

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Signor Giudice Delegato al Fallimento n. 333/2015 Spot Radio S.r.l.,
Dott. Luigi Argan, la sottoscritta dott. Arch. Teresita d'Agostino, con studio
in Roma, Via Labicana 45

PREMESSO

- che su istanza del Curatore del Fallimento in epigrafe, Dott.ssa Catia Saulini, la S.V.Ill.ma autorizzava la nomina della scrivente a Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in questione con provvedimento dell'11/10/2016 depositato in Cancelleria il 14/10/2016;
- che l'incarico affidato riguarda la stima del valore dell'immobile (lotto di terreno) sito in Comune di Tivoli, località Vallarcese, contraddistinto in Catasto al Foglio 8, part. 390 della superficie di mq. 3.258,00 circa;
- che a seguito dell'incarico ricevuto la sottoscritta richiedeva in data 17/11/2016 via pec al Comune di Tivoli il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto e, successivamente effettuava n. 1 accesso in loco in data 21/12/2016 per prendere visione dell'immobile ed eseguire le opportune indagini e rilievi;
- che effettuava anche un primo accesso presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Tivoli in data 21/12/2016 per il ritiro del certificato suddetto, non ancora redatto, ed un secondo accesso per il medesimo motivo in data 17/01/2017;
- che, inoltre, effettuava accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Roma allo scopo di reperire la documentazione catastale necessaria all'espletamento dell'incarico, nonché ulteriori accessi presso l'Archivio Notarile di Roma

(per richiesta e ritiro di un Atto di compravendita in data 26/01/2017 e 08/02/2017) nonché nuovamente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tivoli rilasciato (in data 16/02/2017) per l'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato e presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità della Regione Lazio (28/02/2017)

TUTTO CIO' PREMESSO

ha redatto la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che ha corredato di alcuni allegati elencati in calce ed, inoltre, ha suddiviso il testo della relazione stessa nel seguente modo:

- A) Premessa e descrizione delle operazioni peritali
- B) Individuazione catastale dell'immobile
- C) Dati di provenienza dell'immobile e accertamento ipocatastale
- D) Descrizione dell'immobile oggetto di stima e consistenza dello stesso
- E) Destinazione urbanistica del terreno in oggetto
- F) Determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

A) Premessa e descrizione delle operazioni peritali

Su istanza del Curatore del Fallimento n. 333/2015 Spot Radio S.r.l., Dott.ssa Catia Saulini, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, con provvedimento dell'11/10/2016 depositato in Cancelleria il 14/10/2016, ha affidato alla scrivente l'incarico di procedere alla stima del terreno, seppure formalmente non di proprietà del Fallimento, sito in Comune di Tivoli, località Vallarcese – Le Mollacce (Strada Fosso Arcese). Ed, infatti, dai documenti inviati alla scrivente dalla Curatela, risulta che detto terreno, in epoca precedente la

dichiarazione di fallimento, è stato oggetto di stipula di compromesso di compravendita, non registrato e privo di data, fra la _____ la Spot Radio S.r.l. con il quale, per l'appunto, la parte promittente venditrice (_____) si impegnava a vendere alla parte promittente acquirente (Spot Radio S.r.l.) al prezzo di € 80.000,00 il terreno in questione, contraddistinto al Foglio 8 part. 390 della superficie di mq. 3.258 circa, a lei pervenuto con Atto del Notaio Giuseppe Giambelluca di Roma, rep. 29929 racc. 7000 del 09/04/1976 registrato a Roma il 23/04/1976 al n. 5477 e trascritto a Roma il 29/04/1976. Nel compromesso in questione le parti davano atto del versamento, da parte della promittente acquirente, di una caparra confirmatoria di € 38.000,00 prevedendo il saldo prezzo tramite n. 9 rate bimestrali decorrenti dal 10/09/2007 al 10/12/2008, di cui la Curatela ha rinvenuto traccia nelle n. 9 cambiali in originale vidimate dalla Banca, emesse dalla Spot Radio S.r.l. in favore della (_____). Al Compromesso di compravendita non seguiva, tuttavia, il trasferimento di proprietà del bene in questione.

Per testamento olografo del 27/07/2011 il terreno in oggetto perveniva al _____ (_____) a cui, infatti, risulta attualmente intestato sia in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 sia in Catasto Terreni del Comune di Tivoli.

Le operazioni peritali sono, pertanto, consistite nei preliminari accertamenti delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile nonché dei dati catastali, ipocatastali e urbanistici e, conseguentemente nell'individuazione del suo valore di mercato. Sono stati effettuati accessi in loco (per l'ispezione e la verifica dell'ubicazione, delle caratteristiche, della

consistenza e delle condizioni del terreno), presso l'Agenzia del Territorio (per il reperimento dell'estratto di mappa e della visura storica catastale) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (per l'ispezione ipotecaria) nonché presso l'Archivio Notarile di Roma (per il reperimento dell'atto di provenienza del terreno dal dante causa della :) ed, infine presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Tivoli (per il reperimento del certificato di destinazione urbanistica e delle informazioni in merito) e presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità della Regione Lazio (per il reperimento delle informazioni in merito alla destinazione dell'immobile).

B) Individuazione catastale dell'immobile

Dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione (estratto di mappa e visura storica catastale, all. n. 1), reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, si evince che il bene immobiliare oggetto di stima, catastalmente intestato al :

() è costituito da un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Tivoli al Foglio 8 part. 390, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, superficie catastale mq. 3.258, Reddito Dominicale € 2,52 Agrario € 0,50 giusta Variazione per Frazionamento del 23/04/2001 prot. 379417 (con la quale la precedente part. 267 di mq. 3.275 generava l'attuale identificativo catastale con la attuale consistenza di mq. 3.258), Variazione per Tipo Mappale del 19/04/2001 prot. 394854 (con la quale la ex part. 267 assumeva la superficie di mq. 3.275), Variazione per Frazionamento in atti dal 02/03/1993 PROT/184/93/R (n. 42.1/1975) con la quale la precedente part. 32 di mq. 85.070 assumeva la consistenza di mq.

3.600 e generava la part. 267, Variazione per Frazionamento in atti dal 02/03/1993 DV/6001/74 (n. 89.1/1973) con la quale la part. 32 assumeva la consistenza di mq. 85.070 dalla precedente maggiore consistenza di mq. 492.360, Frazionamento in atti dal 24/06/1991 (n. 78.1/1976) con la quale la part. 32 assumeva la consistenza di mq. 492.360 dalla precedente maggiore consistenza di mq. 526.860, Frazionamento in atti dal 12/05/1990 (n. 1.1/1975) con la quale la part. 32 assumeva la consistenza di mq. 526.860 dalla precedente maggiore consistenza di mq. 588.360. La part. 390 in esame confina a Nord con la part. 253, a Est con la part. 268, a Sud con le part. 335 e 436 e ad Ovest con la part. 266.

La consistenza attuale del terreno in oggetto risulta, pertanto, derivata dai sopracitati plurimi frazionamenti, succedutisi nel tempo a partire dall'impianto meccanografico del 01°/09/1978, quando l'originario lotto di terreno risultava, per l'appunto, contraddistinto dalla part. 32 di consistenza assai maggiore all'attuale e pari a mq. 588.360,00.

C) Dati di provenienza dell'immobile e accertamento ipocatastale

Come anticipato al paragrafo precedente l'immobile in oggetto è stato promesso in vendita alla Spot Radio S.r.l. con compromesso di compravendita non registrato e privo di data e versamento del prezzo pattuito.

Dall'esame del compromesso è emerso che gli identificativi catastali dell'immobile risultano ripetuti due volte con menzione di particelle catastali diverse: una prima volta il terreno è distinto al Foglio 8 part. 390 ed una seconda al Foglio 8 part. 26.

Allo scopo di escludere anomalie catastali la scrivente ha ritenuto di dover acquisire l'Atto di provenienza citato nel compromesso stesso, con il quale la Sig. Elena Silvestri aveva acquistato il bene dalla Immobiliare Le Fontanelle S.r.l. in data 09/04/1976 con Rogito per Notaio Giuseppe Giambelluca di Roma rep. 29929 fascicolo 7000 (all. n. 2).

In detto atto il terreno in questione viene descritto "distinto in Catasto al Foglio 8, particella 267 (ex 32 - 1) are 3.600...". Ciò concorda con quanto riportato nella visura storica allegata, laddove l'attuale part. 390 risulta essere derivata dalla precedente particella 267 (a sua volta derivata dalla part. 32) in virtù del Frazionamento del 23/04/2001. L'aver riportato nel Compromesso di vendita la part. 26 va interpretato come mero refuso poiché, con ogni probabilità, era intenzione delle parti richiamare il precedente identificativo (part. 267) che, per un errore materiale, è rimasto privo del 7 finale.

Relativamente, invece, alla proprietà dell'immobile in questione, dall'ispezione ipocatastale effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sull'immobile in data 22/03/2017 (ossia sul Foglio 8 part. 390 per il periodo dal 10/09/1997 al 21/03/2017) e che si allega alla presente relazione (all. n. 3), sono risultate due trascrizioni:

- Trascrizione dell'11/06/2012 – Registro Particolare 18781 Registro Generale 26923, riguardante Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 18/09/2013 – Registro Particolare 28609 Registro Generale 39438, riguardante Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.

Dall'esame delle note di trascrizione suddette (allegate alla presente relazione), relative entrambe alla successione testamentaria

si evince che il bene in oggetto risulta intestato per il diritto di proprietà al

Infine, dall'ispezione ipotecaria condotta sul soggetto () relativamente al periodo dal 02/01/1973 al 21/03/2017 (all. n. 4) si evince che nel lasso di tempo compreso fra il 2001 ed il 2012 non vi sono trascrizioni di sorta ed è ovviamente trascritto l'Atto di compravendita del terreno in questione del 09/04/1976 per Notaio Giuseppe Giambelluca di Roma rep. 29929 fascicolo 7000 (Nota di trascrizione registro generale n. 9599, registro particolare n. 7850, all. n. 4).

D) Destinazione urbanistica del terreno in oggetto

Richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Tivoli il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in oggetto (all. n. 5), dalla lettura dello stesso si è potuto evincere che nella Tavola n. 3 di PRG del Comune di Tivoli approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n. 956 del 07/07/1973 esso ricade in sottozona H (Conservazione paesistica e riserva turistica) con parziale R/3 (vincolo di non edificazione) e con presenza di boschi, macchie e zone alberate (all. n. 6).

Per tale sottozona H valgono le "Norme tecniche integrate al decreto di approvazione del PRG" che, segnatamente all'art. 43, prevedono che le zone H, sulle quali è genericamente imposto il vincolo di rispetto paesistico, dovranno restare in linea di massima inedificate a meno di specifiche

condizioni evidenziate negli art. 43 e 44 delle Norme medesime (allegato n. 7).

La zona in cui ricade il terreno è dichiarata sismica (B2), soggetta alle prescrizioni di cui alla L. n. 64 del 2/2/1974 ed alle prescrizioni di cui alle DD.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 e n. 835 del 03/11/2009. E' soggetta, inoltre a vincolo idrogeologico secondo le prescrizioni di cui al R.D.L. n. 3267/23 ed a vincolo paesaggistico secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs n. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. g) (aree boscate) secondo quanto graficizzato nella Tavola B del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007.

In detta Tavola B (di cui si allega stralcio, all. n. 8) il terreno in esame ricade in area boscata di cui all'art. 38 del Capo III delle Norme di PTPR "Protezione delle aree boscate" (allegato n. 9). Per tali aree non è richiesta autorizzazione paesaggistica per gli interventi di cui al comma 6 dell'art. 38 medesimo, e, cioè gli interventi previsti nei piani di gestione e assestamento forestale (come pure nei progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva, nei piani poliennali di taglio, nei piani di assestamento e utilizzazione dei pascoli, nei piani sommari di gestione dei pascoli e nei progetti di utilizzazione forestale), il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica, le opere di difesa preventiva dal fuoco e le opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali. E', invece, previsto che nei territori boscati l'autorizzazione paesaggistica possa essere rilasciata solo in caso di recupero degli edifici esistenti e per l'esecuzione degli interventi di cui al comma 8 del medesimo articolo.

E) Descrizione dell'immobile oggetto di stima e consistenza dello stesso

Il terreno in questione è ubicato nel Comune di Tivoli, lungo la Strada Fosso Arcese che dalla Via Empolitana (SP 33° che, uscendo dalla Porta S. Giovanni di Tivoli corre parallelamente al fiume Aniene collegando importanti centri della Valle dell'Aniene e dell'area prenestina e permettendo di raggiungere agevolmente l'autostrada A24) si inerpica per raggiungere il Colle Arcese e la località Le Mollacce. E' costituito, pertanto, da una superficie collinare in pendio ricoperta da bosco ceduo e vegetazione di sottobosco (v. rilievo fotografico). L'ingresso avviene tramite un cancello metallico ubicato a valle del lotto, all'inizio della "rampa" sterrata di accesso, attualmente ricoperta di sterpaglie incolte, pietre e fogliame accumulato sul fondo; il cancello in questione, dotato di chiusura con lucchetto, versa in cattive condizioni di manutenzione stante la difficoltà di apertura delle ante per la ruggine ed il deterioramento generale della struttura, dovute, evidentemente, ad uno stato di latente abbandono in cui il fondo è lasciato.

Il terreno risulta delimitato su strada da porzioni di muro a secco con soprastante rete metallica e paletti in ferro, quest'ultima in opera anche sul lato, trasversale alla strada, a confine con la part. 266. Non è stato possibile accedere sul lato a confine con la part. 436 per la presenza di rovi e fitti cespugli, mentre si è potuto riscontrare che il confine con la part. 335, per la parte visibile, è costituito da paletti e rete metallica; su detta particella insiste un manufatto in muratura a ridosso del quale, su un basamento in cemento, è ancorato un traliccio in ferro con antenne e ripetitori. Il confine con la part. 268 non risulta, invece, materializzato, essendo rintracciabili solo alcuni picchetti infissi al suolo. All'interno del lotto, infine, è localizzato un casotto

in lamiera metallica che, tuttavia, non è stato possibile ispezionare poiché non raggiungibile per la presenza di folta vegetazione all'intorno.

Non essendo possibile, per la natura del lotto, effettuare un rilievo metrico manuale e non prevedendo l'incarico l'esecuzione di un rilievo topografico plano-altimetrico, si è assunta la consistenza della superficie indicata al Catasto Terreni e pari a mq. 3.258,00.

F) Determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Come descritto al paragrafo D) della presente relazione il terreno in oggetto ricade in area boscata sottoposta a vincolo paesaggistico per la quale l'autorizzazione paesaggistica è rilasciabile solo per interventi di recupero di manufatti esistenti o per quelli relativi all'ordinario governo del bosco, al miglioramento, alla bonifica, al rinfoltimento o alla ricostituzione del patrimonio boschivo oppure ancora all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali. Tale destinazione urbanistica, pertanto, non consente di utilizzare il terreno in questione per fini diversi da quelli naturalmente insiti nella definizione di "bosco ceduo", riducendone le potenzialità d'uso alle sole voci d'intervento previste dall'art. 38 delle norme di PTPR e sopra sintetizzate. Il suo valore commerciale dovrebbe, quindi, essere ricercato nelle quotazioni espresse dal mercato immobiliare per terreni consimili (per consistenza, destinazione d'uso, qualificazione ambientale, contesto, collocazione rispetto alla rete infrastrutturale di livello territoriale e accessibilità) ossia nel prezzo ricavabile nell'ipotesi di una sua vendita sul libero mercato nello stato di fatto in cui si trova senza processi di trasformazione. Il metodo più semplice e più attendibile per la valutazione

dei fondi agricolo/boschivi è quello sintetico comparativo, ovvero quello basato su recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella zona in esame o in zone limitrofe aventi caratteristiche consimili. Trattandosi di bosco ceduo il costo unitario a metro quadrato di superficie è stato ricavato dalle indagini in loco e fuori, sia presso le Agenzie immobiliari operanti nel settore, sia dall'archivio personale, sia, seppure con la riserva di cui si dirà appresso, dalle quotazioni immobiliari per le vendite proposte dall'Agenzia delle Entrate che annualmente (o quasi, a seconda delle province) pubblica i valori agricoli medi (V.A.M.) della Commissione Provinciale Espropri per qualità di coltura e regione agraria. Ed, infatti, l'allegato n. 10 riporta i Valori Agricoli medi (per ettaro) della provincia di Roma per il 2015 – Regione Agraria n. 6 : Colline dei Tiburtini (Comuni di Casape, Castel Madama, Guidonia Montecelio, Marcellina, Poli, San Gregorio da Sassola, Tivoli) che, tuttavia, non può essere l'unico indicatore di valore da considerare per via della ridotta estensione del terreno in oggetto e dell'ampiezza della regione agraria di riferimento. Dalle indagini effettuate, quindi, la scrivente ha ritenuto di poter individuare in € 6,00/mq. il valore unitario a metro quadrato di superficie da adottare per la stima del terreno in esame e ciò anche in virtù della situazione generale del mercato immobiliare ed, in particolare, di quello locale, che segnala un andamento poco dinamico delle compravendite di beni consimili.

Tuttavia, pur essendo il lotto in questione un terreno boschivo (bosco ceduo), esso è ubicato a ridosso del confinante lotto su cui risulta installato un traliccio con antenne e ripetitori che, dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tivoli, sembrerebbe essere stato

installato in virtù del D. Lgs 259/03, art 87 "Procedimenti autorizzatori relativi alle infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici".

La possibilità data dalla norma in questione (di installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e, in specie, di installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate) esprime, dunque, una potenzialità di trasformazione dell'uso del lotto in questione che, tuttavia, va detto, deve essere considerata, allo stato, astrattamente realizzabile poiché soggetta ad autorizzazioni degli Enti locali (anche in relazione al vincolo paesaggistico che grava su tale lotto) che non hanno rilasciato alla scrivente, però, nei colloqui intrattenuti, nessuna certezza in merito (stante anche la mancanza, al momento, di un progetto all'uopo strutturato), e ad accertamenti da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36.

Pertanto, a parere della scrivente, il valore a metro quadrato di superficie del lotto in questione individuato in € 6,00/mq. può essere incrementato attraverso un coefficiente correttivo (valutabile in 1,5) che esprima la potenzialità del lotto, ma che tenga conto, d'altro canto, dell'alea di rischio che grava sull'operazione, della limitata fascia di possibili acquirenti a cui

l'immobile potrebbe interessare e della tipologia di vendita (asta giudiziaria) cui potrà/dovrà essere sottoposto.

Sulla scorta di quanto sopra, quindi, si determina il più probabile valore a mq. di superficie del lotto in esame così come di seguito riportato:

€ 6,00/mq. x 1,5 = € 9,00/mq.

Applicando alla consistenza del bene il valore a metro quadrato di superficie appena ricavato si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

€ 9,00 x mq. 3.258,00 = € 29.322,00 ed in c.t. **€ 30.000,00**

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di avere espletato il mandato conferitole, la scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- 0) Inquadramento territoriale, rilievo grafico, stralcio di tavola B di PTPR
- 1) Estratto di mappa e visura storica catastale
- 2) Atto di compravendita Notaio Giuseppe Giambelluca di Roma rep. 29929 fascicolo 7000
- 3) Ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/03/2017 sul Foglio 8 part. 390 per il periodo dal 10/09/1997 al 21/03/2017 ed ispezioni delle Note di trascrizione dell'11/06/2012 – Registro Particolare 18781 Registro Generale 26923, e del 18/09/2013 – Registro Particolare 28609 Registro Generale 39438
- 4) Ispezione ipotecaria condotta sul soggetto e visura Nota di trascrizione registro generale n. 9599, registro particolare n. 7850

- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in oggetto
- 6) Stralcio della Tavola n. 3 di PRG del Comune di Tivoli approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n. 956 del 07/07/1973
- 7) Norme tecniche integrate al decreto di approvazione del PRG
- 8) Stralcio della Tavola B del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e con D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007
- 9) Stralcio delle Norme di PTPR art. 38
- 10) Valori agricoli medi della Provincia di Roma – Annualità 2015
Roma, 30/03/2017

Dott. Arch. Teresita d'Agostino