

fallimento n.487 / 2017

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

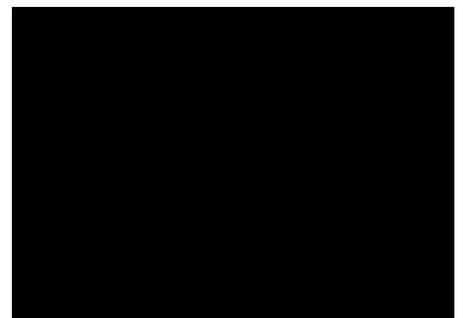
Oggetto:

terreni in località Isola Farnese a Roma,
censiti nel catasto terreni del Comune di Roma, sezione D, foglio 48 particelle 5, 16, 21 (lotto unico)

Data: 4 luglio 2022

Arch. Simone Martini

iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma [REDACTED]



Il sottoscritto Arch. Simone Martini, -Ordine degli Architetti di Roma [REDACTED], avendo eseguito la ricognizione dei beni in argomento, espone quanto segue.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI :

Si tratta di tre particelle di terreno che si trovano nel Comune di Roma località Isola Farnese, Municipio 20°, in Via Prato della Corte s.n.c.. I beni sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione D del foglio 48:

particella 21 qualità pascolo di classe 1, superficie mq.1.880, reddito dominicale € 2,91, reddito agrario € 1,65,

particella 5 qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq.41.200, reddito dominicale € 42,56 reddito agrario € 10,64,

particella 16 qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq.3.480 (ex cava di tufo; dalla visura catastale storica risulta la presenza di un fabbricato rurale dal 27/10/1983 al 16/1/2019).

Superficie totale: mq.1.880 + mq.41.200 + 3.480 = mq. 46.560.

Tali particelle di terreno sono contigue tra loro; non sono recintate, né singolarmente né nel loro insieme. Per non disperdere il valore complementare lo scrivente c.t.u. ritiene di formare un lotto unico costituito appunto dalle dette tre particelle.

I terreni in oggetto distano pochi chilometri dall'insediamento urbano di Isola Farnese, sono raggiungibili dalla Via Prato della Corte (strada che parte da Via Isola Farnese). Per raggiungere dette particelle di terreno è necessario percorrere un lungo tratto di strada sterrata, non praticabile con automobili normali.

I terreni si estendono a quote diverse tra loro; la giacitura è inclinata; l'accesso dalla strada è alla quota più bassa. Attualmente i terreni sono inutilizzati. La vegetazione spontanea è fitta e rende l'appezzamento difficilmente penetrabile. L'appezzamento di terreno è interessato da servitù attiva perpetua di passaggio carrabile che si diparte da Via Prato della Corte.

Confini: l'insieme dell'appezzamento costituito da dette tre particelle confina con il Fosso di Monte Campanile, Via Prato della Corte (strada di accesso), particelle 6 e 15, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

ATTO DI PROVENIENZA :

Atto Pubblico di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma n.2895.1/2005.

SITUAZIONE URBANISTICA :

In base al piano regolatore generale del comune di Roma adottato con delibera del consiglio comunale n.33 del 19/20 marzo 2003, -contro dedotto con delibera del consiglio comunale n.64 del 21/22 marzo 2006 ed approvato con delibera del consiglio comunale n.18 del 12.02.2008 (bur regione lazio n.10 del 14/04/2008),- i terreni ricadono nell'ambito del sistema ambientale (tavola n.4) parchi; porzione della particella 21 ricade all'interno del reticolo idrografico principale (definito fino ad una distanza di m.150 dai fossi); parco istituito: riserva naturale di Veio (legge regionale n.29/97) nel piano territoriale paesistico regionale adottato con d.d.g.g.r.r. n.556 e n.1025 del 2007;

vincolo paesistico denominato parco di Veio disposto da delibera della giunta regionale della Regione Lazio del 31/01/1989; dichiarazione di notevole interesse pubblico, riserva naturale di Veio, piano territoriale paesistico Veio-Cesano n.15/7.

Riepilogo vincoli:

- RETE ECOLOGICA
- CARTA DELLE QUALITÀ
- nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE Tav. B (vincoli):
- PARCHI E RISERVE NATURALI;
- BENI DI INSIEME VASTE LOCALITÀ CON VALORE ESTETICO TRADIZIONALE
- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO GIÀ INDIVIDUATE
- VINCOLO PAESISTICO DENOMINATO PARCO DI VEIO "DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO"
- RISERVA NATURALE DI VEIO, PIANO TERRITORIALE PAESISTICO VEIO/CESANO N.15/7
- AREE BOSCADE

L'aggiudicatario acquista il bene nello stato di fatto in cui si trova, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta anche fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità da un tecnico professionista di propria fiducia, anche riguardo alla presenza aggiornata di tutti i vincoli gravanti sulle particelle in argomento. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'adeguamento urbanistico-edilizio, se necessario; e l'approvvigionamento della documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento (certificato di destinazione urbanistica, attestazione di conformità, ecc.).

SITUAZIONE CATASTALE :

- Terreno foglio 48 particella 21, qualità pascolo di classe 1, superficie mq.1.880, reddito dominicale € 2,91, reddito agrario € 1,65. Intestato catastalmente [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1; dato derivante da Atto Pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma COMPRAVENDITA n.2895.1/2005 in atti dal 20/01/2005 Repertorio n.42033 (situazione degli atti catastali informatizzati al 28/05/2019).

- Terreno foglio 48 particella 5, qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq.41.200, reddito dominicale €42,56, reddito agrario €10,64. Intestato catastalmente [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1; dato derivante da Atto Pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma COMPRAVENDITA n.2895.1/2005 in atti dal 20/01/2005 Repertorio n.42033 (situazione degli atti catastali informatizzati al 28/05/2019).

- Terreno foglio 48 particella 16, qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq.3.480, reddito dominicale €3,59, reddito agrario €0,90. (Dalla visura catastale storica risulta la presenza di un fabbricato rurale dal 27/10/1983 al 16/1/2019). Intestato catastalmente a [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1/1; dato derivante da Atto Pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma COMPRAVENDITA n.2895.1/2005 in atti dal 20/01/2005 Repertorio n.42033 (situazione degli atti catastali informatizzati al 28/05/2019).

L'aggiudicatario acquista il bene nello stato di fatto in cui si trova, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità da un tecnico professionista di propria fiducia. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento del catasto, se necessario; e l'approvvigionamento della documentazione chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA)
Catasto Terreni	Foglio: 48 Particella: 16

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 16/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha mt ca		Dominicale	Agrario	
1	48	16			BOSCO CEDUO	34 80		Euro 3,59	Euro 0,90	VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/2019 protocollo n. RM002075 in atti dal 16/01/2019 (n. 335.L/2019)
Notifica					Partita					
Annotazioni					di studio: classamento aggiornato a seguito di verifica di ufficio di immobile rurale					

Situazione dell'Immobile dal 27/10/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha mt ca		Dominicale	Agrario	
1	48	16			FABR RURALE	34 80				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1983 in atti dal 05/04/1995 (n. 4463.L/1984)
Notifica					Partita 45782					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2019

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha mt ca		Dominicale	Agrario	
1	48	16			FABR RURALE	34 80				Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica					Partita 7549					
Annotazioni					corra					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2001 protocollo n. RM0042325 Volture in atti dal 20/01/2005 Repertorio n. 43033 Reparto Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2895.L/2005)	

Situazione degli intestati dal 27/10/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/05/2001
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/05/2001
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1983 Volture in atti dal 05/04/1995 Repertorio n. 11250 Reparto Sede: ROMA Registrazione: AP Sede: ROMA n. 46192 del 06/11/1983 (n. 4463.L/1984)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario fino al 27/10/1983
2			Comproprietario fino al 27/10/1983
3			Usufruttuario parziale fino al 27/10/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/01/1979	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 84233

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2019

Data: 28/05/2019 - Ora: 10.51.24

Segue

Visura n.: RM0250713 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA) Foglio: 48 Particella: 5

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/07/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		
1	48	5			BOSCO CEDUO 3	4 11 00 ha circa		Dominicale Euro 42,56 L. 82.400	Agrario Euro 18,64 L. 20.600	FRAZIONAMENTO in atti dal 27/07/1988 (n. 76608)
Notifica					Partita	657823				

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

- foglio 48 particella 28

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		
1	48	5			BOSCO CEDUO 3	8 02 20 ha circa		Dominicale L. 160.440	Agrario L. 40.110	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica					Partita	13115				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2019

Data: 28/05/2019 - Ora: 10.51.24

Fine

Visura n.: RM0250713 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 22/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2001 protocollo n. RM0042325 Volture in atti dal 20/01/2005 Repertorio n.: 42033 Rogante [REDACTED] Sede: ROMA Registrazione: [REDACTED] Sede: COMPRAVENDITA (n. 2895.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 27/10/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/05/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/05/2001
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1983 Volture in atti dal 05/04/1995 Repertorio n.: 11230 Rogante [REDACTED] Sede: ROMA Registrazione: AP Sede: ROMA n. 46192 del 08/11/1983 (n. 4463.1/1984)	

Situazione degli intestati dal 01/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 27/10/1983
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 27/10/1983
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 01/01/1982 Volture in atti dal 26/07/1988 Registrazione: (n. 28306)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 01/01/1982
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 01/01/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/01/1979	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 84233

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente [REDACTED]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501D)
Catasto Terreni	Sezione di SEZIONE D (Provincia di ROMA) Foglio: 48 Particella: 21

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
---	------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Prez	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	48	21			PASCOLO 1	18 80		Dominicale Euro 2,91 L. 8.640 Agrario Euro 1,65 L. 3.156	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica						Partita	13113		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2001 protocollo n. RM0042323 Voltura in atti del 20/01/2001 Sede: COMPRAVENDITA (n. 2895.1/2001) Sede: ROMA Registrazione: [REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 27/10/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/05/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/05/2001
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1983 Voltura in atti del 05/04/1995 Repertorio n.: 11250 Rogato [REDACTED] Sede: ROMA Registrazione: AP Sede: ROMA n. 46192 del 08/11/1983 (n. 4463.1/1984)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2019

Situazione degli intestati dal 01/01/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 27/10/1983
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 27/10/1983
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 01/01/1982 Voltura in atti del 26/07/1988 Registrazione: (n. 28306)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 01/01/1982
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 01/01/1982
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 16/01/1979			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 84233 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente [REDACTED]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

SITUAZIONE IPOCATASTALE :

Risulta questa formalità: trascrizione di pignoramento iscritta in data 31 marzo 2011 su istanza di [REDAZIONE] al numero particolare n.20941. L'aggiudicatario acquista il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta anche fatto eseguire da un professionista di fiducia la verifica della situazione ipocatastale aggiornata.

ADEGUAMENTI e A.P.E.

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario, ove necessario, gli adeguamenti di tipo urbanistico, edilizio e catastale, e le recinzioni, e le opere di sostegno delle terre; così come l'adeguamento e messa a norma degli impianti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse all'adeguamento degli impianti esistenti e alla realizzazione degli impianti non esistenti, (compreso progetti, pratiche autorizzative, ecc..), e la redazione dell'A.P.E..

STIMA DEL VALORE

I beni, per le loro caratteristiche che si sono già descritte, possono costituire un unico lotto.

Il valore stimato è al netto delle spese di ripristino e di adeguamento a carico dell'aggiudicatario indicate nei paragrafi precedenti. Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Si esegue la stima come indicato nella manualistica di settore ([REDAZIONE]) e considerando le caratteristiche dei beni già descritte nei paragrafi precedenti: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, vincoli paesistici, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato concorrono a determinare il più probabile valore del bene. Il valore stimato è al netto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per approvvigionare la documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento (Certificato di destinazione urbanistica, Attestazione di conformità, ecc.).
Terreno particella 21, pascolo mq.1.880: nell'eseguire la stima si fa riferimento, con gli opportuni adattamenti, al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi. Il valore unitario del bene in argomento risulta E./mq.3,20; quindi il valore della particella risulta: E./mq.3,20 x mq.1.880 = E.6.016,00 in cifra tonda E.6.000,00 questo è il più probabile valore di mercato del terreno particella 21 nello stato di fatto in cui si trova.

Terreno particella 5, bosco ceduo mq.41.200: nell'eseguire la stima si fa riferimento, con gli opportuni adattamenti, al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi. Il valore unitario del bene in argomento risulta E./mq.2,20; quindi il valore della particella risulta: E./mq.2,20 x mq.41.200 = E.90.640,00 in cifra tonda E.90.600,00 questo è il più probabile valore di mercato del terreno particella 5 nello stato di fatto in cui si trova.

Terreno particella 16, bosco ceduo mq.3.480: nell'eseguire la stima si fa riferimento, con gli opportuni adattamenti, al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi. Il valore unitario del bene in argomento risulta E./mq.1,80; quindi il valore della particella risulta:

E./mq.1,80 x mq.3.480 = E.6.264,00 in cifra tonda E.6.300,00 questo è il più probabile valore di mercato del terreno particella 16 nello stato di fatto in cui si trova.

RIEPILOGO STIMA DEL VALORE:

terreno particella 21, pascolo mq.1.880: E.6.000,00

terreno particella 5, bosco ceduo mq.41.200: E.90.600,00

terreno particella 16, bosco ceduo mq.3.480: E.6.300,00

Il valore complessivo dei beni risulta: E.102.900,00.

Data: 4 luglio 2022

Arch. Simone Martini

