



Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato, dal Curatore del Fallimento in epigrafe, Avv. Cecilia Rizzica, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, di redigere una Perizia di Stima analitica dei terreni di proprietà del Fallimento siti in Monte Compatri (RM), località Pallotta.

Per adempiere all'incarico, il sottoscritto ha eseguito in data 6 maggio 2022 il necessario sopralluogo presso i terreni in oggetto, riscontrando notevoli aspetti di criticità relativi alla attuale situazione di integrità della loro consistenza e dei loro confini, così come determinati e sanciti nell' Atto di Divisione, a rogito notaio Fabiana Togandi, redatto in data 17 novembre 2020.

Le citate criticità verranno di seguito evidenziate al Curatore per permettergli di assumere le eventuali decisioni e/o iniziative che riterrà più opportune, anche in riferimento alla alienazione del Bene.

Successivamente il sottoscritto procederà alla individuazione del più probabile valore di mercato del Terreno considerando nella piena integrità e disponibilità del Fallimento con riferimento all'Atto di provenienza dello stesso.

### ***Situazione catastale e descrizione***

Il terreno in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Monte Compatri al foglio 19, come dettagliato nella sottostante tabella:

Fg.	P.IIa		Qualità	Classe	consist. mq	RD	RA
19	36	porz AA	uliveto	2	131	0,71	0,27
		porz AB	vigneto	1	229	6,21	2,54
19	37		vigneto	2	930	17,77	7,44
19	38		vigneto	3	280	3,4	1,66

**tot mq. 1.570**

Allo stesso si accede percorrendo una piccola strada (ex mulattiera) ad uso esclusivo dei proprietari con essa confinanti, che diparte da Via Frascati Colonna, nei pressi di Via Pallotta e che dopo circa 90 mt. termina in adiacenza al Terreno in esame.

Si riporta una foto aerea con l'indicazione delle p.IIe di interesse:



### **Provenienza**

Le particelle di terreno oggetto della presente relazione sono pervenute nella proprietà del sig. Giancarlo Mastrofini in virtù di Atto di Divisione a rogito notaio Fabiana Togandi redatto in data 17 novembre 2020 e Registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 4, in data 24 novembre 2020 al n. 32946 serie 1T, trascritto in data 25/11/2020 - Registro Particolare 35311 Registro Generale 51011.

Con il detto Atto i signori Mastrofini Emanuela, De Dominicis Nadia Anna, Mastrofini Monica, Mastrofini, Ballotta Cristina, Mastrofini Federico, Mastrofini Filippo, Mastrofini Liliana, Mastrofini Giancarlo, Mastrofini Daniela e Mastrofini Samanta, hanno consensualmente sciolto la comunione tra essi intercorsa avente ad oggetto vari immobili siti in Comune di Roma, Rocca Priora (RM) e Monte Compatri (RM), ad essi pervenuti in eredità dai sig.ri Mastrofini Cesare (deceduto in data 22.03.1975) e Mercuri Eufrosine (deceduta in data 26.02.1987), originari proprietari dei beni oggetto di divisione.

A seguito della divisione, al sig. Giancarlo Mastrofini, sono stati assegnati, tra altri beni, i terreni indicati al punto d) di tale Atto, come di seguito riportato:

*--terreno agricolo di complessivi metri quadrati 1.570 (millecinquecentosettanta) catastali, confinante con le particelle 748, 76, 77, 496 e 35, salvo altri, e così censito nel Catasto Terreni di detto Comune:*

- Foglio 19, particella 36, porz AA, uliveto, classe 2, are 01.31, R.D € 0,71 e R.A. € 0,27 e porz AB, vigneto, classe 1, are 02.29, R.D. € 6,21 e R.A.€ 2,54;
- Foglio 19, particella 37, vigneto, classe 2, are 09.30, R.D. € 17,77 e R.A. € 7,44;

- Foglio 19, particella 38, vigneto, classe 3, are 02.80, R.D. €. 3,40 e R.A. €. 1,66;

### **Situazione urbanistica**

In base al CdU rilasciato dal Comune di Monte Compatri in data 09.06.2020, allegato al citato *atto di divisione a titolo transattivo* del 17 novembre 2020, le dette p.lle ricadono, secondo il vigente P.R.G. in zona E-Agricola, Sottozona E/1 – Agricola normale”, e quindi destinate all’esercizio dell’attività diretta o connessa all’agricoltura.

Sulle particelle a destinazione agricola è consentita l’edificazione di case rurali e fabbricati rustici a servizio dell’agricoltura, con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, ma la superficie minima di intervento è quella definita dalla L.R. n. 38 del 22.12.1999, che **all’art. 55 (Edificazione in zona agricola)**, comma 5, prevede:

*L’unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell’individuazione dell’unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. (...) Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all’articolo 57, comma 3.*

L’**art. 57**, comma 3, prevede:

*Le abitazioni rurali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo di cui al primo periodo, fatto salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, è consentita su un lotto minimo, come definito dall’articolo 55, comma 5, comunque non inferiore a 30.000 metri quadri. I parametri di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati.*

Per quanto sopra, sul lotto di terreno oggetto della presente Relazione, non è possibile edificare fabbricati rurali ad uso abitativo in quanto lo stesso ha una superficie totale di mq. 1.570,00, inferiore quindi al lotto minimo.

Si fa inoltre presente che le particelle di interesse sono individuate urbanisticamente, totalmente (p.lle 36 e 38) od in parte (p.lla 37) come *aree di interesse archeologico* e pertanto sono sottoposte a vincolo paesaggistico e assoggettate alla norma di tutela per esse previste.

### **Stato attuale del Terreno - Criticità**

Le particelle di terreno che costituiscono la Proprietà, all'attualità non si trovano nella piena disponibilità del fallimento in quanto:

- una parte delle particelle 36 e 37, a confine con la strada di accesso, è stata via via inglobata nella strada stessa, che si è allargata a loro scapito;
- parte della p.lla n. 36 è stata asfaltata ed è utilizzata come parcheggio auto dai confinanti (anche parte della p.lle 37, ancorché non asfaltata, è utilizzata come parcheggio).
- la restante parte della p.lla 36, che si trova di fatto tra due pozioni della p.lla 35, è occupata ed utilizzata **abusivamente** dal confinante, sig. De Angelis, proprietario della detta p.lla 35, che ha di fatto inglobato nella sua Proprietà, recintandola, la porzione della p.lla 36, di proprietà del Fallimento.

Nella piena e libera disponibilità del fallimento attualmente rimane:

- la totalità della p.lla 38 per mq. 280
- la gran parte della p.lla 37, con esclusione della porzione di essa utilizzata come strada.

Si riporta una foto aerea ed alcune fotografie scattate in occasione del sopralluogo da cui si evince l'utilizzo attuale delle particelle



Parte del terreno attualmente accessibile



Parte del terreno asfaltato utilizzato come strada e parcheggio



Porzione del terreno recintato dal Vicino e inglobato nella sua proprietà



Parte del terreno utilizzato come strada e parcheggio

Si fa inoltre presente che la porzione di terreno di proprietà del fallimento ed attualmente ancora libera, non è recintata ed è quindi di facile accesso per chiunque, tanto che risulta in parte coltivata, molto probabilmente dal vicino dirimpettaio.



Parte del terreno coltivata da terzi



Si evidenzia la totale assenza di recinzione e l'utilizzo del terreno a "parcheggio" da parte di terzi

Per riportare il Terreno nello stato con cui è individuato nell'Atto di provenienza (Atto di Divisione) e quindi nel N.C.T. del Comune di Montecompatri, occorrerebbe:

- richiedere al proprietario della p.lla 35 il rilascio della quotaparte della particella 36 attualmente occupata senza titolo, con conseguente demolizione della recinzione.
- incaricare un geometra del luogo per individuare e ripristinare i confini della strada interpodereale, venendo così a ripristinare la consistenza della proprietà oggetto di stima.
- delimitare nuovamente e recintare la Proprietà.

**Osservazioni:**

la situazione attuale che palesa gli abusi descritti, perpetrati sia dal vicino che dai proprietari confinanti con la stradina di accesso al terreno, non è di agevole sistemazione, in quanto non sembra agevole convincere gli stessi a rientrare nei limiti delle loro rispettive proprietà se non con iniziative giudiziarie costose e lunghe.

È molto più probabile che il Vicino possa invece essere interessato ad acquisire la parte di proprietà, che ora detiene abusivamente, partecipando ad una asta competitiva che la Curatela, con l'autorizzazione del G.D., predisporrà.

Il sottoscritto quindi procederà, in un paragrafo successivo, alla stima del terreno sia considerandolo libero ed integro nella sua consistenza e nella piena disponibilità del fallimento, sia nel suo stato attuale, penalizzato da occupazioni abusive da parte dei vicini.

***Verifiche Ipocatastale: Trascrizioni e Iscrizioni***

Nel presente paragrafo si evidenziano le risultanze delle Verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma sul terreno oggetto della presente stima.

L'esame, eseguito per verificare la continuità delle Trascrizioni degli Atti nel ventennio e la eventuale presenza di formalità pregiudizievoli (Iscrizioni/Trascrizioni), tenuto conto di quanto riportato nell'Atto di Divisione, ha prodotto quanto segue:

**Trascrizioni**

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza degli immobili al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio.

**Dall'esame di quanto riportato nella tabella si evince la continuità della Proprietà nel ventennio.**

### Formalità pregiudizievoli

Il sottoscritto ha eseguito, come detto, l'ispezioni ipotecaria, presso la Conservatoria dei Registri di Roma 2 per gli immobili oggetto della presenta stima.

Dall'esame dell'ispezione telematica eseguita sono risultate le seguenti formalità:

- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, iscritta in data 10/04/2007, reg. gen. 29389, reg. part. 8551, pubblico ufficiale Gerit Spa del 02/04/2007, rep. 181655, quota capitale €. 172.909,00, per totali €. 345.818,00, gravante sulle p.lle 36, 37 e 38 del fg. 19 (oggetto di stima), oltre che sulle p.lle 400 e 402 del fg. 24 (non oggetto della presente di perizia).
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, iscritta in data

Pag. 8



05/06/2008, reg. gen. 33478, reg. part. 7410, pubblico ufficiale Equitalia Gerit Spa del 22/05/2008, rep. 258018, quota capitale €. 19.442,57, per totali €. 38.885,14, gravante sulle p.lle 36, 37 e 38 del fg. 19 (oggetto di stima), oltre che sulle p.lle 400 e 402 del fg. 24 (non oggetto della presente di perizia).

### Stima dell'Immobile

Come detto i terreni ricadono in zona Agricola E, sottozona E1 – agricola normale, la cui superficie minima di intervento è quella definita dalla L.R. n. 38 del 22.12.1999, agli art. 55 e 57 sopra riportati e che sono inoltre gravati da vincoli paesaggistici e di interesse archeologico.

#### I detti terreni sono quindi, di fatto, inedificabili.

Per quanto sopra, il sottoscritto non può far altro che stimarli con i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dalla Commissione Provinciale di Roma per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) (all. 3), opportunamente rivalutati con l'applicazione dell'indice ISTAT, che è risultato pari a 1,065.

La stima verrà eseguita obbligatoriamente, considerando il Terreno, libero ed integro, come riportato nell'Atti di Divisione.

#### A. Stima del terreno integro e libero

Nella tabella che segue vengono elencate le singole particelle di proprietà con la relativa consistenza in mq, qualità e classe, il valore unitario al mq in base alla tipologia di coltura, il valore di stima derivante dall'applicazione dei VAM (riferiti alla Regione Agraria n. 10, di interesse) e il valore rivalutato con indice ISTAT.

Fg.	P.lla		Qualità	consist. mq	€/mq.	Valore di Stima	rivalutaz. ISTAT	Valore rivalutato
19	36	porz AA	uliveto	131	3,70	484,70	1,065	516,21
		porz AB	vigneto	229	6,00	1.374,00	1,065	1.463,31
19	37		vigneto	930	6,00	5.580,00	1,065	5.942,70
19	38		vigneto	280	6,00	1.680,00	1,065	1.789,20
<b>tot. €.</b>						<b>9.118,70</b>		<b>9.711,42</b>

Il Valore di Stima, considerando il terreno nella piena disponibilità del fallimento, viene ad essere determinato (arrotondato) in **€. 9.700,00.**

L'importo sopra determinato è stato calcolato, come d'obbligo, applicando ai Terreni il valore loro assegnato dai V.A.M..

**Per quanto sopra il Valore del Terreno oggetto di stima, è pari ad €. 9.700,00**

Naturalmente l'acquirente dovrà accollarsi la spesa per la sistemazione dei confini.

Roma, 30 maggio 2022

Il tecnico

Ing. Maurizio De Blasi



**Elenco allegati**

1. Visure storiche catastali
2. Mappale catastale
3. VAM