

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO n° 891/2019 GRUPPO BONIFACI S.r.l.

Giudice Delegato Dott.ssa Daniela CAVALIERE

Curatore: Avv. Carlo CICALA

Perito Stimatore: Ing. Antonio Bruschetti

RELAZIONE DI STIMA

*Terreno agricolo in Località Mazzalupetto - Montecetrolo,
del Comune di Roma, Municipio RM XV.*

*Distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio
106 particelle 63, 64, 65, 67, 68, 549, 566, 567, 568, 569,
1139, esteso circa HA 32.14.76*



SOMMARIO

A.	ASPETTI GENERALI	3
A.1	Incarico	3
B.	DATI DISPONIBILI O REPERITI	3
B.1	Ubicazione dell'immobile	3
B.2	Contesto urbano territoriale	4
B.3	Descrizione generale del terreno	4
C.	DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA	6
C.1	Proprietà	6
C.2	Situazione catastale	6
C.3	Situazione ipotecaria	7
C.4	Formalità pregiudizievoli	8
C.5	Situazione urbanistica ed edilizia	8
D.	STIMA	9
D.1	Criteri di stima	9
D.2	Stima del cespite	10
D.3	Valore di pronto realizzo	11
E.	FORMAZIONE DEL LOTTO	11
F.	ALLEGATI	12

A. ASPETTI GENERALI

A.1 Incarico

Il sottoscritto Ing. Antonio Bruschetti in data 23/07/2020 ha ricevuto l'incarico di Perito Stimatore ex art. 87 co. II, L.F. per il Fall. N. 891/2019 di Gruppo Bonifaci Srl per la redazione di perizie di stima di un gruppo di beni acquisiti al Fallimento. La presente perizia riguarda la stima del probabile valore di mercato del seguente bene:

Terreno agricolo in Località Mazzalupetto - Montecetrollo, del Comune di Roma, Municipio RM XV.

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio 106 particelle 63, 64, 65, 67, 68, 549, 566, 567, 568, 569, 1139, esteso circa HA 32.14.76

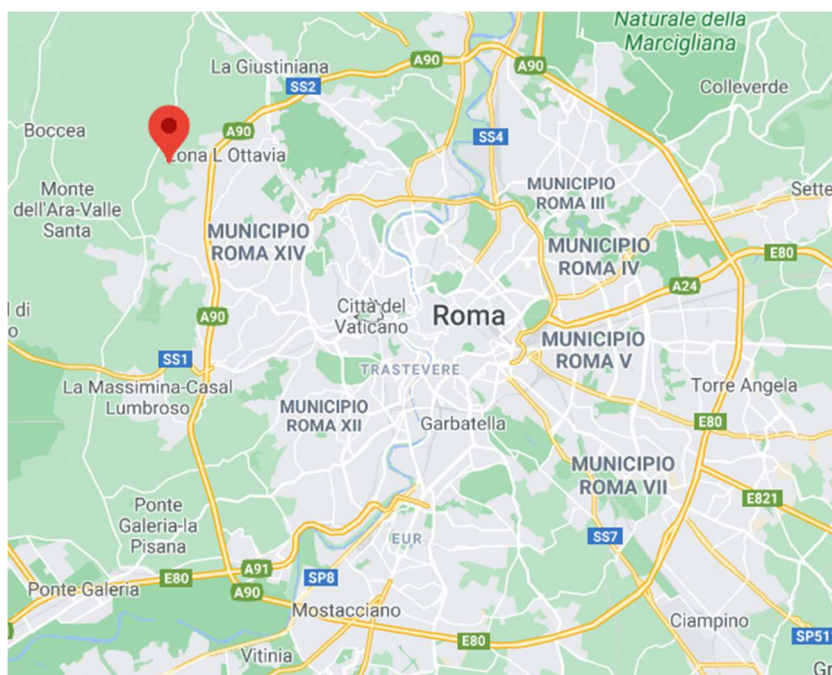
Al fine di poter redigere la presente relazione di stima il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo in data 07/11/2020 per esaminare lo stato dei luoghi ed effettuare i rilievi fotografici dell'area.

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Ubicazione dell'immobile

La zona in cui ricade il terreno oggetto di stima è posizionata nel quadrante N/W del Comune di Roma nel territorio del Municipio XV.

L'area è situata lungo la Via della Storta in una zona compresa tra Via Cassia e Via di Boccea.



B.2 Contesto urbano territoriale

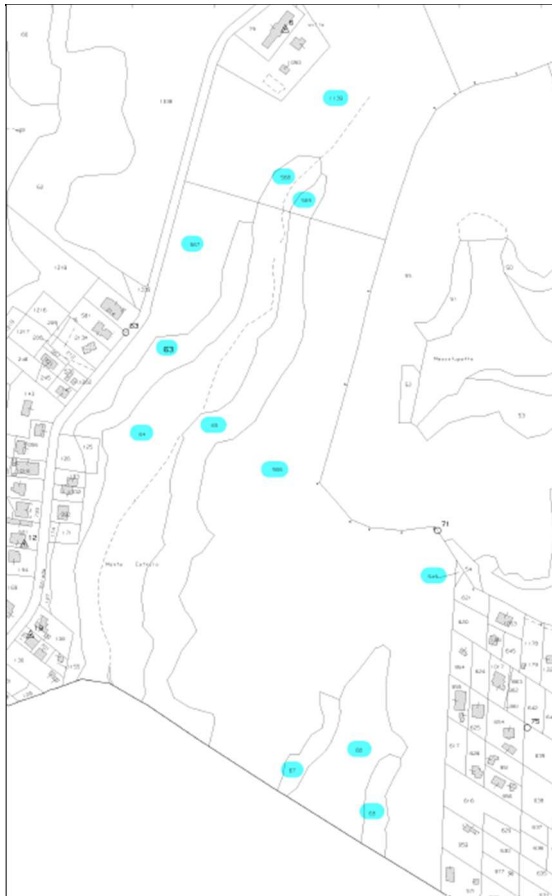
Il contesto della zona è caratterizzato da terreni seminativi coltivati con presenza di isolati immobili a destinazione agricola.

Il terreno in stima è raggiungibile tramite la viabilità ordinaria sia comunale sia regionale (via Cassia Via di Boccea/GRA).

Dista circa 20 km dal centro di Roma e 8 km dall'abitato della Località La Storta.

B.3 Descrizione generale del terreno

L'area è caratterizzata da giacitura piana intervallata da dislivelli poco pronunciati.





Attualmente il terreno è coltivato da un imprenditore agricolo che lo gestisce con un contratto di affitto agrario sottoscritto in data 11/11/2019 con la proprietà tramite l'assistenza dei rappresentanti delle organizzazioni professionali ai sensi dell'art. 45, 1° comma della Legge 03/05/1982, n. 203 (**All. 1 - Contratto di affitto agricolo**).

Il contratto ha una durata di tre anni a decorrere dall'11 novembre 2019, data della sua stipula, e cesserà, senza necessità di disdetta e senza rinnovazione tacita valida, il 10 novembre 2022 (art. 3 del contratto di

locazione).

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 Proprietà

La proprietà dell'area oggetto di stima è pervenuta alla Soc. Gruppo Bonifaci S.r.l. in forza del seguente atto:

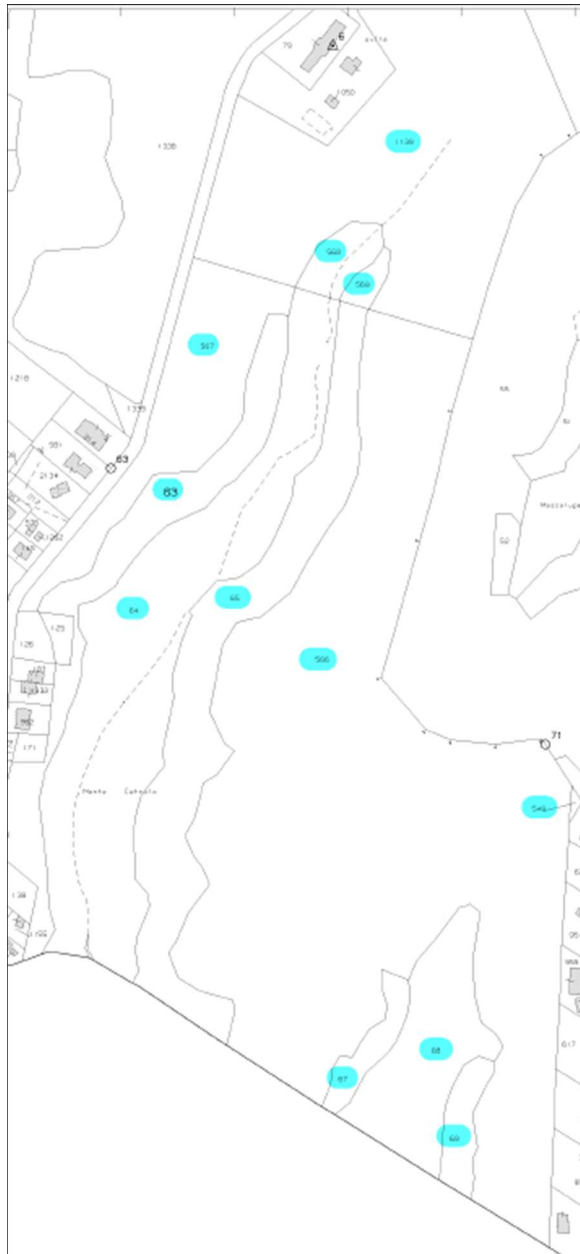
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2016 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di Brenta S.r.l. nel Gruppo Bonifaci - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio n. 4734 - TRASCRITTO al Registro Particolare 6287 del 27/01/2017 (**vedi All. 2 - Atto di fusione Notaio Ferrara Vincenzo di Roma, Rep. n. 4734 del 28/12/2016**);
- A sua volta la Brenta S.r.l. aveva acquistato detto terreno in data 29/07/2005 con atto a rogito Notaio Politi di Roma Rep. 47611/22647 - TRASCRITTO al Registro Particolare 65387 del 05/08/2005.

C.2 Situazione catastale

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fgl. 106, intestato in proprietà per 1/1 al Gruppo Bonifaci Srl e distinto come segue:

FOGLIO 106					
part.lla	qualità	classe	sup. mq	redd. dom.	redd. agr.
63	seminativo	3	16.182	129,87	62,68
64	seminativo	3	45.200	362,76	175,08
65	seminativo	3	27.240	218,62	23,63
67	porz. AA - bosco ceduo	4	180	0,07	0,02
	porz. AB - seminativo	3	3.000	24,08	11,62
68	seminativo	4	14.500	94,13	41,19
69	seminativo	3	3.200	25,68	12,19
549	porz. AA - pascolo	1	75	0,1	0,07
	porz. AB - seminativo	3	100	0,8	0,39
566	seminativo	3	129.279	1037,56	500,75
567	seminativo	3	17.920	143,82	69,41
568	seminativo	3	2.960	23,75	11,46
569	porz. AA - bosco ceduo	3	250	0,22	0,06
	porz. AB - seminativo	3	1.100	8,83	4,26
1139	seminativo	3	60.290	498,19	233,53
	totale	ha	32.14.76		

La situazione catastale è regolare come si evince dalle visure storico catastali e dall'estratto di mappa (**All. 3 - Documentazione catastale**).



C.3 Situazione ipotecaria

Per verificare la situazione ipotecaria del terreno sono state condotte le ispezioni storiche ventennali presso l'Agenza del territorio - Ufficio Provinciale di Roma 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - che ha fornito per le particelle n. 63, 64, 65, 67, 68, 549, 566, 567, 568, 569, 1139 del fgl. 106 del Comune di Roma il seguente elenco sintetico delle formalità **(All. 4 - Documentazione ipotecaria)**, elenco identico per ciascuna particella:

Part. 63, 64, 65, 67, 68, 549, 566, 567, 568, 569, 1139

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688

del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;

- TRASCRIZIONE del 05/08/2005 - Registro Particolare 65387 Registro Generale 110911 Notaio POLITI ALBERTO di Roma Repertorio 47611/22647 del 29/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del terreno da parte della soc. BRENTA Srl dai sigg. Severina Catena e Alfonso Blasi.

C.4 Formalità pregiudizievoli

Sulle particelle che compongono il lotto di terreno non gravano formalità pregiudizievoli.

C.5 Situazione urbanistica ed edilizia

Il sottoscritto Perito ha inoltrato al Comune di Roma la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle di terreno del lotto in oggetto, protocollata al n. QI/2020/0138276 del 25/11/2020, ma senza ricevere alcuna risposta da parte dell'Ufficio Urbanistica (**All. 5 - Richiesta del Certificato di destinazione urbanistica**).

Pertanto, ai sensi dell'Art. 30 comma 4 del DPR 380/2001, essendo decorso il termine di 30 gg. dalla data di presentazione della domanda senza che il Certificato sia stato rilasciato, il CDU viene sostituito dalla seguente dichiarazione di destinazione urbanistica del terreno di stima secondo gli strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Regolatore Generale di Roma**

Norma: E_AGRO - Descrizione [ZTO E]: Agro Romano

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale, il terreno in stima ricade in zona Agro Romano "Aree Agricole" ed è parzialmente interessato da vincolo di rispetto della viabilità principale.

- **Piano paesistico territoriale Regionale - Lazio**

Il terreno è compreso nel Piano Territoriale Paesistico - Ambito Arrone-Galeria n 15/4.

Norma: SP_04 - Descrizione: Paesaggio Agrario di Valore - Articolo 25:

Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.

Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola

La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

L'accesso al sito regionale del PPTR Lazio ha evidenziato la seguente informativa:

A seguito della pubblicazione sulla GU la Serie Speciale n. 47 del 18-11-2020 della sentenza della Corte Costituzionale n° 240 del 2020, che annulla per "conflitto di attribuzione tra Enti" la DCR n° 5 del 2 agosto 2019 di approvazione del PTPR, sono momentaneamente sospesi il download e la consultazione degli elaborati del PTPR approvato.

Seguirà Circolare esplicativa, a chiarimento della disciplina paesaggistica, nel rispetto della quale effettuare gli accertamenti e la conformità paesaggistica.

Allo stato la Circolare esplicativa non risulta emanata e, pertanto, il terreno viene stimato esclusivamente come terreno assimilabile ad agricolo.

D. STIMA

D.1 Criteri di stima

Il valore di mercato del terreno viene riferito alle quotazioni unitarie della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Roma, successivamente verificate attraverso una indagine svolta sui siti di alcune agenzie immobiliari della zona.

Le quotazioni OMI per la Regione Agraria n. 12 - Città di Roma - ultimo aggiornamento anno 2019, riportano i seguenti valori medi:



Ufficio del territorio di ROMA

Data: 29/10/2020
Ora: 11.00.29

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11				REGIONE AGRARIA N°: 12			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	11000,00				11000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	12000,00				12000,00			
BOSCO MISTO	11000,00				11000,00			
CANNETO	10000,00				10000,00			
FRUTTETO	39000,00				39000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6000,00				6000,00			
ORTO	46000,00				46000,00			
ORTO IRRIGUO	68000,00				68000,00			
PASCOLO	15000,00				15000,00			
PASCOLO ARBORATO	15000,00				15000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	15000,00				15000,00			
PRATO	33000,00				33000,00			
SEMINATIVO	38000,00				38000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	39000,00				39000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	50000,00				50000,00			

Da cui si estraggono i seguenti valori specifici riferiti alla "qualità" delle particelle del lotto come indicata nei certificati catastali:

- Bosco ceduo €/ha 11.000,00
- Pascolo €/ha 15.000,00
- Seminativo €/ha 38.000,00

Quanto desunto dalle indicazioni dell'Agenzia del Territorio è stato parallelamente raffrontato alle proposte di vendita presenti sui siti internet delle agenzie di zona.

La verifica ha fornito le seguenti indicazioni:

ubicazione	tipologia	sup. mq	richiesta	€/ha
Via della Storta 4	agricolo	18.000	€ 219.000,00	€ 121.666,67
Prima Porta	agricolo	107.798	€ 380.000,00	€ 126.666,67
Monte Castellaccio	agricolo	30.000	€ 159.000,00	€ 53.000,00
Osteria Nuova	agricolo	70.000	€ 168.000,00	€ 24.000,00
Cesano	agricolo	150.000	€ 495.000,00	€ 33.000,00
Cesano	agricolo	11.436	€ 65.000,00	€ 46.428,57
Cesano	agricolo	7.000	€ 19.000,00	€ 27.142,86
Via della Giustini	agricolo	100.000	€ 350.000,00	€ 35.000,00
Via della Giustini	agricolo	45.000	€ 290.000,00	€ 64.444,44
Osteria Nuova	agricolo	10.000	€ 70.000,00	€ 70.000,00
Via della Storta	agricolo	135.000	€ 430.000,00	€ 31.851,85
La Storta/Olgiata	agricolo	78.150	€ 335.000,00	€ 42.948,72
Osteria Nuova	agricolo	250.000	€ 575.000,00	€ 23.000,00
	MEDIA	1.012.384	€ 3.555.000,00	€ 35.198,02

D.2 Stima del cespite

Tenuto conto che i valori sopra riportati sono relativi a richieste del

venditore, destinate a ridimensionarsi in sede di perfezionamento della cessione, si può ragionevolmente ritenere applicabili alla presente stima i valori agricoli medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e riportati nella tabella seguente:

part.lla	qualità	classe	sup. ha	OMI €/ha	stima
63	seminativo	3	1.61.82	€ 38.000,00	€ 61.491,60
64	seminativo	3	4.52.00	€ 38.000,00	€ 171.760,00
65	seminativo	3	2.72.40	€ 38.000,00	€ 103.512,00
67	porz. AA - bosco ceduo	4	0.01.80	€ 11.000,00	€ 198,00
	porz. AB - seminatoivo	3	0.30.00	€ 38.000,00	€ 11.400,00
68	seminativo	4	1.45.00	€ 38.000,00	€ 55.100,00
69	seminativo	3	0.32.00	€ 38.000,00	€ 12.160,00
549	porz. AA - pascolo	1	0.00.75	€ 15.000,00	€ 112,50
	porz. AB - seminatoivo	3	0.01.00	€ 38.000,00	€ 380,00
566	seminativo	3	12.92.79	€ 38.000,00	€ 491.260,20
567	seminativo	3	1.79.20	€ 38.000,00	€ 68.096,00
568	seminativo	3	0.29.60	€ 38.000,00	€ 11.248,00
569	porz. AA - bosco ceduo	3	0.02.50	€ 11.000,00	€ 275,00
	porz. AB - seminatoivo	3	0.11.00	€ 38.000,00	€ 4.180,00
1139	seminativo	3	6.02.90	€ 38.000,00	€ 229.102,00
	totale	ha	32.14.76		€ 1.220.275,30

Per gli scopi della presente stima viene assunto il precedente valore base per l'intero compendio composto da un terreno facilmente raggiungibile perché confinante con la viabilità di grande comunicazione, di buona giacitura e agevolmente coltivabile con mezzi meccanici.

D.3 Valore di pronto realizzo

Qualora la vendita del bene avvenga in un lasso temporale che non ne consenta un'adequata commercializzazione, è prevedibile che il succitato Valore di stima subisca un decremento pari a circa il 20% del valore di stima precedentemente determinato. Pertanto:

$$€ 1.220.275,30 - 20\% = € 976.220,24$$

In cifra tonda

€ 950.000,00 (Euro novecentocinquantamila)

E. FORMAZIONE DEL LOTTO

Lotto unico: Appezamento di terreno agricolo in Comune di Roma, località Mazzalupetto-Montecetrolo, esteso ha 32.14.76 catastali, distinto in Catasto Terreni al foglio 106, particelle:

- n.63 di ha 1.61.82, n.64 di ha 4.52.00, n.65 di ha 2.72.40,

n.67 di ha 0.31.80, n.68 di ha 1.45.00, n.69 di ha 0.32.00, n.549 di ha 0.01.75, n.566 di ha 12.92.79, n.567 di ha 1.79.20 confinanti con proprietà Rosa D'Antoni, Via della Storta, via Domenico Montagnana e altri minori; particelle n.568 di ha 0.29.60, n.569 di ha 0.13.50, n.1139 di ha 6.02.90 confinanti con Via Montagnana, Via della Storta, ARSIAL e residua proprietà Catena Severina.

- Il terreno attualmente è condotto con contratto di locazione agricola della durata di tre anni a decorrere dall'11 novembre 2019 che cesserà in data 10 novembre 2022, senza necessità di disdetta e senza rinnovazione tacita valida.

PREZZO BASE € 950.000,00 (Euro novecentocinquantamila)

Tanto dovevo in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Roma, 26 febbraio 2021

Il Perito Stimatore



F. ALLEGATI

All. 1 - Contratto di affitto agricolo

All. 2 - Atto di fusione Notaio Ferrara Vincenzo di Roma, Rep. n. 4734 del 28/12/2016

All. 3 - Documentazione catastale

All. 4 - Documentazione ipotecaria

All. 5 - Richiesta del Certificato di destinazione urbanistica