



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 22 – COSTITUITO DA UN TERRENO AGRICOLO SITO IN LOCALITA'

FORCHE SANT'ANGELO IN COMUNE DI CERVARA DI ROMA (ROMA)

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L. in A. S., Dott. Italo Soncini in data

31/05/2019, incaricava la società

, di procedere alla redazione di perizia di stima di un terreno agricolo sito in Cervara di Roma, località Forche Sant'Angelo (ROMA) di proprietà

ASSOCIATE S.R.L. in A.S. alla data del 18/01/2020 di seguito anche denominato "Lotto 22".

A seguito di ciò, la società

, ha deciso di avvalersi ai sensi dell'art. 2232 del C.C.

della collaborazione esterna specializzata della Società

, che per

svolgere questo incarico si avvale del Socio Arch.

, il quale, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, espone quanto segue.

PREMESSA

I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:

- o 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- o 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 22
Cervara di Roma (ROMA)
Località Forche Sant'Angelo
Terreno agricolo

o 3. CONFINI

o 4. PROPRIETÀ

o 5. DESCRIZIONE DEL BENE

o 6. PROVENIENZA DEL BENE

o 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

o 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI

COMUNI, SERVITU'

o 9. REGIME FISCALE

o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 11. CONFORMITA' IMPIANTI

o 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di terreno agricolo (“asset”), privo di sovrastanti edifici, sito in località Forche

Sant'Angelo del Comune di Cervara di Roma (ROMA), collocata a nord/est rispetto al

Comune di appartenenza al quale è collegata mediante la Strada Provinciale 39b, e più

precisamente nelle vicinanze della strada Contrada La Falconara.

L'orografia del terreno si presenta collinare, caratterizzata da una fitta vegetazione che

insiste sull'asset di tipo boschivo.

L'asset consta di 15.961,00 mq. catastali circa di Superficie Territoriale.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni attualmente in proprietà sono stati accatastati così come segue:

Comune di Cervara di Roma:

NCT:

Foglio 4, particella 62, qualità bosco ceduo, classe 3, 1.010 mq., Redd. Dom. €0,57 Redd.

boschivo, posto a nord-ovest del centro abitato di Cervara di Roma in località Forche

Sant'Angelo.

Il terreno non si presenta come idoneo alla coltivazione agricola; l'accesso al fondo appare intercluso, non essendo possibile accedervi dalla pubblica via (Contrada La Falconara), essendo peraltro presenti, tra la medesima strada e l'asset stesso, altri fondi di proprietà di terzi.

Stante la sua localizzazione non è stato possibile accedervi.

6. PROVENIENZA DEL BENE

Anteriormente al ventennio l'immobile era già di piena ed esclusiva proprietà dell'ASSOCIATE - S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587, per acquisto fattone con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 27 marzo 1979 rep. 4506 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19 aprile 1979 all'art. 7556, il tutto come meglio precisato nella relazione notarile ventennale (Allegato 4).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ("CDU") rilasciato dal Comune di Cervara di Roma in data 18/01/2020 emerge che le aree censite al Foglio 4 - particelle 435, 62 e 316 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- **STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:** Programma di fabbricazione con annesso Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 15/10/1971 e dal Provveditore ai LL.PP. con decreto n. 7745 del 29/10/1971.
- DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona b I — Uso agricolo. PRESCRIZIONI: Aree destinate all'insediamento sparso di tipo residenziale ed all'agricoltura e pertanto a ville isolate ed agli edifici per abitazione degli addetti ai lavori agricoli, sono consentiti fabbricati per depositi, laboratori artigianali ed industrie limitatamente a trattamento e trasformazione di prodotti agricoli. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0,03

mc/mq. AREA COPERTA: non superiore ad 1/40 della superficie di fondo. ALTEZZA

MASSIMA CONSENTITA: Mt 7,00 corrispondente a n.2 piani fuori terra. LOTTO

MINIMO: MQ. 10.000.

- **STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO:** PRG adottato in data 25

gennaio 2008, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5, non ancora

definitivamente approvato. DESTINAZIONE URBANISTICA: Sottozona B2 —

Completamento — Riguarda aree parzialmente edificate in cui sono consentiti interventi

di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nonché di

completamento delle volumetrie esistenti in base ai parametri di seguito indicati.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0,27 mc/mq. ALTEZZA MASSIMA

CONSENTITA: Mt 10,00 corrispondente a n.2 piani fuori terra. LOTTO MINIMO: MQ.

500,00. DISTACCO DAI CONFINI E DALLE STRADE: Mt 5,00. DISTANZA

MINIMA TRA PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI: Mt. 10,00.

Lo stesso CDU acclara che dalla data di adozione del P.R.G. e fino all'approvazione definitiva, si applicano le disposizioni di cui alla *legge n. 133 del 2008* e sue successive modifiche ed integrazioni, in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del piano regolatore stesso.

Più precisamente dette misure di salvaguardia prevedono che, nelle more dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico (che nonostante sia stato adottato nel 2008 il suo procedimento amministrativo non si è ancora concluso con l'approvazione definitiva), tutti gli immobili siano soggetti alla verifica della cosiddetta "doppia conformità urbanistica" tra strumento in vigore ed adottando, trovando applicazione, tra queste due diverse discipline, quella più restrittiva.

Pertanto l'indice di fabbricabilità previsto dal Piano di Fabbricazione (Piano in vigore) risulta inapplicabile stante che la disciplina urbanistica del PRG adottato non prevede l'applicazione di indici edificabili sul fondo agricolo, ad eccezione degli interventi sugli edifici esistenti.



Avendo verificato che sull'asset non insistono sovrastanti edifici, il terreno è pertanto da considerarsi

inedificabile.

Inoltre il CDU esplicita che le particelle 62 e 316 risultano gravate da uso civico in favore della popolazione residente (pascolo).

(Allegato 3).

8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI

COMUNI, SERVITU'

La relazione notarile ventennale (Allegato 4) ha verificato che sull'immobile non sussistono atti pregiudizievoli, vincoli, oneri, esistenza di parti comuni ovvero servitù. (Allegato 4).

9. REGIME FISCALE

La vendita dei beni immobili sarà soggetta ad IVA e/o imposta di registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la disciplina fiscale da assoggettarsi la parte acquirente.

10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da informazioni rese dalla Procedura AS, non verificate dalla scrivente, i beni immobili oggetto di Perizia risultano liberi e nella piena disponibilità del Commissario.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Trattandosi di area agricola non sono presenti impianti.

12. STIMA DEI BENI

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.).

La scelta del criterio di valutazione, con la relativa procedura, deve rispondere nel modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto utilizza nella

comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del bene e lo pone a confronto

con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il

bene oggetto della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella

specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi.

I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a

quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri disaggregati, le cui

analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riaggregazione con opportuni algoritmi in funzione

dei parametri assunti, portano alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti

attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione.

Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con

attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del

bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il

confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione.

Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta, per

inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato,

che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile

adottare procedure di tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone l'applicabilità

al caso specifico.

A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di più procedure, previa verifica di applicabilità,

al fine di meglio raggiungere e concludere la valutazione.

La valutazione dell'asset viene effettuata con **metodo diretto**.

In considerazione di ciò e di tutto quanto indicato nel precedente capitolo "Indagine amministrativa" si

ritiene che, ai fini della presente perizia debbano considerarsi i valori agricoli medi (VAM).

Considerati i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni esproprio provinciali per l'anno 2017,

ultimo dato disponibile, per la Provincia di Roma-Regione Lazio, pubblicati nell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate- e che l'asset si riferisce alla Regione agraria n. 1 si ottiene:

15.961,00 mq. bosco ceduo/alto fusto x € 7.310,00 Ha = € 11.667,49 (Euro

undicimilaseisentosessantasette/quarantanove).

Considerando inoltre le caratteristiche intrinseche dell'asset e le difficoltà di accesso dalla pubblica via,

si ritiene di valutare un deprezzamento del bene di circa il 20% del valore così determinato.

Pertanto:

$11.667,49 \times 0,8 = € 9.333,99$ che si arrotonda in € 9.500,00 (Euro novemila cinquecento/00).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua

destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato

esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale del bene in argomento ad oggi, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: € 9.500,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la scrivente si dichiara a disposizione

per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza,

Imola, 13/02/2020.

IL TECNICO INCARICATO

1) Visura catastale;

2) Planimetria catastale;

3) Certificato di Destinazione Urbanistica;

4) Relazione notarile ventennale.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

RG

N. 830/20



Oggi 12.05.20 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al

Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il/la sig. [redacted]

[redacted], il quale, nella sua qualità di perito, chiede di

asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia. Il sottoscritto Cancelliere, previa le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità". Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

