

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 2003814 del 16 ottobre 2003 -

[REDACTED]
Giudice delegato [REDACTED]

Curatore del Fallimento [REDACTED]

Ubicazione dell'immobile: terreni in Comune di Colli sul Velino, Provincia di Rieti.

Ill.ma [REDACTED]

il sottoscritto Arch. [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] iscritt [REDACTED]

[REDACTED], è stato nominato perito stimatore in data 26 aprile 2005 con l'incarico di valutare la proprietà della Società [REDACTED] costituita da terreni siti nel Comune di Colli sul Velino, provincia di Rieti.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

PREMESSA

Con istanza formale del 26 aprile 2005 [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe, dopo aver premesso che la società fallita era proprietaria di terreni siti nel Comune di Colli sul Velino provincia di Rieti, iscritti al N.C.E.U. al Foglio 3, part. 133, 134,



135, 136, 137, 138, 403 del Comune di Colli sul Velino; ha chiesto al Sig. Giudice delegato la nomina di un esperto per la determinazione della stima dei beni sopra elencati, nonché per effettuare tutte le visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e gli uffici catastali competenti, al fine di reperire tutta la documentazione storica catastale necessaria per la vendita dei medesimi beni. In data 26/4/2005 il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha nominato quale consulente tecnico di ufficio lo scrivente Dott. Arch. Amedeo Di Meo, [REDACTED]

[REDACTED] nonché iscritto nell'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale [REDACTED]

[REDACTED] Avuta comunicazione dell'avvenuta nomina, lo scrivente ha preso contatti con il curatore del fallimento, sia al fine di acquisire copia della eventuale documentazione disponibile, sia ai fini di concordare la data di accesso sul posto per i necessari adempimenti in tema di accertamenti e riscontri sui beni immobili oggetto di perizia; quanto alla documentazione disponibile il curatore ha fornito certificazione del Notaio Gabriella Pasquino relativa ai terreni oggetto di perizia,

Identificazione del bene immobile compreso nel
fallimento.

Descrizione, consistenza, confini e mappali.

I terreni siti nel Comune di Colli sul Velino (Rieti), di proprietà della società in epigrafe sono pervenuti alla stessa con decreto di trasferimento di immobili adottato dal Tribunale di Rieti il 5 febbraio 1993, n. 172 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Rieti il 29 giugno 1993 al n. 3895 di formalità.

Il giorno 10/05/2005, e successivamente il 20/07/2005 mi sono recato nel Comune di Colli sul Velino al fine di richiedere un certificato di destinazione urbanistica dei terreni (Allegato n. 1) e per effettuare i sopralluoghi dei terreni, ed i rilievi fotografici (Allegato n. 2). I terreni contigui sono catastalmente individuati al foglio n.3; particella 133 (seminativo arborato di quarta classe, di ettari 0.48.00, con reddito dominicale di Euro 8,68 e reddito agrario di euro 13,63);
particella 134 (pascolo arborato, di ettari 0.21.30, con reddito dominicale di Euro 0,99 e reddito agrario di euro 1,43);
particella 135 (seminativo arborato di quarta classe, di ettari 0,26.40, con reddito dominicale di

Euro 4,77 e reddito agrario di Euro 7,50);
particella 136 (pascolo arborato, di ettari 0.06.60,
con reddito dominicale di Euro 0,31 e reddito
agrario di Euro 0,44);
particella 137 (pascolo erborato, di ettari 0.54.20,
con reddito dominicale di Euro 2,52 e reddito
agrario di Euro 3,64);
particella 138 (seminativo di quinta classe, di
ettari 0.17.60, con reddito dominicale di Euro 1,55
e reddito agrario di Euro 2,73);
particella 403 (seminativo di quarta classe, di
ettari 0,24.00 con reddito dominicale di Euro 3,72 e
reddito agrario di Euro 4,96);
superficie catastale complessiva di ettari 1,98.10
pari a mq. 19.810 (diciannovemilaottocentodieci) con
Rendita dominicale complessiva di Euro 22,54 e
rendita agraria complessiva di Euro 34,33 proprietà
1000/1000 della [REDACTED].
Detti terreni contigui confinano: da due lati con la
strada vicinale, con proprietà [REDACTED]
con proprietà [REDACTED] salvo altri. Il
terreno in parte sul fronte stradale è delimitato da
una rete ed un cancello, e per la gran parte è privo
di recinzione. Ai suddetti terreni si accede da una
strada asfaltata larga circa metri 3,00, tangenziale



alla particella 133 e attraverso un sentiero non asfaltato ci si inoltra all'interno della proprietà.

Il fondo agricolo è posizionato a circa 3 Km. dal centro abitato, in località Colle Spina, zona a vocazione agricola che presenta la vegetazione caratteristica del sottobosco. La zona non è completamente urbanizzata e sono presenti case isolate con giardino. Colli sul Velino si trova a circa 120 Km. da Roma e si raggiunge percorrendo l'autostrada A1 all'uscita dello svincolo di Fiano Romano, proseguendo per Rieti direzione Terni.

I terreni oggetto di perizia sono pervenuti alla [REDACTED] con decreto di trasferimento di immobili adottato dal Tribunale di Rieti il 5/02/1993 n. 172 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti il 29/06/1993 al n. 3895 di formalità, contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 3 Decreto di trasferimento). Detti cespiti sono gravati dalle seguenti formalità:

1) ipoteca giudiziale per L. 160.000.000 iscritta il 16 dicembre 1976 al n. 725 di formalità, a favore

della [REDACTED]

a responsabilità limitata con [REDACTED]

2) trascrizione eseguita il 14 ottobre 1987 al n. 4846 di formalità, a favore de

relative al verbale di pignoramento per L. 30.252.000 dell'8 ottobre 1987 n. 9489 di repertorio;

3) ipoteca giudiziale di L. 66.173.000 iscritta il 28/01/1988 al numero 6 di formalità, a favore della

con la precisazione che esse gravano solo formalmente poiché hanno formato oggetto di ordine di cancellazione (non ancora eseguito) contenuto nel decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Rieti, del 5.02.1993 n. 172 di repertorio.

Come da visure Conservatoria di Rieti (Allegato n. 4)

Documentazione Catastale

Ai fini di conoscere l'attuale situazione dei terreni da periziare sotto il profilo catastale, lo scrivente si è recato presso gli Uffici dell'Agenzia del territorio di Roma e di Rieti, previa ricerca specifica tramite sistema informatico, ha richiesto ed ottenuto il certificato catastale storico attuale (Allegato n. 5), da utilizzare per la vendita all'asta dei terreni in argomento. Dal citato

certificato catastale storico attuale, rilasciato in data 20/07/2004 che si allega alla presente relazione tecnica si evincono i sopracitati dati ed identificativi catastali.

Le aree censite al Catasto del Comune di Colli sul Velino al foglio n. 3

part. 133 parte; part. 134 parte; part. 135 parte; part. 137 parte:

A) sono comprese nella zona "E" "conservazione ed incentivazione dell'attività agricola" sottozona E2, zona collinare comprendente aree con pendenza dal 5,01 al 15,00%.

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con provvedimento n. 13 del 21/01/1980 dalla Giunta Regionale del Lazio.

Nelle zone e sottozona E2 è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq di cui lo 0,01 mc/mq ai fini residenziali, e lo 0,04 mc/mq per annessi agricoli, lotto minimo 10.000 mq., e n. massimo di piani 2.

Inoltre dette particelle sono interessate quali aree agricole alle nuove norme urbanistiche sancite con L.R. n. 38/99, e L.R. n. 8 del 2003, anche per le norme transitorie in quest'ultima contenute;

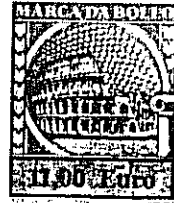
le aree censite al Catasto del Comune di Colli sul Velino foglio n. 3:

part. 133 parte; part. 134 parte; part. 135 parte; part. 136; part. 137 parte; part. 138; part. 403;

B) sono comprese nella zona "E" "conservazione e incentivazione delle attività agricola" sottozona E3 (zona collinare con pendenze superiore al 15%). Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente in questo Comune nella zona E3, e comunque in conformità a quanto previsto dalla delibera della Giunta Regionale n. 13 del 21/01/1980 prevedono indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 0,001 mc/mq e comunque con una cubatura massima non superiore a mc. 45, ad uso manufatti destinati a deposito per la necessità delle attività forestali, lotto minimo 10.000 mq., volume massimo 45 mc., n. massimo di piani 2, altezza max 7,50 mt.

Inoltre dette particelle sono interessate quali aree agricole alle nuove norme urbanistiche sancite con L.R. n. 38/99, e L.R. n. 8 del 2003, anche per le norme transitorie in quest'ultima contenute.

Determinazione del valore al prezzo di mercato



Criteria di valutazione

Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato si è scelto quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Per quanto riguarda i terreni, questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri, che possono essere la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia e la vicinanza a vie di comunicazione ecc.. Nel caso specifico, si ritiene più appropriato adoperare il prezzo a mq. relativo a valori medi riscontrabili su terreni aventi simili caratteristiche nel territorio comunale di Colli sul Velino.

Il sottoscritto C.T.U. stima quanto segue.

Il valore di terreni similari è di Euro 1,50/mq.

Totale mq. 19810 x 1,50 €/mq. = € 29.715,00

(ventinovemilasettecentoquindici/00)

Formazione del lotto

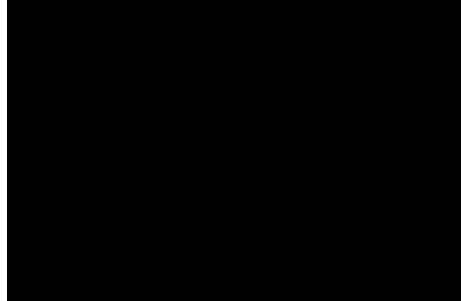
I terreni siti nel Comune di Colli sul Velino, Provincia di Rieti, di mq. 19.810, individuati catastalmente al Foglio 3, € 29.715,00

(ventinovemilasettecentoquindici/00)

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente

relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e integrazione.

Roma *01/08*/2005



Allegati:

- 1) certificato di destinazione urbanistica
- 2) fotografie
- 3) decreto di trasferimento
- 4) visura conservatoria registri immobiliari di Rieti
- 5) visura storica catastale
- 6) estratto di mappa dei terreni
- 7) estratto cartina geografica Colli sul Velino