



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott.ssa

Curatori del fallimento:

avv. prof.

dott.

Fallimento n° 733/2019

S V O L G I M E N T O D E L L ' I N C A R I C O

1. Premessa:

Il presente elaborato peritale si riferisce alla procedura relativa alla stima degli immobili nell'ambito della procedura civile R.G.n°733/2019 contro l [REDACTED]

Per incarico conferitomi dall'avv. prof. [REDACTED] e dal dott. [REDACTED] il sottoscritto Architetto

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti di [REDACTED]

[REDACTED] ha proceduto alla redazione della seguente relazione di stima al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di:

stimare gli immobili facenti parte del fallimento della [REDACTED]

riferito alle seguenti porzioni immobiliari:

- NAZZANO (ROMA)- località Monte Piccolo;
 - Terreno - Foglio 9, p.lla 176;

Per poter adempiere al mandato affidatomi, in data 14.06.2020 mi sono recato a **NAZZANO** (ROMA) **località Monte Piccolo**, ho eseguito l'accesso presso l'immobile sopra indicato, effettuando un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e verificando nel contempo la corrispondenza dello stesso con la visura e l'estratto di mappa reperito presso gli uffici competenti.

2. Risultanze degli accertamenti

Per esprimere un giudizio di stima più oggettivo possibile, si ritiene utile fornire una corretta analisi topografica-ambientale del comprensorio e della zona ove insistono gli immobili con le loro caratteristiche e destinazioni d'uso.

3. Osservazioni toponomastico-ambientali

Le porzioni immobiliari in oggetto ricadono nel Comune di Nazzano, comune italiano della città metropolitana di Roma Capitale, il quale sorge a 202 metri sul livello del mare, pianeggiante in corrispondenza del Fiume Tevere e presenta un andamento collinare caratterizzato da terrazzi fluviali. Il territorio comunale è attraversato dall'Autostrada A1, dalla SP 15/a Tiberina, che collega Nazzano a Fiano Romano e Torrita Tiberina, e dalla SP 19/a che collega Nazzano a Fiano Romano.

Viste fotografiche:



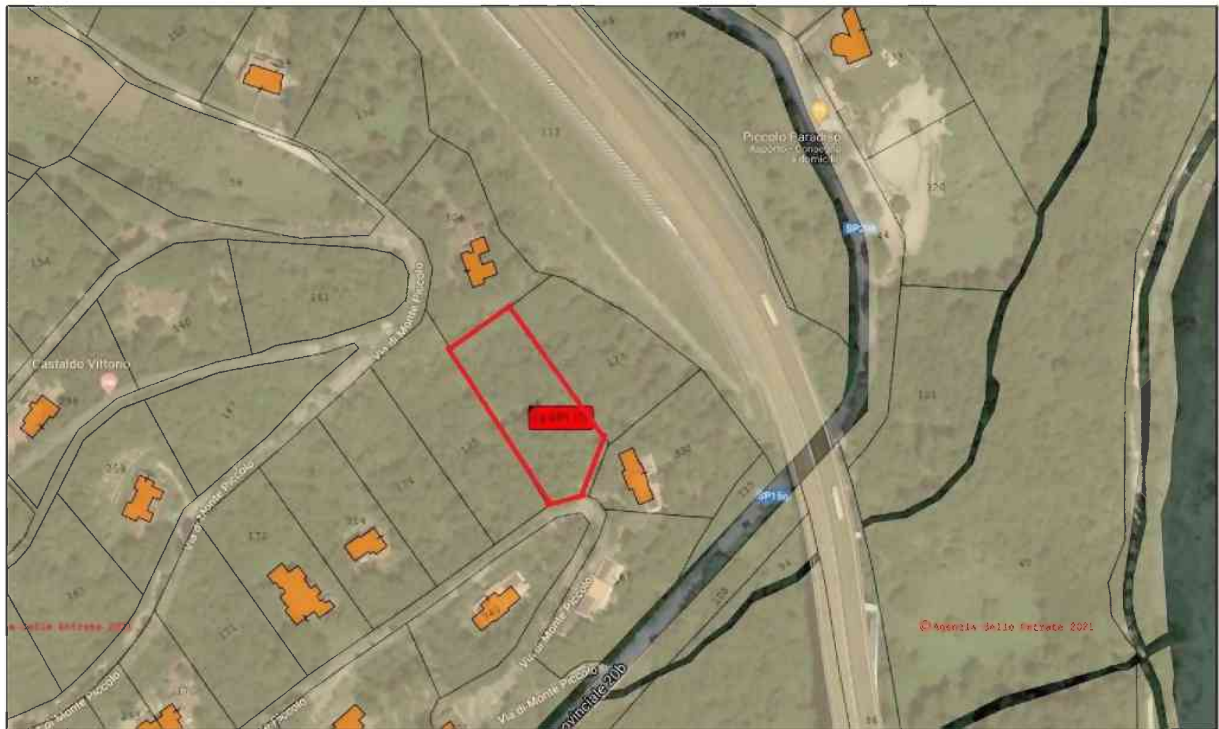
Vista del terreno - Bosco



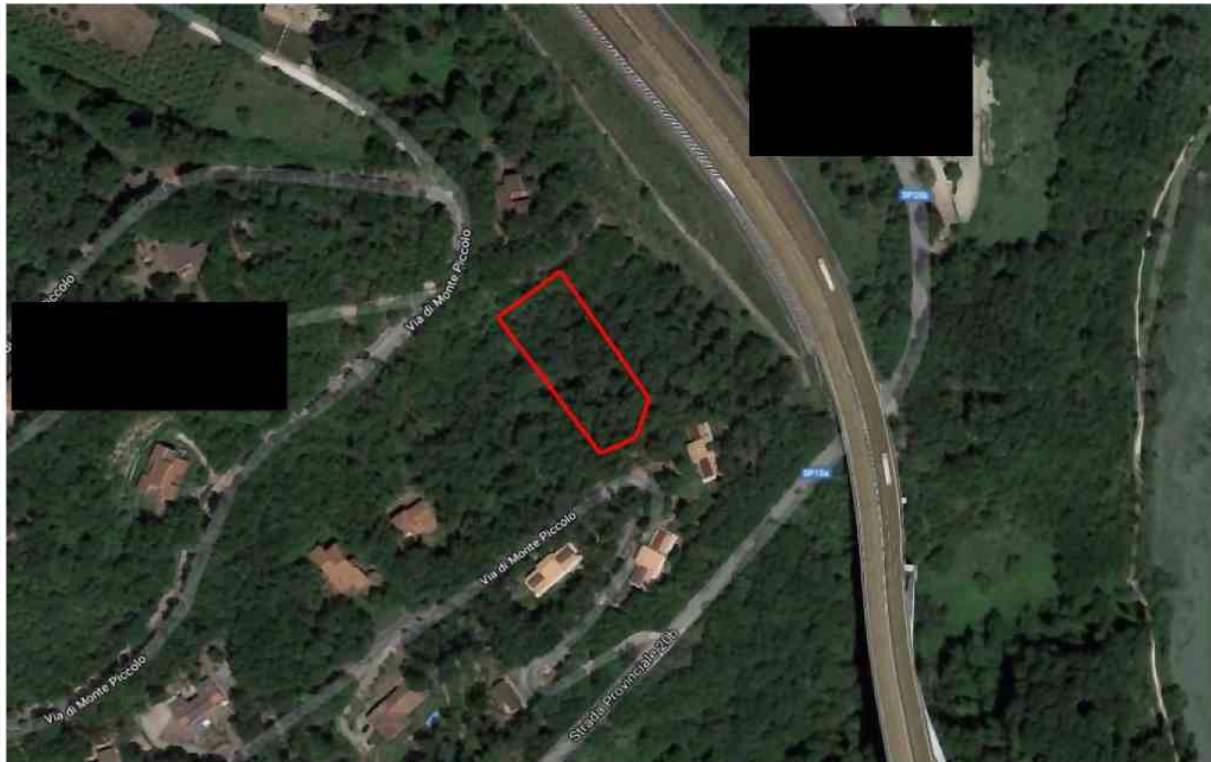
Vista del terreno - Bosco



Vista del terreno - Bosco



Fotogrammetria A



Fotogrammetria B

4. Descrizione della porzione immobiliare

Il terreno, come si evince dalla fotogrammetria B, è libero da costruzioni ed è inserito in un'area boschiva e presenta un andamento orografico piuttosto scosceso, caratterizzato da piante di medio alto-fusto come querce e arbusti spontanei.

5. Identificativi e consistenza catastale

Allo stato attuale tale porzione immobiliare, di proprietà della [REDACTED] risulta censito al N.C.T. del Comune di Nazzano (RM), così come riportato sull'estratto di mappa e visura catastale reperite presso gli uffici competenti che si allegano in copia, con i seguenti identificativi:

- 1) **Terreno:** Foglio 9, part. 176, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie are 32 ca 20, R.D. € 4,99 - R.A. € 1,00;

6. Servitù e patti

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dall'Arch. Mauro Bitetti è emerso che il terreno censito nel Comune di Nazzano e distinto in catasto al Foglio 9, part. 176 ha la seguente destinazione:

a) DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona "C3", Espansione Turistico-Residenziale.

b) DISCIPLINA PAESAGGISTICA: L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.lgs. 42/04 (già legge 1497/1939). L'intero territorio comunale è sottoposto altresì, alle norme del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5/2021, le cui norme prevalgono sul P.R.G. comunale.

7. Situazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui si allega copia, individua il terreno con la seguente destinazione:

a) DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona "C3", Espansione Turistico-Residenziale.

Per le zone C3 (espansione turistico-residenziale, le N.T.A. al piano prevedono: tipologie a ville uni o bifamiliari, edifici unitari. Sono state definite C3 le aree perimetrare dalle lottizzazioni private Monte Piccolo di 24,5 ha e Monte Tondo di 2,8 ha, quest'ultima di piccole dimensioni è già completamente edificata. La "Monte Piccolo" è in parte edificata e per la restante quota di lotti ancora non edificati sono state concesse negli ultimi anni le relative licenze di costruzioni. L'area minima di standards per l'istruzione è stata accorpata con quella analoga delle altre zone. Se si esclude l'area vincolata a verde privato non è stato possibile reperire per ora le aree per i parcheggi e per gli edifici d'interesse comune. In questa zona in caso di decadimento delle licenze edilizie già rilasciate per decorrenza dei termini o in caso di demolizione per ricostruzione la edificazione è consentita secondo gli indici di zona se trattasi di singoli lotti; se invece sono disponibili 5 o più lotti contigui è fatto obbligo ai proprietari di consorziarsi e presentare lottizzazioni convenzionate con le dotazioni di aree per uso collettivo (esclusa l'area per l'istruzione), nella misura di 20 mq/ab.

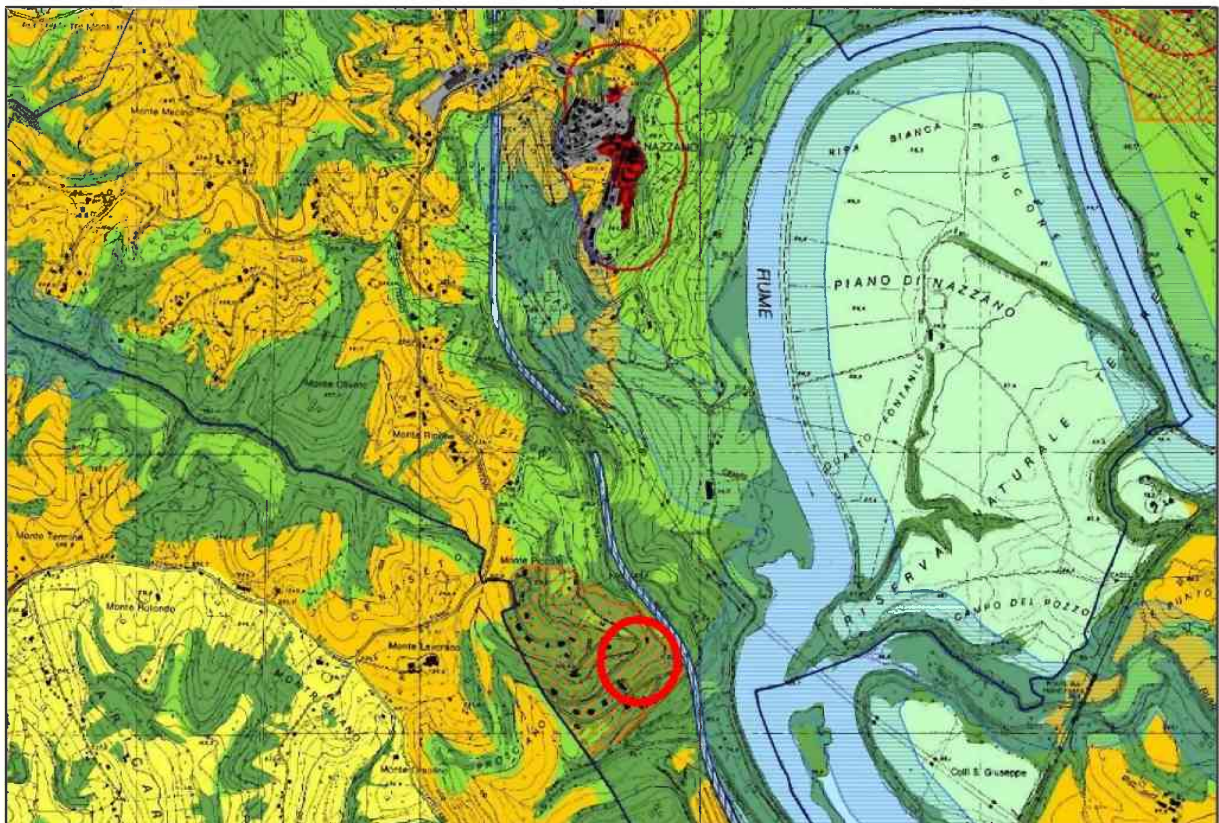
L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,20 mc/mq;*
- Lotto minimo indivisibile 3000 mq;*
- Le costruzioni uni e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura verrà utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico.*
- L'indice di cubatura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 5%;*
- Altezza massima m 6 (due piani);*
- Distacchi dai confini m 7,00, fatti salvi i vincoli di distacco dalla strada come da D.M. n. 1404.*

Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

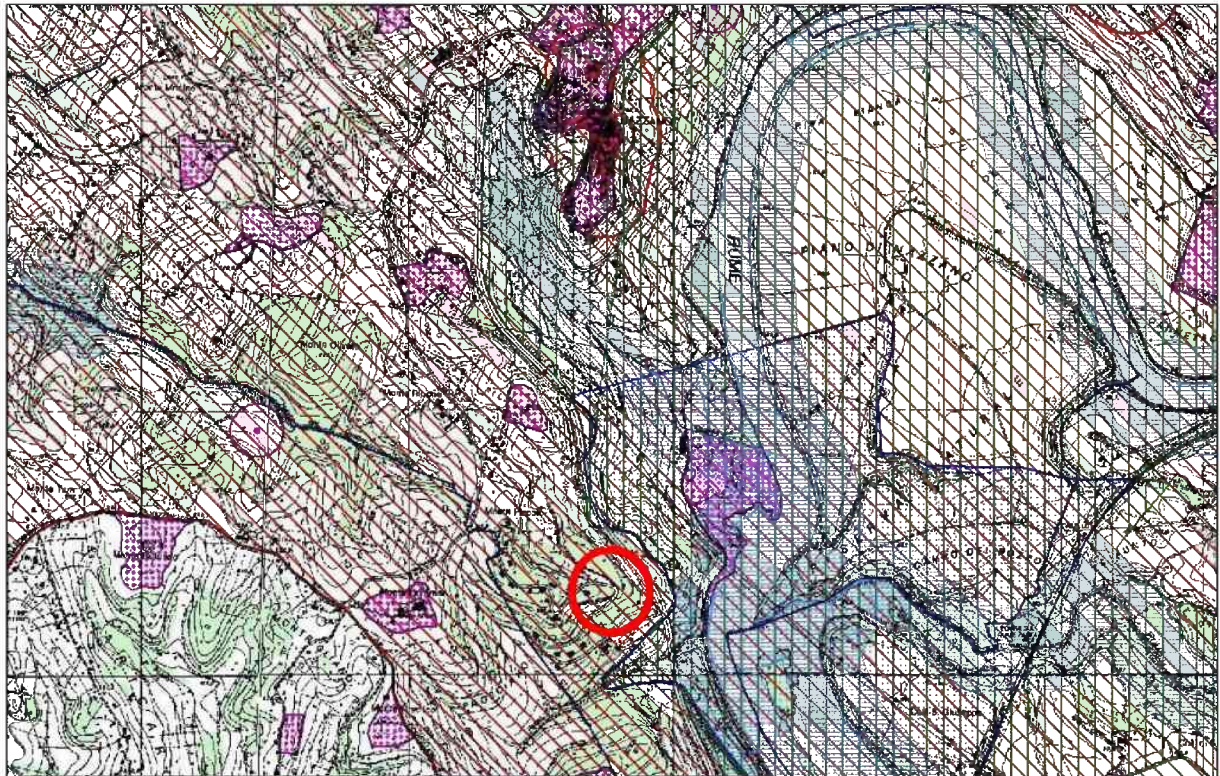
P.T.P.R. TAV.A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Norme vincoli ricognitivi;
- Paesaggi - Paesaggio Naturale;
- Proposte comunali art. 23;
- Lazio comuni - Nazzano;
- Vincoli dichiarativi;
- Vincoli ricognitivi - Si;



P.T.P.R. Tavola B - BENI PAESAGGISTICI:

- Lazio comuni - Nazzano;
- Beni d'insieme - Valle del Tevere;
- Boschi RM - PTPR art. 38



8. Provenienza

Il terreno è pervenuto alla [REDACTED] tramite
atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data
08/11/2013 rep. 1786/1127 dalla società [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Roma 2 il 21/11/2013 reg.
part. 34685, reg. gen. 50349.

Relazione di stima

Il terreno precedentemente elencato è stato valutato con il metodo seguente:

OGGETTO DELLA STIMA:

Terreno edificabile censito al N.C.T. del Comune di Nazzano (RM), località Monte Piccolo, per una superficie complessiva di mq 3.220,00.

Superficie commerciale:

- Terreno: 3.220,00 mq pari a 1 = 3.220,00 mq;
- TOTALE superficie commerciale 3.220,00 mq.

Premesso che:

- il terreno è sottoposto a vincolo paesaggistico;
- il terreno è sottoposto alle norma del P.T.P.R art. 38 individua l'immobile come bosco;
- le norme del P.T.P.R. prevalgono sul P.R.G. comunale vigente;

Ciò premesso l'ottenimento del nulla-osta paesaggistico risulta di difficile ottenimento in base all'art. 38 del P.T.P.R., che individua l'area come terreno boschivo.

Le Norme tecniche di attuazione del Comune di Nazzano, la zona C3 in cui ricadono i terreni oggetto di stima, quantificano il parametro dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a: 0,20 mc/mq;

Pertanto dalla superficie totale di 3.220 mq dell'area oggetto di stima, sarà possibile edificare:

Sup. terreno x idt = mc edificabili

3.220 mq x 0,20 mc/mq = 644,00 mc

IPOTESI DI STIMA N.1:

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di terreni edificabili siti nell'area Metropolitana di Roma Capitale;

I fascia, senza permesso di costruire: **170,00 €/mc;**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2020 - area Metropolitana di Roma Capitale, aree edificabili).

- Cubatura edificabile: 644,00 mc;

Valore di riferimento 1:

$644,00 \text{ mc} \times 170,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 109.480,00$

- **Valore di riferimento 2:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari [REDACTED] siti di annunci immobiliari [REDACTED] di altri terreni edificabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno paragonabile n. 1: € 50.000,00 / 1.200,00 mq = 41,66 €/mq;

- Terreno paragonabile n. 2: € 90.000,00 / 1.420,00 mq = 63,38 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(41,66 €/mq + 63,38 €/mq) / 2 = 105,04 €/mq / 2 = **52,52 €/mq**

- Area edificabile: 3.220,00 mq

Valore di riferimento 2:

3.220,00 mq x 52,52 €/mq = € 169.114,40

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

€ 109.480,00 + € 169.114,40 = € 278.594,40 / 2 = € 139.297,20 arrotondato a **€ 139.000,00**

IPOTESI DI STIMA N. 1

€ 139.000,00

IPOTESI DI STIMA N.2:

Per tale ipotesi di stima si procederà per via indiretta, stimando i terreni in funzione del valore del fabbricato che sarà su di esso realizzato (complesso residenziale).

Considerato che i valori residenziali a nuovo, secondo quanto riportato dal Borsino immobiliare di Roma, nel Comune di Nazzano C69, Comuni della Provincia settore Nord-Ovest è pari a:

Abitazioni - I fascia: 1.050,00 €/mq

- **Valore di riferimento 1:** Quotazioni medie dei valori residenziali con decurtazione dell'incidenza dell'area che varia dal 15% al 70% a seconda delle aree più pregiate o meno (considerata l'area d'interesse sarà applicata un percentuale del 40% pari a un coefficiente 0.60). A queste percentuali occorre, poi, sottrarre il 30% (coefficiente 0.70) per tener conto dei vari fattori di spesa quali costi di costruzione, spese tecniche, oneri concessori ecc. "Guida alla stima delle abitazioni - V edizione - DEI"

Sup. totale area: 3.220,00 mq

Sup. edificabile: 644,00 mc / 3,00 m (h) = 214,66 mq

Valore residenziale: 1.050,00 €/mq

Ciò detto, procederemo al calcolo:

$214,66 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 225.393,00$

$\text{€ } 225.393,00 \times 0.60 \times 0.70 = \text{€ } 94.665,06$

- Valore di riferimento 2: Calcolo del valore dell'area edificabile, adeguatamente scorporato di circa 1/3 (coefficiente 0.35) rispetto al valore dell'immobile realizzato. "Guida alla stima delle abitazioni - V edizione - DEI"

Valore residenziale: 1.050,00 €/mq

Ciò detto, procederemo al calcolo:

$214,66 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 225.393,00$

$\text{€ } 225.393,00 \times 0.35 = \text{€ } 78.887,55$

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

$\text{€ } 94.665,06 + \text{€ } 78.887,55 = \text{€ } 173.552,61 / 2 = \text{€ } 86.776,30$
arrotondato a **€ 87.000,00**

IPOTESI DI STIMA N. 2

€ 87.000,00

CONCLUSIONI :

Ipotesi di stima n. 1: € 139.000,00

Ipotesi di stima n. 2: € 87.000,00

*€ 139.000,00 + € 87.000,00 / 2 = € 226.000,00 / 2 = €
113.000,00*

VALORE FINALE DI STIMA:


€ 113.000,00

Roma 05.07.2021

Il Tecnico



ALLEGATI :

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Quotazioni immobiliari 
- 5) Quotazioni paragonabili;
- 6) Certificati di destinazione Urbanistica;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Ispezione ipotecaria;