
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE

Fallimento 744/2017 F.G. Costruzioni

Perizia di stima

Arch. Esposito Luigi

SOMMARIO

Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Stima / Formazione lotti.....	10

PREMESSA

I beni oggetto del fallimento sono costituiti da due appezzamenti di terreno limitrofi simili per forma, dimensioni e di unica proprietà e precisamente:

- **Bene N° 1** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Labico (RM) sulla via Agrolatino (Coord. Geografiche: 41.79725, 12.86729)
- **Bene N° 2** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Labico (RM) sulla via Agrolatino (Coord. Geografiche: 41.79730, 12.86702)

DESCRIZIONE

I beni oggetto del fallimento sono costituiti da due appezzamenti di terreno limitrofi contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- **Bene N° 1** - foglio 2, particella 438- superficie 1050 mq; Redditi: domenicale €.1,90 e agrario €.1,36
- **Bene N° 2** - foglio 2, particella 437- superficie 1040 mq; Redditi: domenicale €.1,88 e agrario €.1,34

I terreni sono siti nel Comune di Labico (RM), località Afilani.

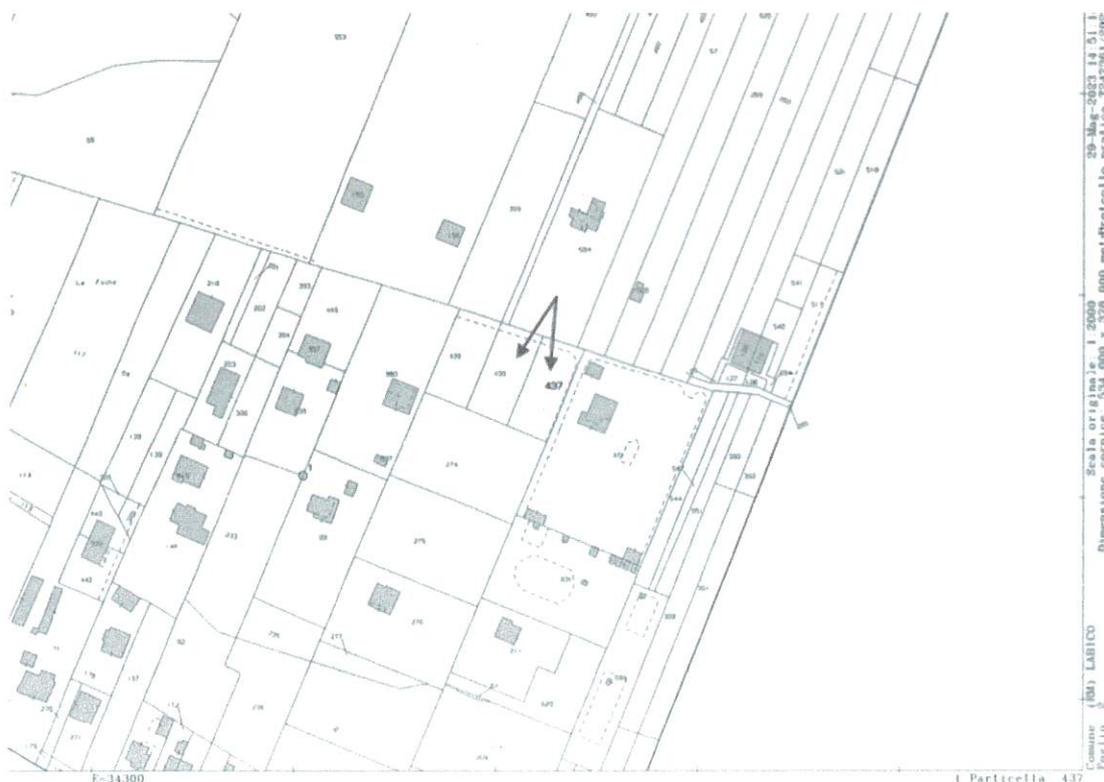




I terreni si trovano a NORD-OVEST del Centro storico del Comune di Labico non distante dalla via Casilina.

L'area costituita dai due appezzamenti confina ad ovest con la particella 439, a sud con la particella 274, a nord con la via Agrolatino e ad est con via Afilani. I due appezzamenti, di proprietà unica, non presentano materialmente sul terreno alcuna delimitazione sul lato in comune tra le due particelle, ma risultano un'area unica.

Di seguito si riporta la planimetria come risulta attualmente al catasto.



LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i due appezzamenti di terreno risultano contigui, di superfici e dimensioni assolutamente simili e sono l'uno il prolungamento dell'altro, è opportuno che essi costituiscano un lotto unico; pertanto il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Labico (RM) sulla via interpoderale Agrolatino (Coord. Geografiche: 41.79725, 12.86729)
- **Bene N° 2** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Labico (RM) sulla via interpoderale Agrolatino (Coord. Geografiche: 41.79730, 12.86702)

TITOLARITÀ

Il bene n°1 e il bene n°2, appartengono a:

- FG COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. (Proprietà1/1)
Codice fiscale:

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- FG COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. (Proprietà1/1)
Codice fiscale

CONFINI

I beni 1 e 2 nel loro complesso confinano ad ovest con la particella 360, a sud con la particella 274, a nord con la via Agrolatino e ad est con via Afilani.

CONSISTENZA

Destinazione	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito agrario
Appezzamento di terreno bene n°1	437	1050,00 mq	seminativo arboreo	2	1,90 €	1,36 €
Appezzamento di terreno bene n°2	438	1040,00 mq	seminativo arboreo	2	1,88 €	1,34 €
Totale superficie :				2090,00		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2090,00		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2000 al 10/07/2002	Proprietà per 1/2 ciascuno	<p>Catasto Terreni Fig. 2, Part. 437, Seminativo arboreo di classe 2- superficie 1.050 mq. Reddito dominicale €1,90 Reddito agrario €1,36</p> <p>Fig. 2, Part. 438 Seminativo arboreo di classe 2- superficie 1.040 mq. Reddito dominicale €1,88 Reddito agrario €1,34</p>
Dal 10/07/2002 al 08/03/2012	Proprietà per 1/1	<p>Catasto Terreni Fig. 2, Part. 437, Seminativo arboreo di classe 2- superficie 1.050 mq. Reddito dominicale €1,90 Reddito agrario €1,36</p> <p>Fig. 2, Part. 438 Seminativo arboreo di classe 2- superficie 1.040 mq. Reddito dominicale €1,88 Reddito agrario €1,34</p>
Dal 08/03/2012 ad oggi	FG COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. con sede in Roma; C.F	<p>Catasto Terreni Fig. 2, Part. 437, Seminativo arboreo di classe 2- superficie 1.050 mq. Reddito dominicale €1,90 Reddito agrario €1,36</p> <p>Fig. 2, Part. 438 Seminativo arboreo di classe 2- superficie 1.040 mq. Reddito dominicale €1,88 Reddito agrario €1,34</p>

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)							
Sezione	Dati identificativi			Classe	Dati di classamento		
	Foglio	Part.	Particella con qualità		superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
	2	437	seminativo arboreo	2	1050	1,90 €	1,36 €
	2	438	seminativo arboreo	2	1040	1,88 €	1,34 €

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente gli appezzamenti di terreno risultano nella piena disponibilità della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2002 al 08/03/2012		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/07/2002	82.061	15.839
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Velletri	17/07/2002	2605			
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	26/07/2002				

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2012 ad oggi	FG COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. sede	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/2012	23.730	16.654
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Velletri	19/03/2012	1356	997		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Palestrina	13/03/2012	629	Serie 1T		

Per quanto riguarda i terreni in oggetto :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente ad oggi;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio da oggi risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

• **TRASCRIZIONE del 19/03/2012 Registro Particolare 997 Registro Generale 1356 Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA Repertorio 23730/16654 del 08/03/2012**
ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA
Immobili siti in LABICO(RM)

• **TRASCRIZIONE del 18/10/2023 Registro Particolare 3936 Registro Generale 5442**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 761/2017 del 13/10/2017

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto della presente relazione si trovano nel Comune di Labico, in Provincia di Roma, e sono identificati catastalmente al Foglio 2, particelle 437 e 438. In data 27 novembre 2024 è stata inviata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con protocollo n. 9166.

Il Comune di Labico, attraverso il suddetto certificato, ha fornito indicazioni circa la destinazione urbanistica e le prescrizioni relative ai terreni, distinguendo tra le normative in vigore e quelle adottate ma non ancora approvate definitivamente. Di seguito si riportano in modo dettagliato tali informazioni per agevolare la comprensione del quadro normativo applicabile.

Strumento Urbanistico e Destinazione Urbanistica in Vigore

Strumento Urbanistico:

- Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Delibera della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 4509 del 04/06/1991.

Destinazione Urbanistica:

- **Zona E2: Agricola Estensiva.**

Prescrizioni Urbanistiche per la Zona E2:

Destinazioni d'Uso Consentite:

1. Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura:

- Abitazioni.
- Fabbricati rurali.

2. Fabbricati adibiti alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Regime di Concessione: Concessione Singola.

Parametri Urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:
- Abitazioni: mc/mq 0,03.

- Attrezzature agricole: mc/mq 0,01.
- Rapporto massimo di copertura: 1/20.
- Altezza massima: 5,20 metri lineari.
- Superficie minima dei lotti: 10.000 mq.
- Distanze minime:
 - Dai confini: 10 metri lineari.
 - Tra i fabbricati: 12 metri lineari.

Normativa di Riferimento:

- Legge Regionale 38/99.
- Legge Regionale 8/03 e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.).

-Vincoli Urbanistici:

- Vincoli di PRG vigente.
- Zona dichiarata sismica ai sensi della legge 02/02/1974, D.M. 01/04/1983 n. 209.

Strumento Urbanistico e Destinazione Urbanistica Adottati

Strumento Urbanistico Adottato:

- Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale, adottata con Delibera del Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 01 del 31/01/2007.

Destinazione Urbanistica Adottata:

- Zona "O": Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 28/80.
- Particelle in esame classificate come "V" (Viabilità – Adeguamento).

Prescrizioni Urbanistiche per la Variante Adottata:

- La zona è caratterizzata da fenomeni di abusivismo edilizio diffuso, per i quali è necessario il recupero urbanistico ai sensi della Legge Regionale 28/80.
- Il Comitato Tecnico Regionale (CTR), con voto n. 235/1 del 22/06/2017, prescrive:
 - La zona deve essere ricondotta alla classificazione originaria "AGRICOLA".
 - Solo successivamente all'approvazione definitiva della Variante al PRG, sarà possibile procedere a interventi di Recupero Urbanistico mediante strumenti attuativi, secondo le modalità e i criteri stabiliti dalla Legge Regionale 28/80.

Sintesi

In Vigore:

- Strumento urbanistico: PRG approvato (D.G.R. n. 4509 del 04/06/1991).
- Destinazione urbanistica: Zona E2 (agricola estensiva) con prescrizioni relative a costruzioni e fabbricati agricoli e vincoli sismici.

****Adottato:****

- Strumento urbanistico: Variante di aggiornamento al PRG (D.C.C. n. 01 del 31/01/2007).
- Destinazione urbanistica: Zona "O" per recupero urbanistico di nuclei abusivi, successivamente da ricondurre a classificazione agricola.

****Nota Importante:****

- Interventi di recupero urbanistico saranno possibili solo dopo l'approvazione definitiva della Variante al PRG, secondo quanto indicato dalla normativa vigente e dalle prescrizioni del Comitato Tecnico Regionale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima di un terreno agricolo si basa su metodologie consolidate che tengono conto sia dei criteri oggettivi di redditività agricola sia delle dinamiche di mercato locale. In particolare:

1. **Valore Agricolo Medio (VAM):** calcolato in base ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, il VAM rappresenta un riferimento tecnico legato alla destinazione agricola del terreno.
2. **Valori di Mercato Locali:** derivati dal confronto con terreni simili in vendita nella stessa zona, questi valori riflettono le condizioni economiche attuali del mercato fondiario.

Nella presente relazione, per la stima dei due terreni in esame, si è proceduto a:

- Valutare il VAM per la provincia di Roma (34.000 €/Ha per coltura seminativa).
- Rilevare il valore medio di mercato locale basandosi su tre annunci di terreni agricoli in vendita nelle vicinanze.
- Integrare i valori ottenuti con considerazioni qualitative, come la posizione favorevole, la forma regolare dei terreni, e il potenziale edificabile previsto dal PRG adottato del Comune di Labico, sebbene non approvato.

I terreni oggetto della presente relazione si trovano nel Comune di Labico, in Provincia di Roma, e sono identificati catastalmente al Foglio 2, particelle 437 e 438. In data 27 novembre 2024 è stata inviata la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con protocollo n. 9166.

Il Comune di Labico, attraverso il suddetto certificato, ha fornito indicazioni circa la destinazione urbanistica e le prescrizioni relative ai terreni, distinguendo tra le normative in vigore e quelle adottate ma non ancora approvate definitivamente. Di seguito si riportano in modo dettagliato sia le informazioni normative che le valutazioni economiche

Valutazioni Economiche dei Terreni

Dati Generali dei Terreni

1. Terreno 1

- Foglio: 2
- Particella: 437
- Superficie: 1.050 m²
- Qualità: Semin Arbor
- Classe: 2
- Reddito dominicale: 1,90 €
- Reddito agrario: 1,36 €
-

2. Terreno 2

- Foglio: 2
- Particella: 438
- Superficie: 1.040 m²
- Qualità: Semin Arbor
- Classe: 2
- Reddito dominicale: 1,88 €
- Reddito agrario: 1,34 €

Valutazioni Eseguite

1. Valore Agricolo Medio (VAM)

- **Terreno 1:**
 - $34.000\text{€}/\text{Ha} \times (1.050\text{m}^2 \div 10.000) = 3.570\text{€}$
- **Terreno 2:**
 - $34.000\text{€}/\text{Ha} \times (1.040\text{m}^2 \div 10.000) = 3.536\text{€}$
- **Totale VAM:** $3.570\text{€} + 3.536\text{€} = 7.106\text{€}$

2. Valori di Mercato Locali

- Dati rilevati da tre annunci di terreni agricoli nella zona:
 - Via delle Foche, Labico: 11,50 €/m²
 - Via Marcigliana 17, Palestrina: 10,38 €/m²
 - Via Marcigliana 15, Palestrina: 9,29 €/m²
- Valore medio: 10,39 €/m²
- **Applicazione ai terreni:**
 - Terreno 1: $1.050\text{m}^2 \times 10,39\text{€}/\text{m}^2 = 10.910\text{€}$
 - Terreno 2: $1.040\text{m}^2 \times 10,39\text{€}/\text{m}^2 = 10.806\text{€}$
 - **Totale Mercato:** $10.910\text{€} + 10.806\text{€} = 21.716\text{€}$

3. Valore Medio (VAM e Mercato)

- Media aritmetica dei due metodi:

- Terreno 1: $(3.570€ + 10.910€) \div 2 = 7.240€$
- Terreno 2: $(3.536€ + 10.806€) \div 2 = 7.171€$
- **Totale Media:** $7.240€ + 7.171€ = 14.411€$

4. Valore Finale

- **Considerazioni aggiuntive:**
 - Posizione favorevole: Incremento del 10%.
 - Edificabilità teorica (PRG adottato): Incremento del 20%.
- **Valori finali:**
 - Terreno 1: $7.240€ \times 1,10 \times 1,20 = 9.556€$
 - Terreno 2: $7.171€ \times 1,10 \times 1,20 = 9.465€$
 - **Totale:** $9.556€ + 9.465€ = 19.022€$

Conclusioni

Il valore stimato complessivo dei due terreni agricoli, considerati come lotto unico, è pari a 19.022 €. Tale valutazione tiene conto del VAM, del mercato locale, della posizione favorevole. Inoltre, si è applicato un incremento finale per la destinazione urbanistica indicata nella variante adottata.

Valore finale di stima: € 19.022,00

Roma, li 11/12/2024

Il tecnico
Arch. Esposito Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Planimetrie catastale aggiornata al 29/05/2023
- ✓ 02_Planimetrie catastale aggiornata al 29/05/2023
- ✓ 03_Visura catastale attuale per particella 437 aggiornata al 05/12/2022
- ✓ 04_Visura catastale attuale per particella 438 aggiornata al 05/12/2022
- ✓ 05_Ispezione ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate per soggetto aggiornata al 22/11/2024
- ✓ 06_atto di provenienza
- ✓ 07_Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ 08_comparabili

