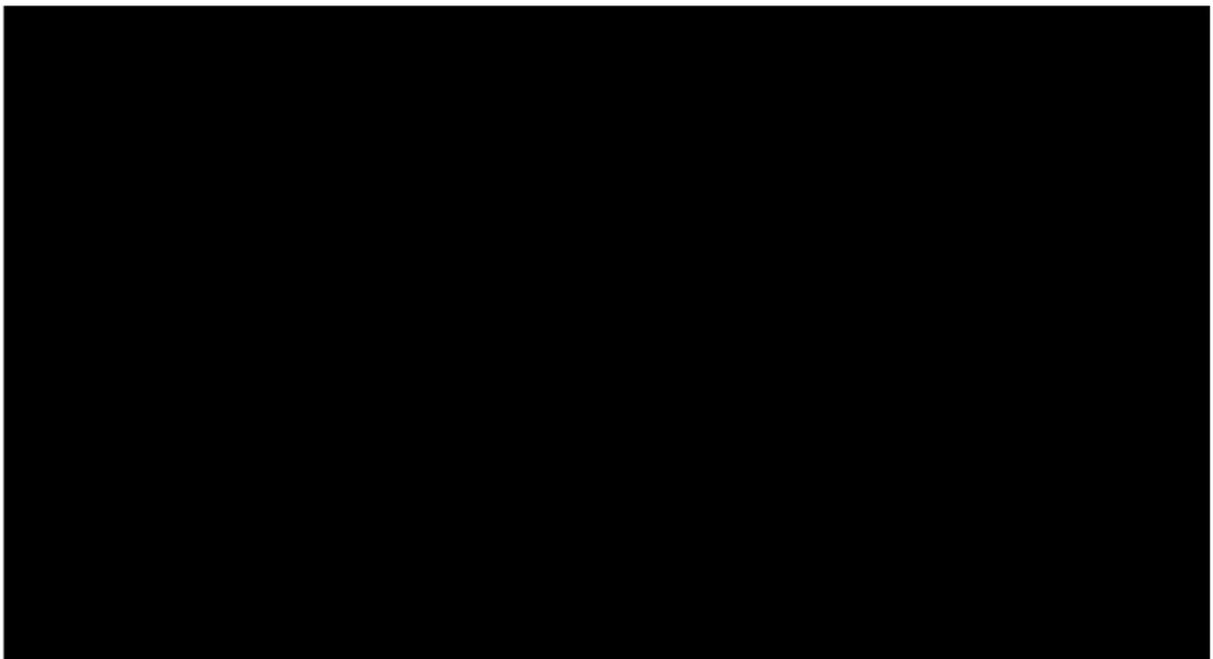
**- Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone),**

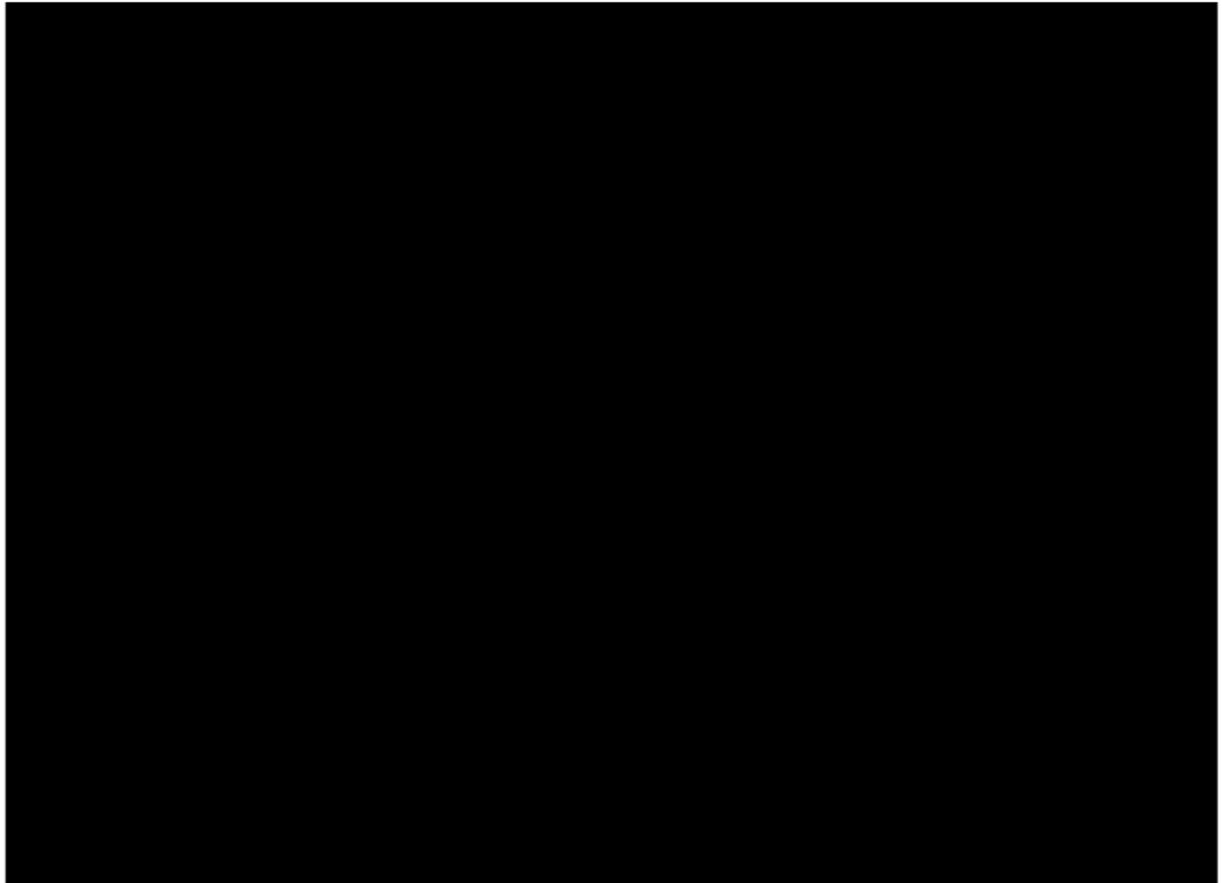
località Dodici Marie, di complessivi catastali mq. 9.500, così divisi:

- foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50;
- foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00.

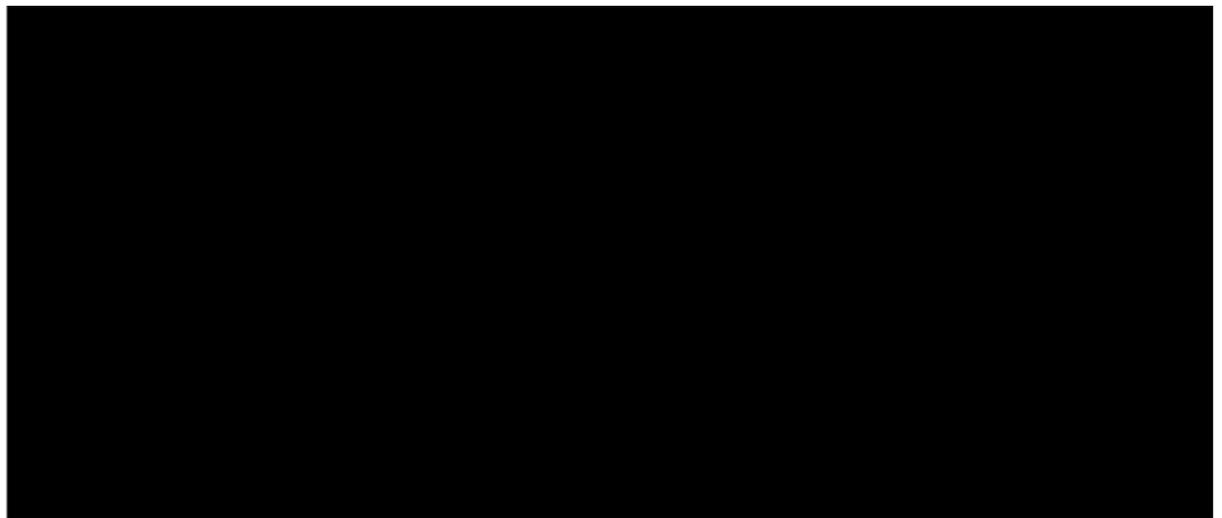
Il terreno oggetto di stima è composto da due particelle confinanti, la 551 e la 553, non distanti dal centro urbano del Comune di Alatri. Nel complesso è di forma irregolare, la particella 551 trapezoidale accostata alla 553, triangolare, con il lato corto sul lato lungo dell'ipotenusa così da formare una superficie di difficile coltivabilità. Il lotto in lieve pendio è servito da un accesso con strada sterrata e sono presenti piccole costruzioni residenziali e rurali nelle vicinanze.

Alla data del sopralluogo, 4/12/2014, si presentava incolto.





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



#### **3C) - Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone);**

località Dodici Marie, di complessivi catastali mq. 9.500, così divisi:

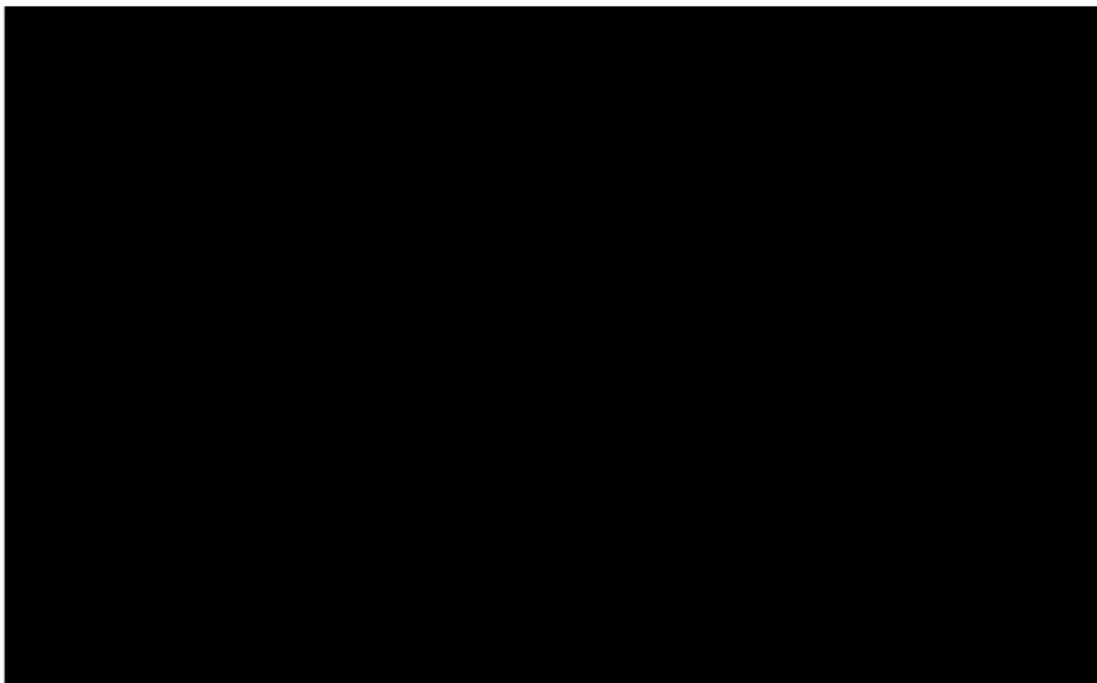
(foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50);

(foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00).



superficie commerciale mq. 9.500,00, per valore €/mq. 6,10

Valore terreno: Euro 57.950,00



#### **4. RIEPILOGO STIMA**



3. <u>Terreno in Alatri (Frosinone);</u>	€. 57.950,00
--	--------------

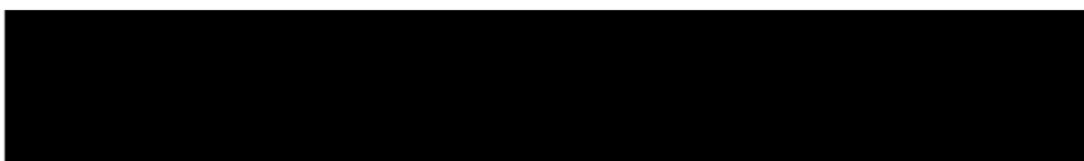


#### **5. CATEGORIA ENERGETICA**

Non risultano certificazioni APE (Attestato di Prestazione Energetica).

#### **6. ALLEGATI E FOTOGRAFIE**

All. 1 – Incarico;



All. 12 – Terreno agricolo i Alatri (Fr) – Mappa planimetrica;



All. 13/14 – Terreno agricolo in Alatri (Fr) – Vista;



Tribunale di Roma

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 747/2014

Il sottoscritto [redacted] curatore del fallimento in epigrafe, visto l'art. 87 L.F., nomina Perito Stimatore [redacted] 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.

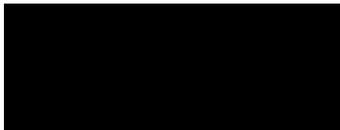
3. Indicare la categoria energetica dell'immobile commerciale di Via Troilo il Grande 21.

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.

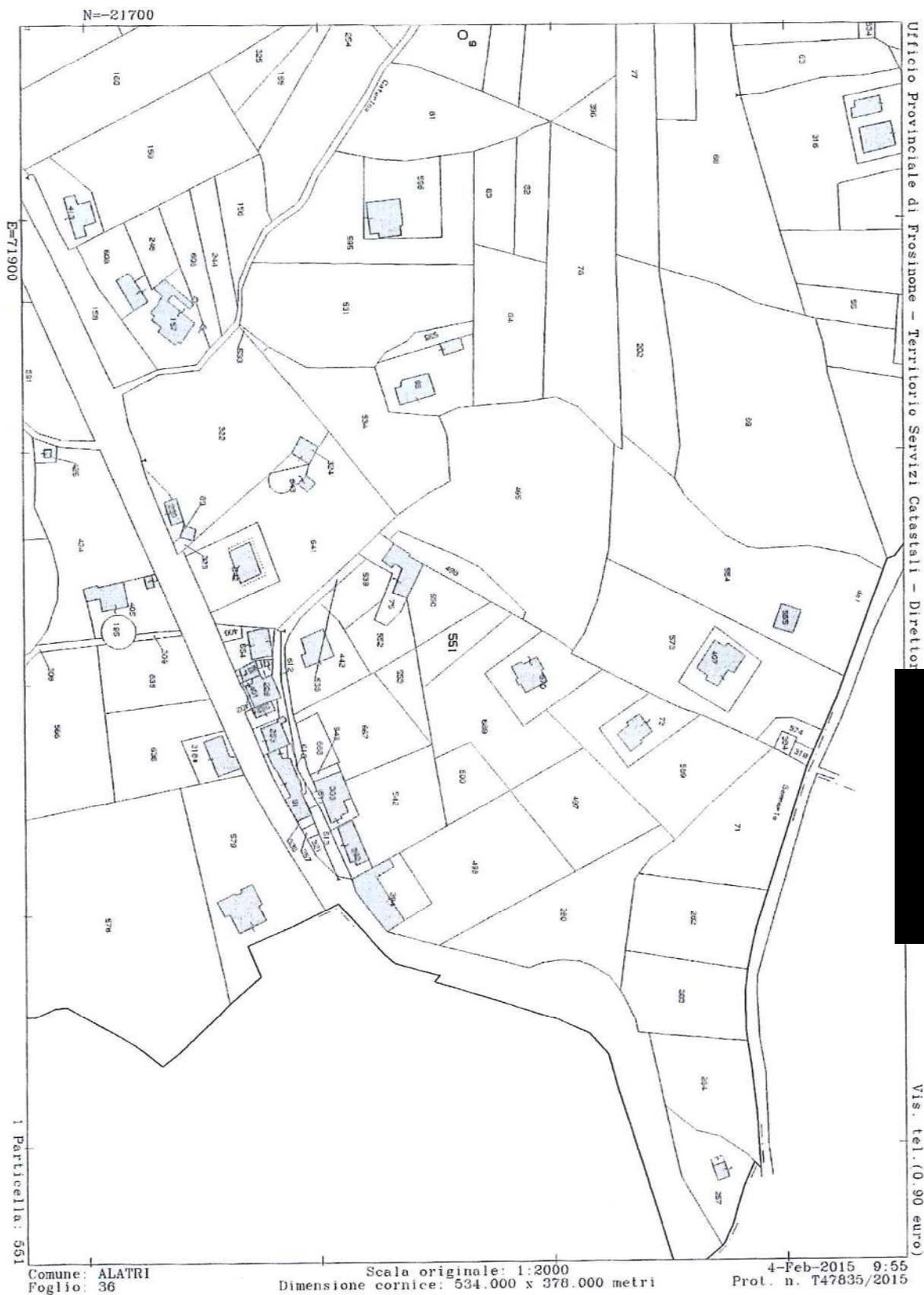
Si invita lo stimatore a chiedere alla Conservatoria dei RR II la documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento della procedura di vendita.

Il perito stimatore dichiara di accettare l'incarico.

Roma, 25 novembre 2014



(All. 12) Terreno agricolo in Alatri, Frosinone – Mappa planimetrica





(all. 13/14) Terreno agricolo in Alatri, Frosinone - Vista



[REDACTED]

Spettabile

[REDACTED]

[REDACTED]

Roma, 9 novembre 2022

Oggetto: [REDACTED]

**Integrazione alla Perizia di Stima inviata con PEC del 5 marzo 2015**

Egregio Avvocato [REDACTED],

come da Sua richiesta faccio seguito alla Perizia di Stima in oggetto, per inviarLe la correzione relativa alla quantificazione e valutazione del lotto di terreno in zona agricola "Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone), località Dodici Marie così divisi:

Foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50;

Foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00.

Ai punti:

2C. Descrizione di ogni singola unità

Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone),

3C. Stima delle singole unità

Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone),

per mero errato calcolo matematico, le are 9,50 totali dei due terreni venivano convertite in mq. 9.500,00 anziché nei corretti mq. 950,00.

**Da perizia:**

**3C) - Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone);**

località Dodici Marie, di complessivi catastali mq. 9.500, così divisi:

(foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50);

(foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00).

**superficie commerciale mq. 9.500,00, per valore €/mq. 6,10**

**Valore terreno: Euro 57.950,00**

**Invece di:**

**3C) - Lotto di terreno in "Zona agricola Sottozona A/0" in Alatri (Frosinone);**

località Dodici Marie, di complessivi catastali mq. 950,00 così divisi:

(foglio 36, part. 551, seminativo/arboreo, classe 3, are 5,50);

(foglio 36, part. 553, seminativo/arboreo, classe 3, are 4,00).

**superficie commerciale mq. 950,00, per valore €/mq. 6,10**

**Valore terreno: Euro 5.795,00**

Scusandomi per l'errore

Distinti saluti

[REDACTED]