



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertusi Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 65262/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

1





SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisioni	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65262/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 193.914,00	15





INCARICO

All'udienza del 21/12/2022, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email s.bertusi@tiscali.it, PEC s.bertusi@pec.ording.roma.it, Tel. 3932131596, Fax 0699335016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA VILLARBASSE snc (Coord. Geografiche: 42.0347357, 12.263985)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.206, della periferia nord-ovest del Municipio XIV (ex XIX), su fronte stradale, con attuale edificabilità per uso agricolo o diritti edificatori derivanti dalla prossima approvazione, da parte del Comune di Roma Capitale, del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso", nel cui perimetro è inserito.

Il terreno ad uso seminativo, attualmente incolto, ma periodicamente sfalcato, è recintato solo sul lato adiacente al civico n. 58 con recinzione in rete su paletti infissi nel terreno ed è compreso tra un tratto di Via Villarbasse sul quale si attesta e il Fosso Pietroso. Sul restante lato non è presente recinzione con il terreno adiacente che prosegue senza soluzione di continuità con medesima coltura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il terreno si trova all' interno del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato "Fosso Pietroso", nell' ambito del quale, anche attraverso un Processo partecipativo, è stato attivato l' omonimo Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso"

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato "Fosso Pietroso" ricade nel Municipio XIV (ex XIX), insiste su un ambito urbano nel settore nord-ovest di Roma Capitale, a ridosso della Via Cassia al confine con il Comune di Anguillara Sabazia.

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole di cui il compendio fa parte.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione. Il Piano di Recupero è nato proprio al fine di rispondere alle derivanti esigenze della popolazione ivi insediata.

Il Piano di recupero urbanistico è attualmente in fase di avanzamento : il contesto in cui il compendio è inserito ha carattere prettamente agricolo con diradate lottizzazioni. La zona è sorta in periodo di abusivismo edilizio, intorno al 1973, e dal 1984 in poi si caratterizza per continue azioni di condono e risanamento. In questo ambito, un'azione molto importante è stata assunta da alcuni Consorzi territoriali, quali ad esempio proprio il Consorzio Fosso Pietroso creati per gestire le risorse necessarie per il processo di urbanizzazione della zona. Bisogna tuttavia rilevare che, la presenza di alcuni rappresentanti politici, nella loro attività di rappresentanza



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

degli interessi dei cittadini, ha condizionato (e continua a condizionare) la direzione e le azioni dello sviluppo dell'area, ancora in divenire .

Il Piano di Recupero attribuisce ai lotti liberi di Superfici pari o superiore ai 10.000 mq una SUL (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una SUL (volumetria) comunque non superiore a 1250 mq (4000 mc).

Nella fattispecie il piano esecutivo ha previsto però anche aree fondiarie pubbliche, all' interno dei Comparti Edificatori Pubblici, che sviluppano una SUL a disposizione dell' Amministrazione di Roma Capitale, sia abitativa che non abitativa, nonché una SUL aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari a mq 8155,78 da ripartire tra tutti i lotti liberi del piano e da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata. All' interno dei Comparti Edificatori Pubblici sono previsti n. 587 abitanti e l' indice fondiario medio è pari a circa 0,30 mq/mq. Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.

Nell' elaborato grafico di cui alla Tav. 5 - Zonizzazione si evince che il terreno di cui trattasi nella fascia del fronte stradale che si attesta su Via Villarbasse è stato destinato a Parcheggio Pubblico, nella fascia a ridosso del Fosso Pietroso è stato destinato a Parco Libero, mentre la restante superficie è indicata come "Area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità d' interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico (ove previsto)"che sviluppa una SUL a disposizione dell' Amministrazione di Roma Capitale, sia abitativa che non abitativa, nonché una SUL aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata che, dalla Tabella dei Comparti Fondiari Pubblici della Tav.5, risulta in totale pari a mq 2365,14 di cui mq 2128,63 abitativa e mq 236,51 non abitativa

ASTE
LOTTO UNICO
GIUDIZIARIE.IT

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA VILLARBASSE snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)





Dott. Ing. Simonetta Bertusi

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva è di proprietà del Signor **** Omissis **** per la quota del 50% (in regime di separazione dei beni) e della società **** Omissis **** comproprietaria per la restante quota del 50%.

Tuttavia si noti che in divisione endoesecutiva, pur essendo pignorata la quota del 50%, il bene si vende interamente.

Il terreno viene venduto per l'intero del diritto di proprietà, nella sua totale consistenza.

5

CONFINI

Confina con le particelle 140, 195, 197 e 193 del foglio 91, Fosso Pietroso, Via Villarbasse, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10206,00 mq	10206,00 mq	0,30	10206,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10206,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10206,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non risulta divisibile anche in ragione della sua collocazione all'interno del Piano di Recupero che prevede correlati diritti edificatori imprescindibilmente interconnessi al bene.

Infatti si noti che i calcoli dei diritti di edificatori devono essere effettuati considerando le caratteristiche complessive dimensionali del lotto di mq 10.206 essendo gli indici territoriali diversi a seconda della consistenza del lotto di terreno.

Al momento non sussistono né spese condominiali né altri canoni gravanti sul terreno de quo, se non prestazioni progettuali a compensazione, effettuate dalla **** Omissis ****, in favore del Consorzio ”.





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1974 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 194
Dal 02/07/1974 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 192 Qualità Seminativo Cl.4
Dal 28/04/2005 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 192 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3600 Reddito dominicale € 23,37 Reddito agrario € 10,23
Dal 28/04/2005 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 194 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6606 Reddito dominicale € 5.302,00 Reddito agrario € 2.559,00

6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale consistenza del terreno deriva dal frazionamento di un fondo con maggiore consistenza a fronte del quale sono stati variati/soppressi i seguenti immobili:

Foglio:91 Particella:2 ; Foglio:91 Particella:140 ; Foglio:91 Particella:193 .

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
91	192				Seminativo	3	6606 mq	53,02 €	25,59 €	
91	194				Seminativo	4	3600 mq	23,37 €	10,23 €	

Corrispondenza catastale





Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale e corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Si allega mappa catastale aggiornata



PRECISAZIONI

7

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.206, della periferia nord-ovest del Municipio XIV (ex XIX), su fronte stradale, con attuale edificabilità per uso agricolo o diritti edificatori derivanti dalla prossima approvazione, da parte del Comune di Roma Capitale, del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso", nel cui perimetro è inserito.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno ad uso seminativo, attualmente incolto, con presenza di vegetazione spontanea, appare tuttavia in buono stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala la presenza di un traliccio dell'alta tensione sul confine con altra particella che ne fanno ricadere, parte della superficie, nella fascia di rispetto elettrodotto, fascia di rispetto del fronte stradale e del Fosso Pietroso sul lato opposto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESTINAZIONE D' USO PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Le attuali destinazioni urbanistiche del lotto in esame sono a carattere agricolo ed in quanto tali assoggettate a trasformazioni edilizie secondo i parametri previsti dal nuovo piano regolatore.

Attualmente è subordinato ai dettami delle NtA del NPRG Titolo III Capo 2° Agro Romano che disciplina la nuova edificazione nell' Agro Romano.

Sulla base del Piano Esecutivo di Recupero, attualmente non ancora approvato, il terreno di quo

- nella fascia che si attesta sul fronte stradale di Via Villarbasse è stato destinato a Parcheggio Pubblico,
- nella fascia opposta, a ridosso con il Fosso Pietroso, è destinata a Parco Libero,
- mentre la restante superficie è indicata come "Area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità d' interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico (ove previsto)" che sviluppa una SUL a disposizione dell' Amministrazione di Roma Capitale, sia abitativa che non abitativa, nonché una SUL aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata che, dalla Tabella dei Comparti Fondiari Pubblici della Tav.5, risulta in totale pari a mq 2365,14 di cui mq 2128,63 abitativa e mq 236,51 non abitativa





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L' immobile risulta libero e nella disponibilità dei titolari

8

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva è di proprietà del Signor **** Omissis **** per la quota del 50% (in regime di separazione dei beni) e della società' **** Omissis **** comproprietaria per la restante quota del 50%

L'immobile risulta pervenuto ad entrambi
- da -Atto di Compravendita a rogito notaio Fenoaltea di Roma in data 28 aprile 2005 repertorio n.9783, trascritto a Roma il 4 maggio 2005 ai nn. 54995/33525 ALLEGATO
-- pervenuto a in forza di atto di compravendita a rogito notaio Quaranta di Roma in data 2 luglio 1974 repertorio 9038, trascritto a Roma 1 il 23 luglio 1974 ai nn. 37389/46040.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare 5223 Registro Generale 26723
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 249614 del 20/02/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

3 ISCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 16707 Registro Generale 119035
Pubblico ufficiale GASPARRO FRANCESCA Repertorio 22852/15542 del 22/11/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

4 TRASCRIZIONE del 27/03/2013 - Registro Particolare 22738 Registro Generale 30035
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 64148 del 19/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO





5 ISCRIZIONE del 21/05/2013 - Registro Particolare 6753 Registro Generale 49477
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 2753 del 22/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6 ISCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 7982 Registro Generale 58115
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2186/13 del 27/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2057 del 03/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

7 ISCRIZIONE del 16/09/2014 - Registro Particolare 13299 Registro Generale 100230
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1461 del 17/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 3472 del 2014

8 TRASCRIZIONE del 21/10/2014 - Registro Particolare 80027 Registro Generale 113039
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54140 del 26/09/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9 TRASCRIZIONE del 16/05/2017 - Registro Particolare 37099 Registro Generale 55414
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4253/2017 del 28/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10 TRASCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare 103572 Registro Generale 146600
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6624 del 25/10/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

NORMATIVA URBANISTICA

Nel dettaglio nel NPRG vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, il terreno de quo RICADE :

1. SISTEMI e REGOLE

-Sistema insediativo. Città da ristrutturare. Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare n.19.09 "Fosso Pietroso"

2. RETE ECOLOGICA

-Parzialmente interessato da reticolo idrografico secondario

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g)

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





Dott. Ing. Simonetta Bertusi

4. G8. Standard Urbanistici:

-Nessuna indicazione

Si veda il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato il 24.01.2023

Si precisa altresì che l'immobile risulta compreso nei Perimetri del Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva 19.09 "Fosso Pietroso" adottato con D.A.C. n. 53 del 06.12.2012 ove risulta all'interno del perimetro del comparto soggetto a convenzione n. 6

Dalla disamina effettuata sui correlati elaborati di cui al NPRG e del Piano Esecutivo il terreno risulta subordinato ai vincoli imposti dalla pianificazione urbanistica, in fase di approvazione, del Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso" e, attualmente, dalla sua posizione all'interno dell' Agro Romano. E' inoltre interessato da fascia di rispetto elettrodotto, fronte viabilità, presenza Fosso Pietroso.

Il lotto interessato alla sua valutazione è in comproprietà al 50% con un privato e, pertanto, i calcoli dei diritti di cubatura devono essere effettuati considerando le caratteristiche complessive dimensionali del lotto (circa 10.206 mq) essendo gli indici territoriali diversi a seconda della consistenza del lotto di terreno

La Superficie utile lorda (SUL) prevista nel piano per il compendio di cui trattasi è attualmente di mq 2.365,14 di cui 2128,63 con destinazione abitativa e 236,51 con destinazione non abitativa. Hmax= ml. 10,50 (Tav. 5 - Zonizzazione)

Il terreno attualmente incolto, è ubicato nel XIV Municipio di Roma (ex XIX) nella estrema periferia nord-ovest della Capitale, a confine con il Comune di Anguillara Sabazia. Lo strumento urbanistico prevede la destinazione sia abitativa che non abitativa con finalità sia d' interesse pubblico, a disposizione dell' Amministrazione di Roma Capitale, o generale, nonché diritti edificatori su aree di nuova edificazione sia private che convenzionate. La fascia di terreno che si attesta immediatamente a ridosso del fronte stradale di Via Villarbasse è destinata a "sede viaria pubblica, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale" mentre la fascia che si attesta immediatamente a ridosso del Fosso Pietroso è destinata a "Parco Libero" .

REGOLARITÀ EDILIZIA

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





L'immobile non risulta divisibile anche in ragione della sua collocazione all'interno del Piano di Recupero che prevede correlati diritti edificatori imprescindibilmente interconnessi al bene. Infatti i calcoli dei diritti edificatori devono essere effettuati considerando le caratteristiche complessive dimensionali del lotto di mq 10.206 essendo gli indici territoriali diversi a seconda della consistenza del lotto di terreno.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA VILLARBASSE snc
Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.206, della periferia nord-ovest del Municipio XIV (ex XIX), su fronte stradale, con attuale edificabilità per uso agricolo o diritti edificatori derivanti dalla prossima approvazione, da parte del Comune di Roma Capitale, del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso", nel cui perimetro è inserito. Il terreno ad uso seminativo, attualmente incolto, ma periodicamente sfalcato, è recintato solo sul lato adiacente al civico n. 58 con recinzione in rete su paletti infissi nel terreno ed è compreso tra un tratto di Via Villarbasse sul quale si attesta e il Fosso Pietroso. Sul restante lato non è presente recinzione con il terreno adiacente che prosegue senza soluzione di continuità con medesima coltura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 194, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 193.914,00

Metodo di stima utilizzato: comparativo

Il valore di stima del terreno è indicato nella sua interezza. Infatti in divisione endoesecutiva, pur essendo pignorata la quota del 50% il bene si vende interamente.

In buona sostanza :

Il valore della quota del 50% è di € 96957,00

ma il valore di stima del terreno (corrispondente all'intero del diritto di proprietà) è di € 193.914,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Roma (RM) - VIA VILLARBASSE snc	10206,00 mq	19,00 €/mq	€ 193.914,00	100,00%	€ 193.914,00
				Valore di stima:	€ 193.914,00

Valore di stima: € 193.914,00

Valore finale di stima: € 193.914,00



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con metodo comparativo sulla base di dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di riferimento, anche tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

12

Il terreno si trova all'interno del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato "Fosso Pietroso", nell'ambito del quale, anche attraverso un processo partecipativo, è stato attivato l'omonimo Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso", che prevede, per il fondo di cui trattasi, la destinazione pubblica e diritti edificatori per mq 2365,14 (SUL), di cui mq 2128,63 con destinazione abitativa e mq 236,51 con destinazione non abitativa, da realizzarsi in un contesto del piano all'interno di specifici comparti privati secondo convenzioni tra pubblico e privato. Inoltre la fascia di terreno che si attesta immediatamente a ridosso del fronte stradale di Via Villarbasse è destinata a "sede viaria pubblica, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale" mentre la fascia che si attesta immediatamente a ridosso del Fosso Pietroso è destinata a "Parco Libero".

Tuttavia il piano in oggetto è allo stato attuale soltanto adottato dal Consiglio comunale di Roma e, pertanto, i parametri urbanistico edilizi indicati (All. TAV.5 - Zonizzazione) non sono attualmente vigenti e non sono ancora state sottoscritte convenzioni, nè sono state indicate dall'Amministrazione comunale le modalità con le quali possano essere stipulate essendo l'approvazione del piano in itinere.

Pur essendo il lotto in comproprietà al 50% con altro proprietario la stima del bene è stata necessariamente effettuata considerando le caratteristiche complessive dimensionali del lotto (10.206 30 mq) in quanto gli indici territoriali applicabili per la determinazione dei diritti edificatori differiscono in relazione alla consistenza del lotto di terreno, che pertanto si ritiene invendibile in più lotti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 10/03/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertusi Simonetta





ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE SATELLITE
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLO STATO ATTUALE (2023) (Aggiornamento al 28/02/2023)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA VILLARBASSE snc
Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.206, della periferia nord-ovest del Municipio XIV (ex XIX), su fronte stradale, con attuale edificabilità per uso agricolo o diritti edificatori derivanti dalla prossima approvazione, da parte del Comune di Roma Capitale, del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso", nel cui perimetro è inserito. Il terreno ad uso seminativo, attualmente incolto, ma periodicamente sfalcato, è recintato solo sul lato adiacente al civico n. 58 con recinzione in rete su paletti infissi nel terreno ed è compreso tra un tratto di Via Villarbasse sul quale si attesta e il Fosso Pietroso. Sul restante lato non è presente recinzione con il terreno adiacente che prosegue senza soluzione di continuità con medesima coltura. Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 194, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel dettaglio nel NPRG vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, il terreno de quo RICADE : 1. SISTEMI e REGOLE - Sistema insediativo. Città da ristrutturare. Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare n.19.09 "Fosso Pietroso" 2. RETE ECOLOGICA -Parzialmente interessato da reticolo idrografico secondario Elaborati gestionali: 3. G1. Carta per la Qualità - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) - Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c) e 142, comma 1 lett. m), del DLGT n. 42 del 22 gennaio 2004 4. G8. Standard Urbanistici: - Nessuna indicazione Si veda il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato il 24.01.2023 Si precisa altresì che l'immobile risulta compreso nei Perimetri del Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva 19.09 "Fosso Pietroso" adottato con D.A.C. n. 53 del 06.12 2012 ove risulta all'interno del perimetro del comparto soggetto a convenzione n. 6 Dalla disamina effettuata sui correlati elaborati di cui al NPRG e del Piano Esecutivo il terreno risulta subordinato ai vincoli imposti dalla pianificazione urbanistica, in fase di approvazione, del Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso" e, attualmente, dalla sua posizione all' interno dell' Agro Romano. E' inoltre interessato da fascia di rispetto elettrodotto, fronte viabilità, presenza Fosso Pietroso. Il lotto interessato alla sua valutazione è in comproprietà al 50% con un privato e, pertanto, i calcoli dei diritti di cubatura devono essere effettuati considerando le caratteristiche complessive dimensionali del lotto (circa 10.206 mq) essendo gli indici territoriali diversi a seconda della consistenza del lotto di terreno La Superficie utile lorda (SUL) prevista nel piano per il compendio di cui trattasi è attualmente di mq 2.365,14 di cui 2128,63 con destinazione abitativa e 236,51 con destinazione non abitativa. Hmax= ml. 10,50 (Tav. 5 -Zonizzazione) Il terreno attualmente incolto, è ubicato nel XIV Municipio di Roma (ex XIX) nella estrema periferia nord-ovest della Capitale, a confine con il Comune di Anguillara Sabazia. Lo strumento urbanistico prevede la destinazione sia abitativa che non abitativa con finalità sia d' interesse pubblico, a disposizione dell' Amministrazione di Roma Capitale, o generale, nonché diritti edificatori su aree di nuova edificazione sia private che convenzionate. La fascia di terreno che si attesta immediatamente a ridosso del fronte stradale di Via Villarbasse è destinata a "sede viaria pubblica, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale" mentre la fascia che si attesta immediatamente a ridosso del Fosso Pietroso è destinata a "Parco Libero".

Prezzo base d'asta: € 193.914,00





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65262/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.914,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA VILLARBASSE snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 194, Qualità Seminativo	Superficie	10206,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno ad uso seminativo, attualmente incolto, con presenza di vegetazione spontanea, appare tuttavia in buono stato.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno di mq 10.206, della periferia nord-ovest del Municipio XIV (ex XIX), su fronte stradale, con attuale edificabilità per uso agricolo o diritti edificatori derivanti dalla prossima approvazione, da parte del Comune di Roma Capitale, del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva n.19.09 "Fosso Pietroso", nel cui perimetro è inserito. Il terreno ad uso seminativo, attualmente incolto, ma periodicamente sfalciato, è recintato solo sul lato adiacente al civico n. 58 con recinzione in rete su paletti infissi nel terreno ed è compreso tra un tratto di Via Villarbasse sul quale si attesta e il Fosso Pietroso. Sul restante lato non è presente recinzione con il terreno adiacente che prosegue senza soluzione di continuità con medesima cultura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

15

