



**TRIBUNALE DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

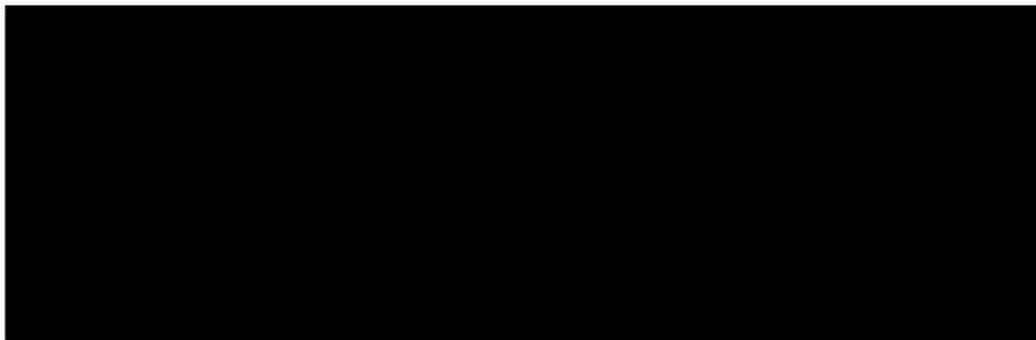
**Giudice Delegato: Dott.ssa** [REDACTED]

**Curatori del fallimento:**

**avv. prof.** [REDACTED]

**dott.** [REDACTED]

**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:*



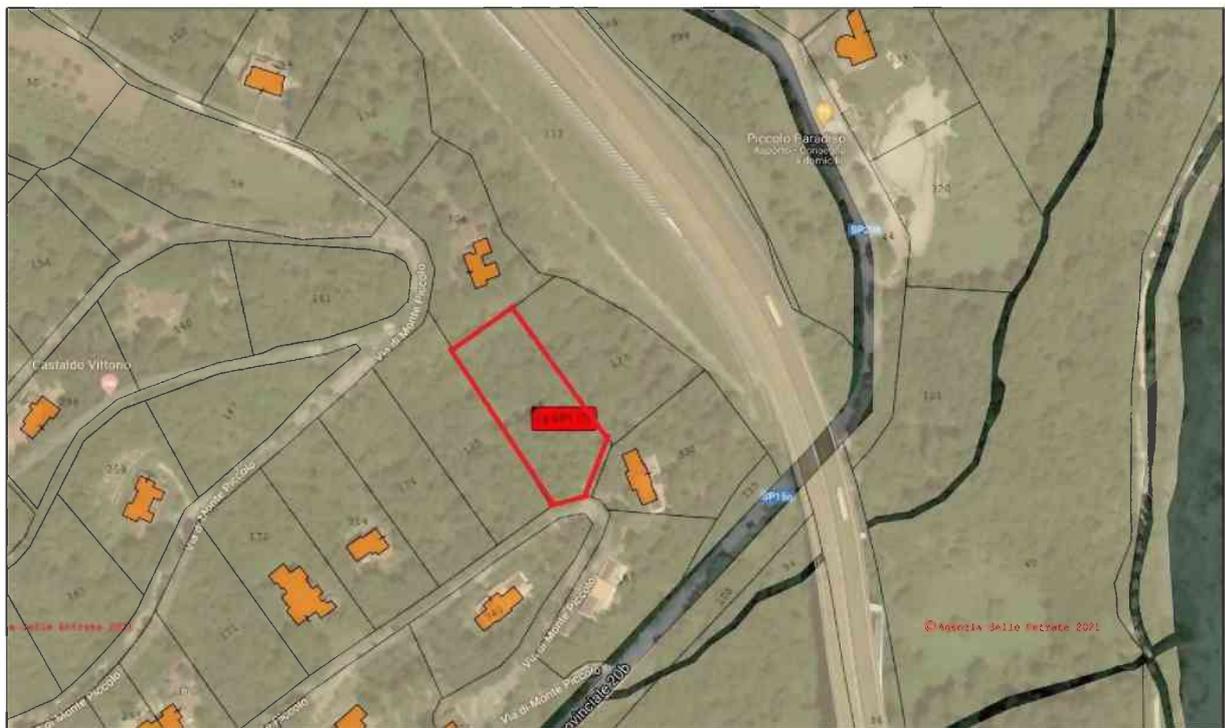
*Vista del terreno - Bosco*



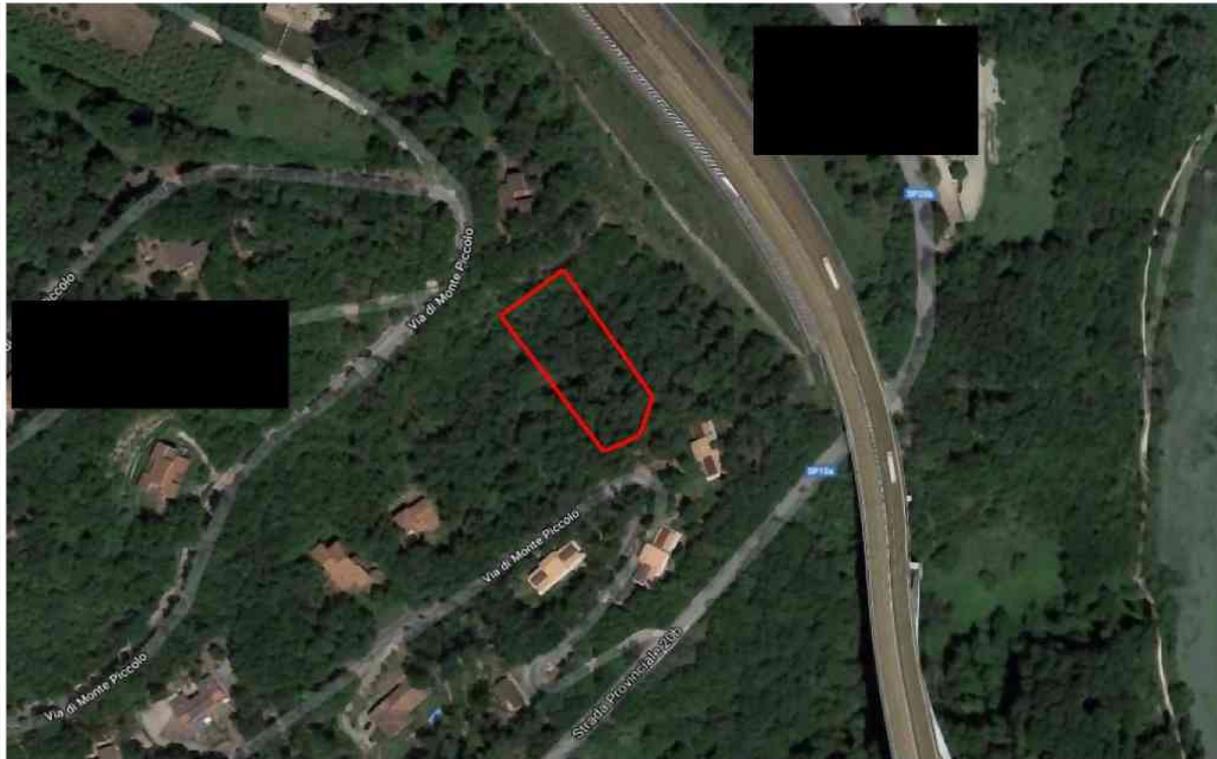
*Vista del terreno - Bosco*



*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 perimetrate 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.

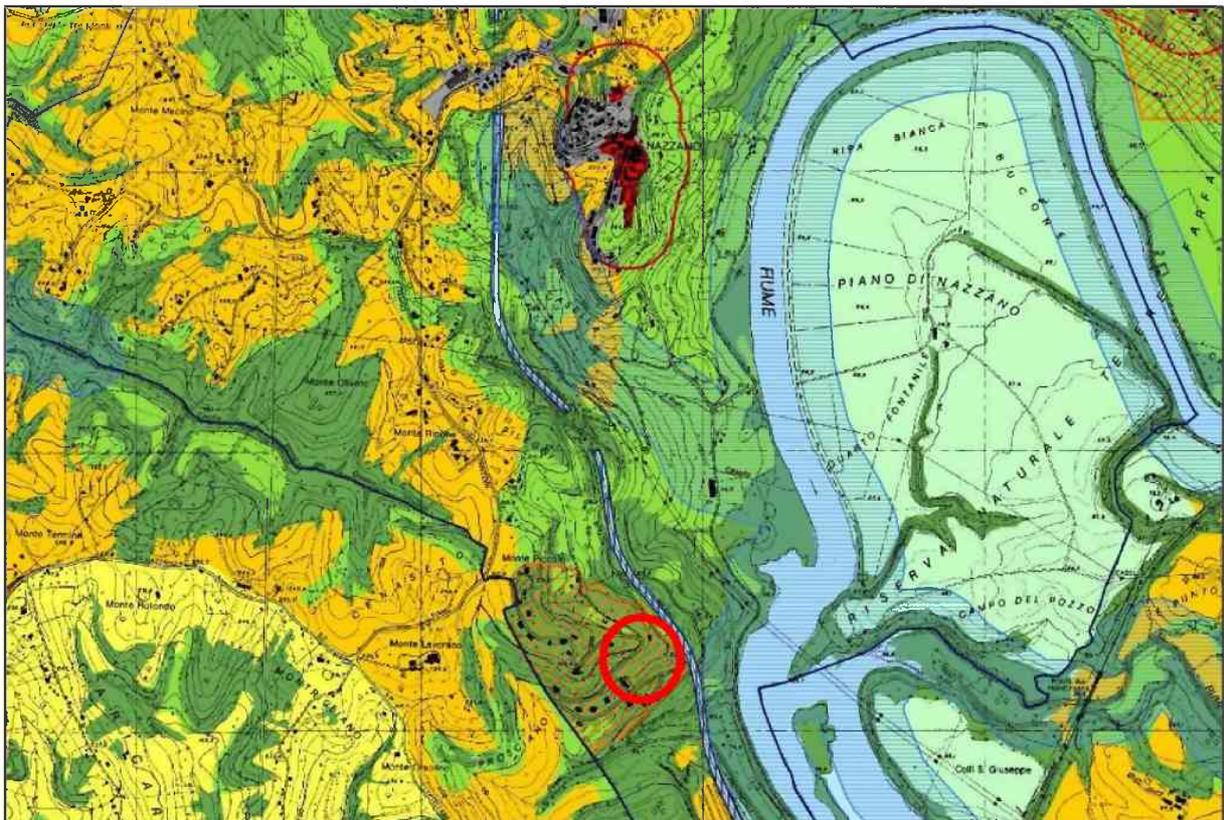
*L'edificazione è regolata dai seguenti indici:*

- 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:

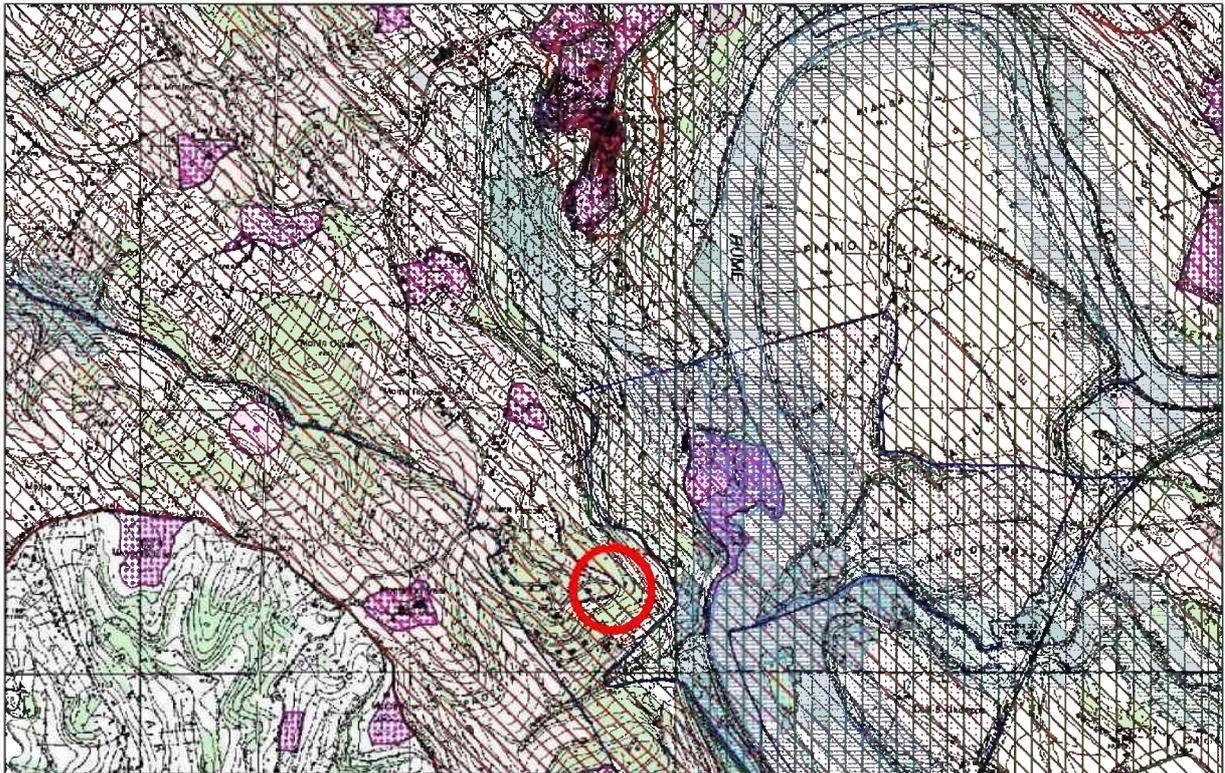
**P.T.P.R. TAV.A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- 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;