

LOTO N. 2

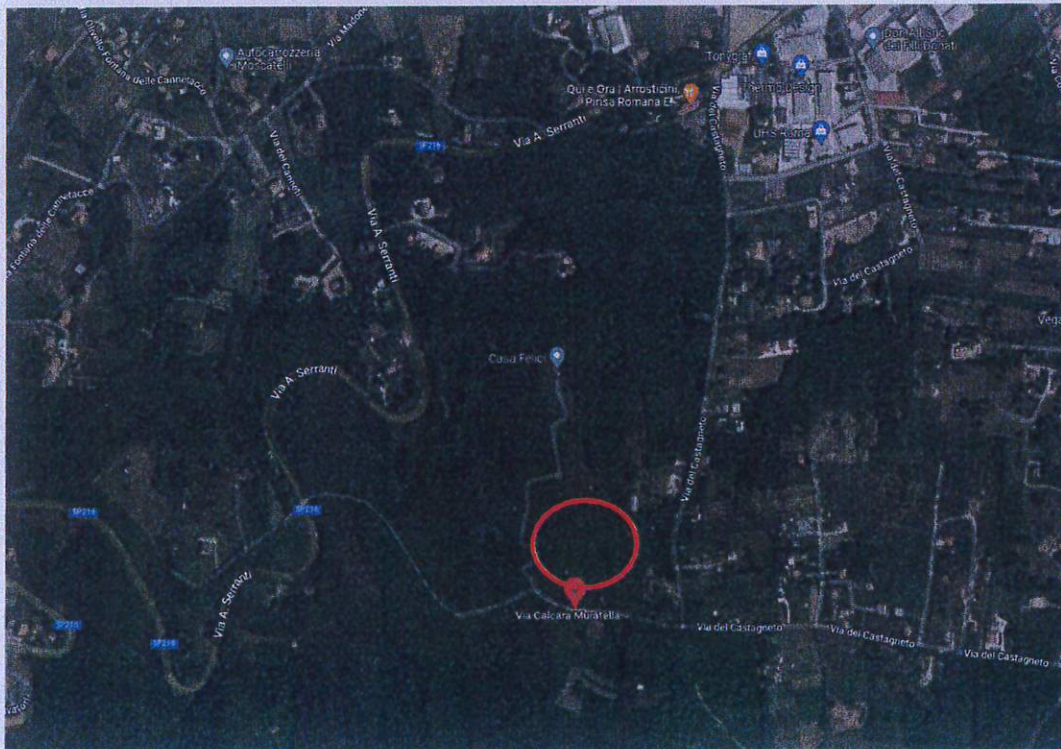
Tribunale di Roma
Sezione Fallimentare

Fall. n. 576/2021 – Mastrofini Giancarlo

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Cecilia Rizzica

Relazione di Stima
Terreni
siti in
Monte Compatri (Roma)
Località Fontana Molara



Ing. Maurizio De Blasi

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it

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 una Perizia di Stima analitica dei terreni di proprietà del Fallimento siti in Monte Compatri (RM), località Fontana Molara.

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 particelle di terreno agricole site nel territorio del Comune di Monte Compatri (RM), Comune che sorge nel Parco Regionale dei Castelli Romani, lungo la strada che da Frascati va verso Rocca Priora, sulla sponda orientale dell'antico vulcano, ormai spento, che ha dato origine alla collina tufacea su cui è stata edificata la cittadina di Monte Compatri.

Il Comune dista circa 20 km dal GRA di Roma, è raggiungibile sia percorrendo la Via Tuscolana che conduce a Frascati, sia percorrendo la A1, con uscita a Monte Porzio Catone e proseguendo poi, con la SS 216 (Maremmana III) che conduce sino a Monte Compatri.

Inoltre il territorio comunale è servito anche dalla linea ferroviaria, tratta Roma-Cassino e Roma-Frascati, oltre che dalla Linea Metropolitana C.

La Via Calcara Muratella, da cui si accede ai terreni oggetto di stima, è una strada sterrata che diparte da Via del Castagneto, che a sua volta diparte dalla SP216, proprio nel punto in cui la stessa, che nel tratto urbano assume il nome di Via A. Serranti, diviene Via Maremmana.

I terreni si trovano in zona abbastanza isolata, dove le poche costruzioni sono a destinazione residenziale, per la quasi totalità Ville e Villini.

Si accede allo stesso da una apertura priva di cancello posta circa 50 metri prima della biforcazione con via Fontana Molara.

Il terreno, fino a pochi mesi fa, era custodito da un allevatore di capre che lo utilizzava in forza di contratto di comodato di uso gratuito per farvi pascolare le capre su una parte di esso, rendendola così pulita da erbacce e piccoli arbusti.

Al momento del sopralluogo però lo stesso è risultato incustodito, non vi era traccia né del custode né del gregge.

I terreni sono quindi in stato di abbandono.

Nella porzione di terreno vicina all'accesso vi è una piccola costruzione fatiscente in muratura ed una roulotte abbandonata, oltre che dei ricoveri di fortuna costruiti per il bestiame, per la maggior parte in legno e plexiglass. È stata anche creata una piccola piattaforma con pallet in legno, probabilmente per evitare che gli animali sostassero nel fango nell'aia dinnanzi ai ricoveri. Con lo stesso materiale è stata creata anche una sorta di recinzione, probabilmente allo scopo di non disperdere il gregge.

Il ricovero di fortuna e la piattaforma per il bestiame, da un attento esame del mappale catastale, sembrerebbero insistere, in parte, sulla p.lla 403 di altra proprietà.



La restante parte del terreno invece è all'attualità incolta, delimitata dai confinanti solo in parte, con una rete in ferro, sorretta da pali in cemento.



Si fa presente, che nei pressi dell'ingresso alla Proprietà, sono stati rinvenuti nel corso del sopralluogo alcuni materiali derivanti probabilmente da demolizioni edili. Si tratta comunque, come può vedersi dalle foto, di piccole quantità facilmente asportabili.



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, sono stati assegnati, tra altri beni, i terreni indicati al punto d) come di seguito riportato:

--terreno agricolo di complessivi metri quadrati 13.535 tredicimilacinquecentotrentacinque) catastali, confinante con le particelle 406, 408, 410, 620, 621, 622, 623, 624, 940, 612, 613, 401, 399, 398, 397, 396, 663, 395, 394, 393 e 403, salvo altri, e così censito nel Catasto Terreni di detto Comune:

- Foglio 24, particella 400, vigneto, classe 3, are 53.40, R.D. €. 64,81 e R.A. €. 31,72;

- Foglio 24, particella 402, vigneto, classe 3, are 06.30, R.D. €. 7,65 e R.A. €. 3,74;
- Foglio 24, particella 404, vigneto, classe 3, are 06.10, R.D. €. 7,40 e R.A. €. 3,62;
- Foglio 24, particella 405, vigneto, classe 3, are 12.00, R.D. €. 14,56 e R.A. €. 7,13;
- Foglio 24, particella 407, vigneto, classe 3, are 04.20, R.D. €. 5,10 e R.A. €. 2,49;
- Foglio 24, particella 409, vigneto, classe 3, are 04.10, R.D. €. 4,98 e R.A. €. 2,44;
- Foglio 24, particella 614, vigneto, classe 3, are 18.10, R.D. €. 21,97 e R.A. €. 10,75;
- Foglio 24, particella 615, vigneto, classe 3, are 06.10, R.D. €. 7,40 e R.A. €. 3,62;
- Foglio 24, particella 616, vigneto, classe 3, are 06.00, R.D. €. 7,28 e R.A. €. 3,56;
- Foglio 24, particella 617, seminativo, classe 3, are 04.80, R.D. €. 2,97 e R.A. €. 1,98;
- Foglio 24, particella 619, vigneto, classe 3, are 05.90, R.D. €. 7,16 e R.A. €. 3,50;
- Foglio 24, particella 676, vigneto, classe 3, are 08.35, R.D. €. 10,13 e R.A. €. 4,96;

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**) dei terreni oggetto di stima, da cui risulta che gli stessi sono censiti al N.C.T. del Comune di Monte Compatri (RM), come da tabella sotto riportata.

Fg.	P.IIa	Classamento	Classe	consist. mq	RD	RA	Titolarietà
24	400	vigneto	3	5340	64,84	31,72	Proprietà 1/1
24	402	vigneto	3	630	7,65	3,74	Proprietà 1/1
24	404	seminativo	3	610	3,78	2,52	Proprietà 1/1
24	405	vigneto	3	1200	14,56	7,13	Proprietà 1/1
24	407	vigneto	3	420	5,1	2,49	Proprietà 1/1
24	409	vigneto	3	410	4,98	2,44	Proprietà 1/1
24	614	seminativo	3	1810	11,22	7,48	Proprietà 1/1
24	615	seminativo	3	610	3,78	2,52	Proprietà 1/1
24	616	vigneto	3	48	0,58	0,29	Proprietà 1/1
		seminativo	3	552	3,42	2,28	
24	617	seminativo	3	480	2,97	1,98	Proprietà 1/1
24	619	vigneto	3	590	7,16	3,5	Proprietà 1/1
24	676	vigneto	3	835	10,13	4,96	Proprietà 1/1

tot mq. 13.535

Dall’esame delle visure storiche catastali dei terreni si evince che sulle particelle 400 e 402, sino al 17.11.2020, alla data dell’atto di divisione, gravava il vincolo di Enfiteusi a favore del concedente Comune di Montecompatri.

Nell'atto notarile nulla viene riportato in merito alla eventuale cancellazione dello stesso diritto, diritto che viene invece riportato in tutti i passaggi di proprietà evidenziati nelle dette visure catastali.

Si fa inoltre presente che sulle visure catastali relative alle p.lle 404, 405, 407, 409, 614, 615, 616, 619 e 676, non è riportata, nella sezione "*Situazione degli intestati*", la voltura catastale alla data 26.02.1987, relativa alla successione, per causa di morte, della sig.ra Mercuri Eufrosine, madre dei sig.ri Mastrofini Liliana, Giancarlo, Ernesto, Renato ed Aldo.

Vi sono invece riportati correttamente i successivi passaggi di proprietà dal 29.09.1994 ad oggi.

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.

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 per gli immobili oggetto della presente stima.

Dall'esame dell'ispezione telematica eseguita sono risultate le seguenti formalità:

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, iscritta in data 10/04/2007, reg. gen. 29389, reg. part. 8551, pubblico ufficiale Gerit Spa del 02/04/2007, rep. 181655, quota capitale €. 172.909,00, per totali €. 345.818,00, gravante sulle p.lle 400 e 402 del fg. 24 (oggetto di stima), oltre che sulle p.lle 36, 37 e 38 del fg. 19 (non oggetto della presente di perizia)
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, iscritta in data 05/06/2008, reg. gen. 33478, reg. part. 7410, pubblico ufficiale Equitalia Gerit Spa del 22/05/2008, rep. 258018, quota capitale €. 19.442,57, per totali €. 38.885,14, gravante sulle p.lle 400 e 402 del fg. 24 (oggetto di stima), oltre che sulle p.lle 36, 37 e 38 del fg. 19 (non oggetto della presente di perizia).

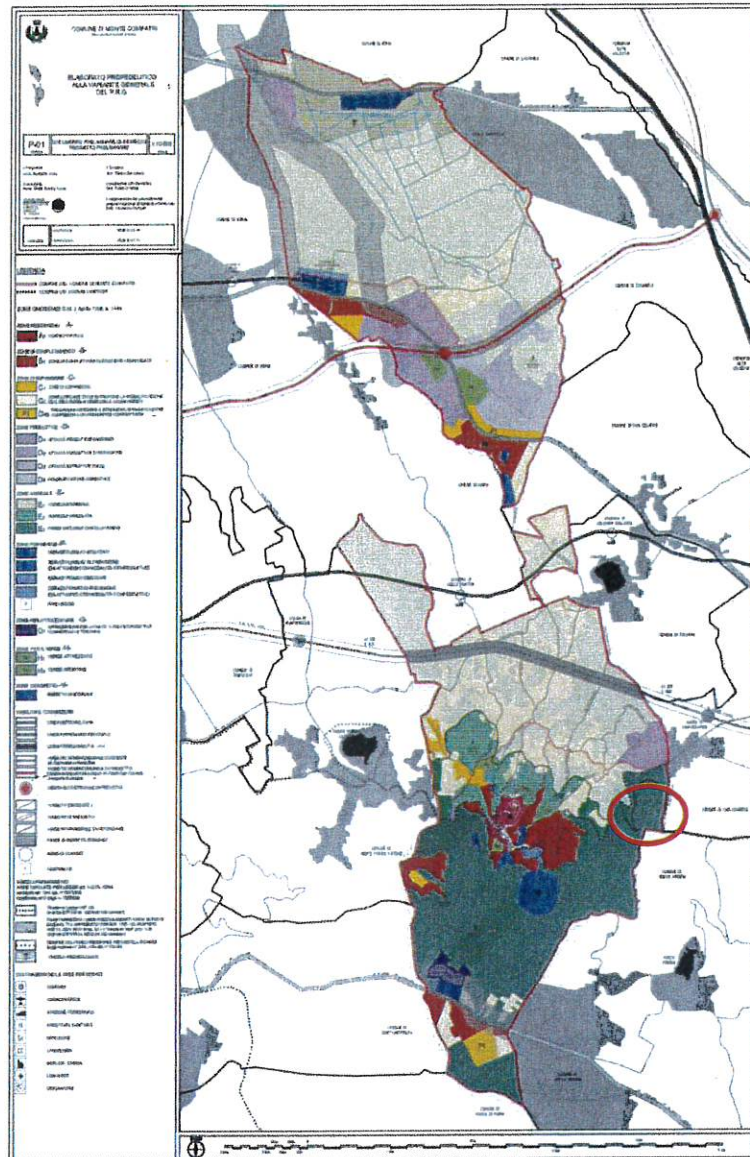
Situazione urbanistica

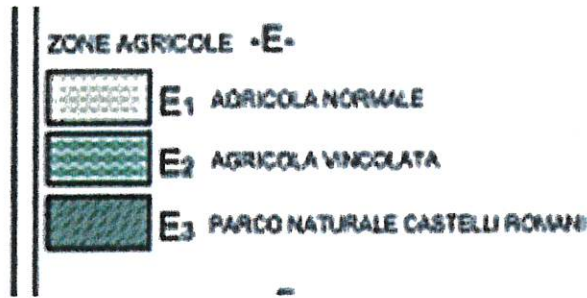
In base a quanto riportato nel PRG Vigente del Comune di Monte Compatri i Terreni oggetto di stima ricadono in zona agricola E, sottozona E2 – agricola, forestale e di valore naturalistico.

Inoltre si fa presente che:

- tutte le particelle di interesse, ricadono in zona sottoposta a Vincolo paesaggistico e ricadono all'interno del Parco Regionale dei Castelli Romani;
- le p.lle 402, 615, 616 e 617 sono individuate totalmente come Area di interesse Archeologico;
- le p.lle 400, 405 e 619 sono individuate parzialmente come Area di interesse Archeologico;

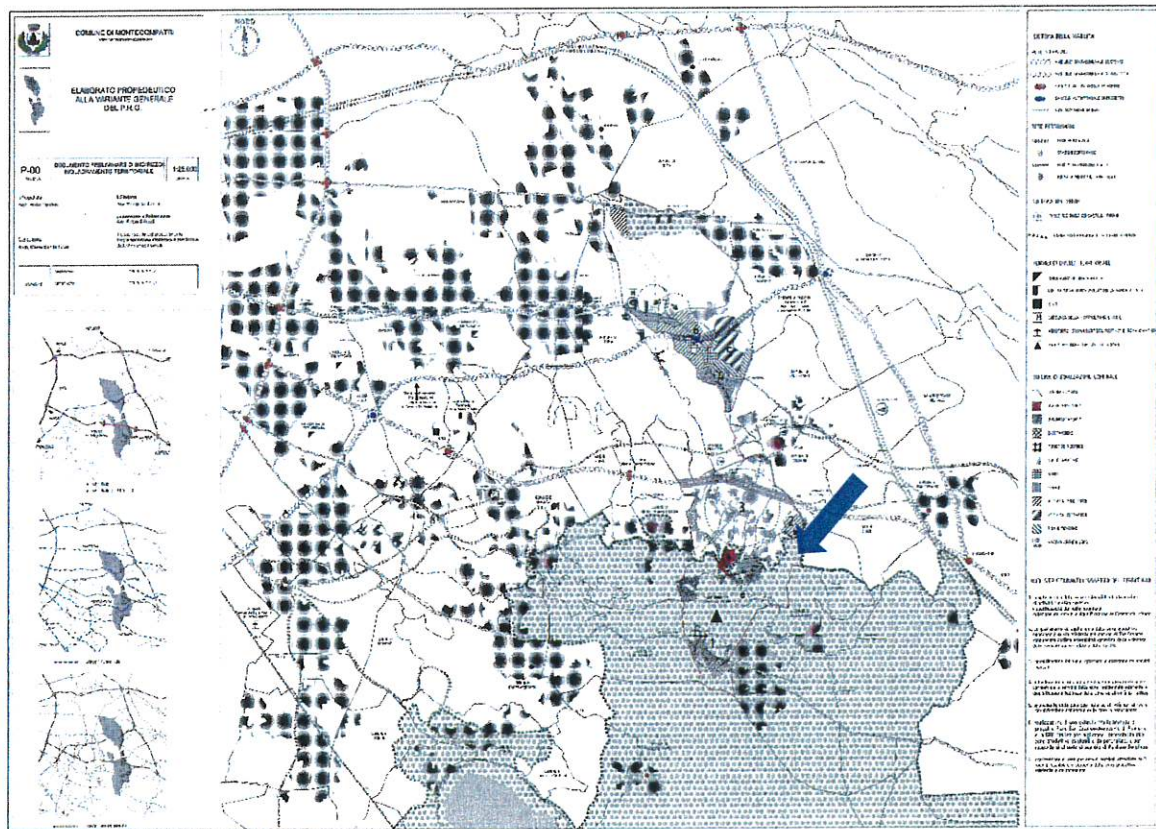
Si fa inoltre presente che il sottoscritto ha potuto visionare la Variante al PRG del Comune di Monte Compatri, non ancora approvata, e dall'esame dei relativi elaborati si evince che i Terreni oggetto di stima ricadono in zona agricola E, e più precisamente in Zona E3 – Parco Naturale dei Castelli Romani, istituito con L.R. n. 2 del 13/01/1984 e quindi in zona vincolata. Si riporta di seguito uno stralcio delle tavole più significative della detta Variante.





Per maggior chiarezza, si riporta di seguito l'elaborato "inquadramento territoriale", in cui è riportata in verde la zona relativa al Parco Naturale dei Castelli.

Dall'esame della stessa si evince che i terreni di interesse (indicata con una freccia di colore blu), ricadono nel Territorio del Parco.



Stima dell'Immobilare

Come detto i terreni ricadono in zona Agricola E, sottozona E2 – agricola, forestale e di valore naturalistico, e sono gravati da vincoli paesaggistici e di interesse archeologico. Ricadono inoltre all'interno del Parco Regionale dei Castelli Romani.

I detti terreni sono quindi, di fatto, inedificabili.

Per quanto sopra, il sottoscritto non può far altro che stimarli con i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dalla Commissione Provinciale di Roma per l'anno 2019 (all. 4), ultimo dato disponibile, per cui si è proceduto a rivalutare il valore delle singole particelle con l'applicazione dell'indice ISTAT. Il coefficiente di rivalutazione è risultato essere pari a 1,065. Nella tabella che segue vengono elencate le singole particelle di proprietà con la relativa consistenza in mq, qualità e classe, il valore unitario al mq in base alla tipologia di coltura, il valore di stima derivante dall'applicazione dei VAM (riferiti alla Regione Agraria n. 10, di interesse) e il valore rivalutato con indice ISTAT.

Fg.	P.IIa	Classamento	Classe	consist. mq	€/mq.	Valore di Stima	rivalutaz. ISTAT	Valore rivalutato
24	400	vigneto	3	5.340	6,00	32.040,00	1,065	34.122,60
24	402	vigneto	3	630	6,00	3.780,00	1,065	4.025,70
24	404	seminativo	3	610	3,90	2.379,00	1,065	2.533,64
24	405	vigneto	3	1.200	6,00	7.200,00	1,065	7.668,00
24	407	vigneto	3	420	6,00	2.520,00	1,065	2.683,80
24	409	vigneto	3	410	6,00	2.460,00	1,065	2.619,90
24	614	seminativo	3	1.810	3,90	7.059,00	1,065	7.517,84
24	615	seminativo	3	610	3,90	2.379,00	1,065	2.533,64
24	616	vigneto	3	48	6,00	288,00	1,065	306,72
		seminativo	3	552	3,90	2.152,80	1,065	2.292,73
24	617	seminativo	3	480	3,90	1.872,00	1,065	1.993,68
24	619	vigneto	3	590	6,00	3.540,00	1,065	3.770,10
24	676	vigneto	3	835	6,00	5.010,00	1,065	5.335,65
tot mq.				13.535		€. 72.679,80		€. 77.403,99

L'importo sopra determinato è stato calcolato, come d'obbligo, applicando ai Terreni il valore loro assegnato dai V.A.M.

A parere del sottoscritto detto Valore appare eccessivo per le seguenti ragioni:

- i Terreni non sono in alcun modo edificabili, in quanto ricadente nel Parco dei Castelli Romani;
- per essi rimane quindi la sola destinazione agricola, ma in tutta la Zona l'agricoltura è completamente abbandonata e quelli che un tempo erano terreni coltivati, come da tradizione della zona, ora sono praticamente abbandonati, i vigneti sono stati espianati ed i proprietari devono sostenere costi per mantenerli puliti e per adempiere agli oneri fiscali.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di dover abbattere il Valore come sopra stimato, di una percentuale del 30%, per cui si ha:

€. 77.403,99 x 0,70 = €. 54.182,79 che si arrotonda ad €. 54.000,00

Il Valore di Stima dei Terreni sopra descritti è pari ad €. 54.000,00 (euro cinquantaquattromila)

Roma, 31 maggio 2022

Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi



Elenco allegati

1. Visure storiche catastali
2. Mappale catastale
3. Quotazioni VAM

Fotografie

