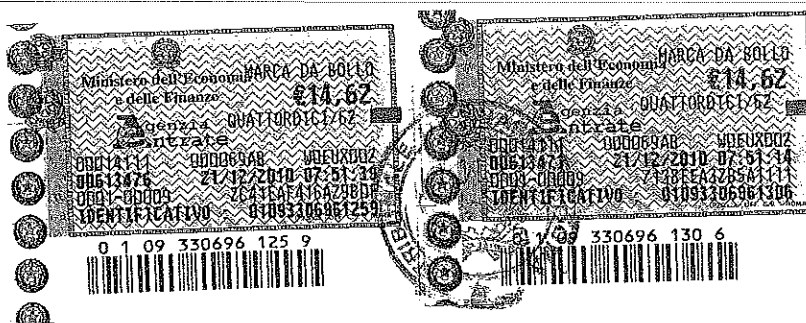


COPIA



PERIZIA GIURATA RELATIVA AL VALORE DI UN TERRENO, DI PROPRIETA' "ANNI VERDI" ONLUS, SITO IN ROMA VIA TIBERINA KM 3,500, LOC. BORGO S. ISIDORO.

Premesso:

- che il sottoscritto Leonardo Serafino iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n.4808, con studio in Roma, Via R.Grazioli Lante 5, CF SRF LRD 47E03 H501M, per incarico conferitogli dal Sig. Avv. Paolo Mereu, con studio in Roma Via G. Gioacchino Belli 27 cap 00193, Commissario Liquidatore della "Anni Verdi" Onlus CF 05774470586, ha redatto la presente perizia allo scopo di accertare l'attuale valore commerciale del cespite in esame;
- che, dell'immobile all'oggetto, fu già redatta dal sottoscritto, nel corso dell'anno 2007, una perizia di stima (cfr. copia in all. "A");
- che, ai fini della realizzazione della stima al punto precedente furono eseguite dal sottoscritto le relative ricerche documentali, gli opportuni sopralluoghi, nonché le necessarie verifiche circa la congruità e la legittimità sia catastale sia urbanistica;
- che, al fine della attualizzazione delle precedenti risultanze peritali, si dovranno valutare, a tre anni di distanza temporale, sia le intervenute oscillazioni del mercato immobiliare, sia eventuali opere di qualificazione dell'immobile, sia eventuali nuove/diverse disposizioni normative che vadano ad incidere sulle potenzialità di sviluppo e/o godimento del cespite.

Tutto ciò premesso, la relazione è stata ordinata nei seguenti punti essenziali:

- 1- Opere di manutenzione straordinaria realizzate nel periodo giugno 2007- ottobre 2010 : non sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria;
- 2- Variazioni della legittimità catastale e/o urbanistica intervenute nel periodo giugno 2007- ottobre 2010 : non risultano variazioni catastali, ma per quanto concerne gli aspetti urbanistici, il nuovo PRG (Piano Regolatore Generale) della città di Roma, approvato, in via definitiva, con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ridefinisce alcune virtualità nella gestione delle aree agricole nell'ambito del territorio



comunale.

Per brevità di esposizione, ma altresì di chiarezza, si riporta di seguito un breve estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che disciplinano l'utilizzo di un terreno agricolo, come quello in oggetto, sito nell'*Agro romano* (zona H2 del PRG previgente), rinviando ad eventuali ipotesi progettuali gli approfondimenti specifici, che comunque esulano dai compiti di questa perizia di stima.

Art. 74. Norme generali

- 1- l' *Agro romano* comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo.....;
- 2- la disciplina dell'*Agro romano* ha finalità di favorire,....., l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnie e forestale....; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro - alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale;
- 3- nell'*Agro romano* sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione,.....,finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse,....., complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale,.....);
- 4- gli obiettivi di cui ai commi 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto, o,, tramite ricorso al PAMA (Piano ambientale di miglioramento agricolo).....omissis;

Art. 75. Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi:

1 - Nell'*Agro romano* sono ammessi gli usi del suolo come individuati nella seguente tabella.....:

- | |
|------------------------------------------|
| A1a Coltivazione agricola di pieno campo |
| A1b Coltivazione in serra |
| A2a Allevamento estensivo e biologico |
| A2b Allevamento intensivo |
| A3 Attività silvicolturale |

A4 Strutture complementari all'ospitalità agrituristica

A5 Ricettività all'aria aperta

A6 Attività ricreativo - culturale e sportiva a cielo aperto

A7 Deposito a cielo aperto per attività agricola

A8 Giardino botanico

A9 Laghetto irriguo e antincendio per attività agricola

A10 Laghetto sportivo

A11 Laghetti e/o stagni per l'avifauna

A12 Impianti di itticoltura

A13 Impianti di depurazione e smaltimento acque di scarico

A 14 Discariche inerti

A15 Strade interpoderali

A16 Reti tecnologiche

A17 Impianti di produzione di energia elettrica

A18 Orti ricreativo - sociali

A19 Attività estrattive

A20 Reti, manufatti e impianti relativi al Servizio idrico integrato

A21 Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo.

...omissis...

Art. 76 Disciplina della nuova edificazione

1- Nell'Agro romano sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, escluse le "abitazioni agricole",.....indice di edificabilità EF pari a 0,002 mq/mq; appezzamento minimo pari a 10 Ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7....

2- ...omissis....

3 - Dai limiti di edificabilità,....., sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati.....Per i silos e i fienili e per le tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite di altezza è elevato a m. 10;

4 - ...omissis...

5 - Mediante presentazione e approvazione del PAMA,, possono essere consentite le seguenti deroghe alla disciplina dei precedenti commi:

a) gli interventi di cui ai commi 1 e 3 possono essere realizzati,, anche su appezzamenti che,, risultino di dimensioni inferiori a 10 Ha, e comunque superiori o uguali a 1 Ha.....;

b) ...omissis...

c) le strutture di cui al comma 3 possono essere realizzate oltre gli indici di copertura ivi previsti;

.....omissis...

La visura, effettuata dal sottoscritto presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Roma, ha evidenziato, inoltre, il seguente specifico inquadramento del cespite in esame:

a) il lotto ricade nella Tavola 3.06 Sistemi e Regole del PRG;

b) il lotto è interessato dai seguenti vincoli:

- zona di notevole interesse pubblico istituita con D.M. 29/01/1997 ai sensi dell'art. 1 lett. "m" ex Legge 431/85 (Legge Galasso che istituisce il rispetto minimo dai fossi e corsi d'acqua);
- vincoli ambientali come da D.G.R.L. n. 10591/1989;
- P.T.P. n. 15/2008 "Valle del Tevere" approvato con D.G.R.L. n. 25/2006;

- c) Carta della qualità: l'area non è interessata da prescrizioni in materia di interessi storici (ex carta *Agro Romano*)
- d) Rete Ecologica: l'area è definita come componente primaria di tipo "A" con interesse da reticolo idrologico principale;
- e) Autorità di Bacino del Fiume Tevere : area inserita nel piano PS1 (aree a rischio di esonda).

3 – Variazioni alla consistenza complessiva: non risultano opere comportanti modifiche alla consistenza complessiva;

4 – Situazione di fatto : il terreno si presenta come un seminativo incolto e libero da persone e/o cose;

5 – Valutazione del più probabile valore di mercato: le variazioni intervenute nei valori del mercato immobiliare, anche con riferimento alla specifica destinazione d'uso ("seminativo"), richiedono un riallineamento della precedente stima (2007). A tal fine la presente valutazione viene eseguita con l'adozione dei seguenti procedimenti:

- a) con procedimento diretto o sintetico fondato sul confronto con le quotazioni di mercato di immobili assimilabili, a quello in oggetto, per destinazioni d'uso, localizzazione, ampiezza e possibilità di commercializzazione.

Il procedimento indiretto o analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, non si ritiene validamente applicabile alla fattispecie.

A tal proposito, così scrive Stefano Amicabile sulla rivista di agraria.org n.35 del 15 Marzo 2007: " Nella realtà operativa il procedimento per capitalizzazione dei redditi è in molti casi impraticabile a causa dalle numerose difficoltà pratiche da cui è gravato. Le difficoltà riguardano sia la determinazione del reddito sia la determinazione del saggio di capitalizzazione. Per queste ragioni da molto tempo si discute sulla validità della stima analitica che, di fatto, soprattutto per i fondi rustici, è praticamente inapplicabile e comunque superata per affidabilità dalla stima sintetica. Vediamo quindi, in breve, quali sono le difficoltà di cui si tratta.

Il procedimento analitico si basa sul presupposto teorico che, applicando un saggio idoneo, il valore di mercato del fondo sia pari alla accumulazione all'attualità dei redditi futuri ordinariamente ritraibili dal proprietario (capitalizzazione dei redditi).

Essendo tali redditi illimitati per un bene immobile, si avrà la formula:

$$V_o = B_f / r$$

Tale procedimento richiede che:

- sia possibile determinare un beneficio fondiario (Bf) ordinario e continuativo;
- sia possibile determinare un adeguato saggio di capitalizzazione (r).

Sul piano pratico difficilmente queste due condizioni si verificano con sufficiente attendibilità; per tali ragioni la stima analitica del valore di mercato di un fondo rustico oggi, a giudizio pressoché unanime di studiosi ed esperti, è difficilmente attuabile sul piano pratico".

I valori di mercato agricoli medi, indicati alla dall'Agencia del Territorio "OMI" (annualità 2009), per terreni con coltura "seminativo", comparabili a quello in oggetto, sono i seguenti:

- a) Città di Roma (Regione Agraria n. 12) €/Ha 45.000;
- b) Colline del basso Tevere (Regione Agraria n. 4: Torrita Tiberina, Fiano Romano, Riano, Rignano Flaminio, ecc) €/Ha 40.000;

OSSERVAZIONI:

Le verifiche effettuate "in loco" hanno evidenziato che:

- il terreno in oggetto non è recintato ed i confini sono: strada bianca di accesso (prosecuzione della Via Toffia); strada interpodereale; canale, a cielo aperto, di sversamento nel fiume Tevere, delle acque reflue del B. go S. Isidoro; canale interpodereale a cielo aperto;
- il terreno è attraversato diagonalmente da una linea elettrica dell'alta tensione;
- in prossimità dell'angolo del terreno definito dalla strada bianca ed il canale interpodereale, è presente un manufatto semidiroccato, con presunta funzione di magazzino/deposito attrezzi;
- una linea di autobus, con fermata sulla vicina Via Toffia, collega il cespite a Prima Porta.

In virtù di quanto sopra esposto, in specie per quanto attiene il complesso regime vincolistico relativo all'area in oggetto, l'inserimento della stessa nell'elenco delle aree considerate

Agg. 01/12/2010

“esondabili” da parte della Autorità di Bacino e l’insistenza sullo stesso di una linea dell’alta tensione, il sottoscritto ritiene equo attestare la valutazione sul valore inferiore tra quelli suddetti. Pertanto si calcola:

METODO “DIRETTO”

Metodo diretto, mediante l’applicazione del più probabile valore di mercato:

Superficie lorda vendibile = Ha 2,6196

Valore a ettaro della superficie lorda vendibile = €/Ha 40.000

Valore = € 40.000 x Ha 2,6196 = € 104.784,00 cifra che arrotondata per difetto in €

104.000,00 (centoquattromila), rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto.

Roma, 01 Dicembre 2010

Allegati:

- copia di perizia di stima anno 2007;
- copia localizzazione (aerofoto) dell’area;
- copia (parte) di rilievo aerofotogrammetrico (“Cartesia” Srl);
- foto del sito.



PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 1/10207

Roma, 21 DIC. 2010

IL COLLABORATORE

Addi 21 DIC. 2010 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor LEONARDO SERAFINO

documento CARTA D'IDENTITA' N. AR5412918

rilasciato da COMUNE DI ROMA il 9-MARZO-2009

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Leonardo Serafino

IL DIRETTORE DI CANCELLERIA
Antonio Tondi

Antonio Tondi



Agg. 15/11/2007

*Dott. Arch. Leonardo Serafino
Via R. Grazioli Lante, 5
00195 - Roma
Tel./fax 06. 3723602
E-Mail: leonardoserafino@virgilio.it
www.leonardoserafino.it*

**PROPRIETA' "ANNI VERDI" PERIZIA DI STIMA RELATIVA A
TERRENO SITO IN ROMA VIA TIBERINA KM 3,500**

Premesso:

- che il sottoscritto Leonardo Serafino iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n.4808, con studio in Roma, Via R. Grazioli Lante 5, per incarico conferitogli dal Sig. Avv. Paolo Mereu, Commissario Liquidatore della ANNI VERDI ONLUS, ha redatto la presente perizia allo scopo di accertare l'attuale valore di mercato del cespite in esame;
- che il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso i diversi uffici (Comunali, del Catasto, dell'USCE) i documenti necessari all'espletamento dell'incarico;
- che il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi per accertare l'effettiva consistenza dell'immobile e del contesto ambientale circostante.

La relazione è stata ordinata nei seguenti punti essenziali:

1. PROVENIENZA:

- Rep. n. 19759 del 05/10/2002, Notaio Giorgio Perrotta (Roma)

2. LEGITTIMITÀ URBANISTICA:

- PRG della città di Roma area ricadente in zona H2

3. LEGITTIMITÀ CATASTALE:

- Catasto terreni del Comune di Roma, foglio 73, part. n 95, 97, 120, 124.

4. CONSISTENZA COMPLESSIVA:

- mq 26196

5. STATO DI FATTO:

Agg. 15/11/2007

Terreno ad uso agricolo/seminativo, in zona periferica del >Comune di Roma.

6. VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

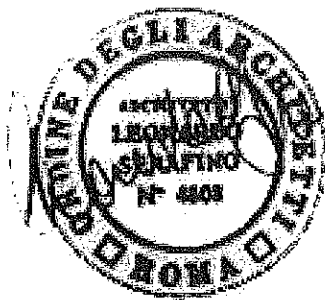
La valutazione assume come valori di riferimento quelli relativi all'attuale destinazione urbanistica (H2- agricolo).

In base alle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, in considerazione della destinazione urbanistica dell'immobile (H2); del raffronto effettuato con immobili simili per localizzazione, destinazione urbanistica e dimensione (fra i 2 e i 3 ettari ca.); il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire all' oggetto di stima, quale prezzo prudenziale attestato sulla fascia bassa del "range" di mercato, il seguente valore:

- agricolo-seminativo = €/mq 3.5

Pertanto si calcola: mq 26.196 x €/mq 3.5 = € 91.686, cifra che, arrotondata per difetto in € 90.000 (novantamila), rappresenta il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, considerate nello stato attuale di disponibilità, conservazione e manutenzione.

In fede



Roma 15/11/2007

Allegati:

- atto di provenienza;
- elaborati catastali;

