

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. 792/2015

G.D. DOTT.

CURATORE AVV. ROBERTO BREGLIA

PERIZIA ESTIMATIVA

Relativa ad un terreno sito in Roma, Via Villetta Barrea snc

PERITO ESTIMATORE

DOTT. GIOVANNI VARZI - GEOMETRA

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE

Con p.e.c. del 23 giugno 2017, l'Avv. Roberto BREGLIA, nella sua qualità di Curatore del Fallimento n. 792/2015

██████████ comunicava allo scrivente Geometra Dott. Giovanni VARZI, libero professionista con studio in ██████████ ██████████ iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Roma al ██████████ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma dal 1995, la nomina conferita dal Sig. G.D. Cons. Dott. ██████████ quale perito estimatore nella procedura in epigrafe.

Ricevuta documentazione e le informazioni necessarie dall'Avv. Breglia, lo scrivente c.t.u. espone il proprio parere tecnico in ordine alla stima del più probabile valore di mercato all'attualità di un terreno meglio indicato nella premessa all'istanza di nomina del 5 aprile 2017 e precisamente un lotto di *"(...) terreno sito in Roma, sez. C, Foglio 673, Part. 811, Classamento Frutteto Classe 1 Consistenza 50 are"*

ACCESSI ED INDAGINI PERITALI

Allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente ha eseguito il sopralluogo, per prendere cognizione della consistenza e caratteristica del terreno, nella data del 5 agosto 2017.

Il 3 agosto 2017, invece, si è tenuto un incontro con un tecnico del Comune di Roma addetto alla sala visure del P.R.G., dal quale si sono ricevute utili informazioni ripotate in successivo paragrafo.

Successivamente, per accordi intercorsi con il Curatore della procedura fallimentare, si è deciso di acquisire presso il Comune di Roma il certificato di destinazione urbanistica che si allega doc. 5.

In date diverse sono state eseguite anche ricerche di mercato tramite l'acquisizione di informazioni presso enti e operatori del settore immobiliare, utili al caso in questione.

Dalla comparazione di tutte le informazioni e documenti resi disponibili e acquisiti, nonché dalle risultanze del sopralluogo, il sottoscritto ha formulato il parere al quesito posto come appresso.

QUESITO

Nell'istanza di nomina viene richiesto al consulente quanto segue:

"(...) il sottoscritto Avv. Roberto Breglia, curatore del fallimento in epigrafe dichiarato con sentenza del 18 settembre 2015,

PREMESSO

- che gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio hanno evidenziato l'esistenza di beni immobili di proprietà della società fallita, più precisamente:

o terreno sito in Roma, sez. C, Foglio 673, Part. 811, Classamento Frutteto Classe I Consistenza 50 are (All.1);

- che l'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento è stato notificato all'Agenzia del Territorio competente per la trascrizione nei pubblici registri, come disposto dall'art. 88, secondo comma, l.f.;

- che appare opportuno procedere alla stima dell'immobile de quo e in funzione della vendita fallimentare; - tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

che la S.V. voglia nominare un perito stimatore – che la curatela ritiene di individuare nel Geom. Giovanni Varzi con studio in [REDACTED] - per la valutazione del compendio immobiliare sopra descritto. (...)"

Dagli atti consegnati, il Fallimento risulta dichiarato con sentenza del 18 settembre 2015 emessa dal Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare.

PROVENIENZA DEL TERRENO – STATUS CATASTALE

Il lotto di terreno oggetto di fallimento risulta acquistato dalla [REDACTED] a seguito di atto notarile di compravendita e precisamente:

Con atto del notaio [REDACTED] di Roma del 6 dicembre 2011, rep. 38349, è stato acquistato “(...) *terreno agricolo della superficie catastale di mq. 5.000 (metri quadrati cinquemila) circa, confinante con le particelle 812 e 810 del foglio 673 e strada di accesso, salvo altri (...) è censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma alla sezione C, foglio 673, particella 811, ha 0.50.00, frutteto, r.d. € 142,39, r.a. € 64,65.*

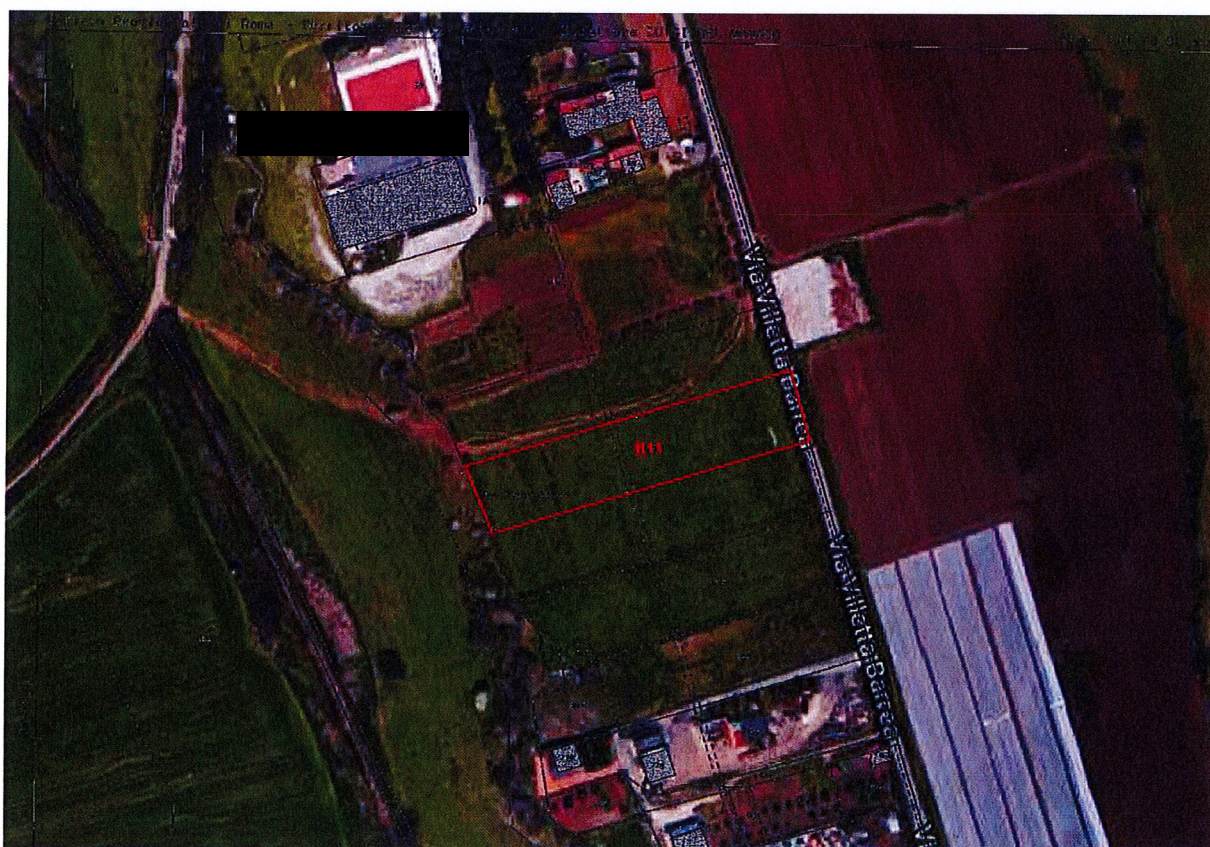
Il prezzo della compravendita risulta dichiarato in detto rogito in € 100.000,00 (euro centomila/00). In detto atto risulta allegata una perizia di stima giurata resa dal Geom. [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il lotto di terreno agricolo è situato nel circondario del Comune di Roma, fuori il G.R.A.; esso ha accesso da Via Villetta Barrea snc, una traversa di Via Polense, tra l'Autostrada A24 e Via Prenestina. Il lotto fa parte di un compendio più ampio, risultato facilmente raggiungibile dalla strada e al momento libero da cose. Inoltre all'atto del sopralluogo è risultato incolto e non sono state rilevate alberature di valore.

Si ritiene opportuno evidenziare che, per economia di perizia, l'individuazione del lotto in questione è avvenuta solo "a vista" e quindi non sono stati utilizzati sistemi di rilievo topografici. Per tale motivo, ove la procedura ne ravvedesse la necessità, lo scrivente CTU resta a completa disposizione per eseguire un rilievo topografico ad hoc che ovviamente offre maggiori garanzie sull'esatta individuazione e verifica della superficie indicata nel rogito di acquisto. In questo caso, però, si dovranno prevedere altri costi e la nomina di un ausilio topografico.

Indicazione di massima relativa all'ubicazione del fondo oggetto di fallimento su base catastale.



Seguono fotografie esplicative.



Figura 1 – Inizio di Via Villetta Barrea – Traversa di Via Polense



Figura 2 – Via Villetta Barrea



Figura 3 – Apertura da cui si può accedere da Via Villetta Barrea ad alcuni fondi



Figura 4 – Vista laterale del compendio in cui è ricompreso il fondo



Figura 5 – Altro punto di vista da cui si evidenzia la vicinanza con la strada

STATUS URBANISTICO

Come rilevato dagli atti consultati e da quanto appreso presso l'ufficio comunale competente (cfr. allegato doc. 5), allo stato il terreno ha scopi agricoli e precisamente:

“(...) l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 673 particella 811, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a:

a) “Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “rete ecologica” del PRG '08; omissis”,

RICADE

Con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1. Sistemi e regole:

- *Sistema ambientale: Agro romano, aree agricole (art.68 e 74 N.T.A.)*

2. *Rete Ecologica:*

- *Compreso nella componente primaria A, soggetto al reticolo idrografico principale.*

G1. Carta per la Qualità:

- *Parchi istituiti*

- *Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136 lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.*

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- *Individuazione delle aree di salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese. Attuazione della D.G.R. 5817 del 14/12/1999 approvato con D.G.R.L. 537 del 02/11/2012.*

- *Piano territoriale paesaggistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:*

Tav. A: Paesaggio agrario pubbliche

Fascia di rispetto dei corsi delle acque.

Tav. B: Ambiti di interesse archeologico già individuati, beni lineari con fascia di rispetto;

Corsi delle acque pubbliche;

Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico.

- *Piano Territoriale Paesistico 15/9 "Valle dell'Aniene", approvato con L.R. 24/98.*

Vincolo archeologico/paesistico.

-Parco di Gabi e Agro Gabino, D.M. 02/04/1986."

METODOLOGIA ADOTTATA - CENNI SUL CRITERIO DI STIMA SCELTO
--

Circa i criteri di valutazione, generalmente il metodo di stima seguito per la valorizzazione di terreni agricoli è costituito dal procedimento **sintetico-comparativo**, articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di terreni analoghi, con caratteristiche simili od assimilabili a quelle in esame. Sono state consultate pertanto banche dati, listini e pubblicazioni specialistiche mediando i risultati ottenuti.

I risultati così ottenuti sono stati poi verificati sulla base della conoscenza ed esperienza professionale del sottoscritto CTU.

Ci si è avvalsi, quindi, *in primis* delle valutazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio, quotazioni dei valori agricoli medi relativi alla Annualità 2015, ultima disponibile, facente parte della Regione Agraria n. 12 di Roma (all. doc. 4 - dato ultimo disponibile) e di uno studio della “Exeo Edizioni - Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Roma – Rilevazione 2016” ed. gennaio 2017.

Come superficie di riferimento, nell’impossibilità oggettiva di verificare le esatte dimensioni, è stata utilizzata quella risultante dai certificati catastali (all. doc. 1).

Tabella 1 - Valorizzazione del compendio Immobiliare sulla base del V.A.M. – Agenzia del Territorio - e di pubblicazione specialistica

Generalmente i terreni agricoli vengono quotati in €/ettaro (10.000 mq). Per terreni con classificazione simile a quello che ci occupa, siti nella Provincia di Roma, sono stati rilevati valori ricompresi tra minimo € 45.000/ettaro e massimo € 73.000/ettaro; per quanto sopra si ritiene che la più probabile valorizzazione all’attualità del terreno può essere:

N.	tipologia	foglio	partic	classe	mq	€/mq	valore attuale
1	Frutteto	673	811	1	5.000	590	29.500,00

CONCLUSIONI

Espletata la consulenza tecnica, sulla base della stima sintetica-comparativa adottata per le considerazioni estimative, il più probabile valore di mercato all'attualità del terreno oggetto di fallimento è stato stimato all'attualità in complessivi € **29.500,00** (euro ventinovemilacinquecento/00).

ALLEGATI

- all. doc. 1: Documentazione catastale;
- all. doc. 2: Estratto tavola P.R.G. di Roma;
- all. doc. 3: Rogito di compravendita;
- all. doc. 4: Listino valori O.M.I. terreni agricoli;
- all. doc. 5: certificato di destinazione urbanistica.

Il rilievo fotografico si trova all'interno della relazione.

Il sottoscritto perito incaricato, ritenendo di aver concluso con la presente perizia tecnica il proprio operato, resta a disposizione per eventuali chiarimenti necessari.

Roma lì 3 gennaio 2018

Il
DR. GIO... e
...METRA



ROMA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. 792/2015 [REDACTED]

G.D. DOTT. [REDACTED]

CURATORE AVV. ROBERTO BREGLIA

Aggiornamento perizia estimativa
Terreno Roma, Via Villetta Barrea

Aggiornamento della stima al dicembre 2025

Il sottoscritto Geom. Dott. Giovanni Varzi, già incaricato come perito estimatore nella procedura fallimentare n. 792/2015 [REDACTED] su richiesta del Curatore Avv. Roberto Breglia e in considerazione dell'interesse della procedura a disporre di una stima aggiornata del bene, ha provveduto alla rivalutazione del terreno sito in Roma, Via Villetta Barrea, identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, Foglio 673, Particella 811, frutteto classe 1, superficie di 5.000 mq.

La precedente stima, redatta nel gennaio 2018, quantificava il più probabile valore di mercato in € 29.500,00, sulla base dei dati di mercato disponibili all'epoca e con riferimento al valore agricolo medio (VAM) rilevato dall'Agenzia del Territorio e da pubblicazioni specialistiche.

Tenuto conto dell'evoluzione del mercato immobiliare nell'area romana, delle nuove rilevazioni dei valori agricoli pubblicati da fonti ufficiali (Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare) e delle attuali condizioni generali di mercato, si è proceduto a un aggiornamento per rivalutazione monetaria e verifica comparativa di mercato 2025, mantenendo fermo il metodo di stima sintetico-comparativo già adottato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato attualizzato al mese di giugno 2025 del compendio in oggetto viene stimato in € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Tabella 1 – Fonti consultate per l’aggiornamento della stima al 2025

N.	Fonte / Ente	Documento o pubblicazione	Rilevanza per la stima	Anno di riferimento
1	Agenzia delle Entrate – OMI	Quotazioni terreni agricoli – zona “Agro Romano Est”	Valore medio €/ha per terreni agricoli extraurbani	2024
2	ISTAT	Indice FOI (Famiglie Operai e Impiegati)	Rivalutazione monetaria dal 2018 al 2025	2025 (stima)
3	Regione Lazio – Urbanistica	PRG Roma – Capitale – Tavole aggiornate	Conferma destinazione agricola e vincoli	2023
4	Exeo Edizioni	Osservatorio Valori Agricoli – Roma e Provincia	Range di mercato aggiornato per fondi agricoli	2024
5	Banche dati professionali	Tecnoborsa, Cerved, ecc.	Andamento prezzi per fondi agricoli in zona Est Roma	2024–2025

Commento alle fonti utilizzate per l’aggiornamento della stima al 2025

1. Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): Consultati i dati aggiornati al secondo semestre 2024 per la zona “Agro Romano Est”, in cui rientra il fondo oggetto di stima. I valori offrono un parametro utile e affidabile in €/ha.
2. ISTAT – Indice FOI: Utilizzato per calcolare la rivalutazione monetaria del valore stimato nel 2018. Applicato un coefficiente cumulato di circa +18,6% fino a giugno 2025.

3. PRG Roma Capitale – Tavole urbanistiche: Confermata l'invarianza della destinazione agricola del fondo e la presenza di vincoli ambientali e paesaggistici.
4. Exeo Edizioni – Osservatorio dei Valori Agricoli: Fornisce stime aggiornate per analoghi fondi agricoli nella provincia di Roma, pubblicate nel 2024.
5. Banche dati immobiliari (Tecnoborsa, Cerved): Confermano la lieve crescita dei valori dei terreni agricoli nell'area est di Roma (zona Prenestina/Polense).

Conclusioni aggiornate

Alla luce dei dati esaminati, delle fonti consultate e delle valutazioni svolte con il medesimo criterio sintetico-comparativo utilizzato nella perizia originaria, si ritiene che il più probabile valore di mercato attualizzato al mese di giugno 2025 del terreno sito in Roma, Via Villetta Barrea snc, distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma – Sezione C, Foglio 673, Particella 811 – sia pari a: **€ 35.000,00** (trentacinquemila/00).

In assenza di comunicazioni della curatela, si ritiene invariato il quadro urbanistico e catastale del fondo, la cui natura agricola e vincolata non consente sviluppi edificatori nel breve termine.

* * *

La presente stima, pur redatta con la massima diligenza professionale, si basa su fonti di mercato, dati pubblici e parametri tecnici aggiornati alla data del presente elaborato. Tuttavia, si evidenzia che ogni valutazione immobiliare comporta un margine fisiologico di approssimazione, legato alla variabilità dei valori di mercato e alla natura intrinsecamente estimativa del procedimento. Pertanto, il valore indicato deve intendersi come il più probabile valore di mercato alla data della perizia, e non come valore assoluto o garantito.

Il sottoscritto perito estimatore resta a disposizione per eventuali approfondimenti tecnici o chiarimenti richiesti dalla Curatela o dall'Autorità Giudiziaria.

Roma, 22/11/2025

Il Perito Estimatore
Geom. Dott. Giovanni Varzi