

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2023 del R.G.E.I. Dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da

Contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienza.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Stima / Formazione lotto.....	16
Lotto	16
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 270/2023 del R.G.E.I.....	22
Lotto	22



In data 30/07/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Roma.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1
- **Bene N. 2** - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1
- **Bene N. 3** - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1
- **Bene N. 4** - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3
- **Bene N. 5** - immobile ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab
- **Bene N. 6** - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Bene N. 1 - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - immobile ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab.

Si tratta di traliccio pertinente a linea aerea elettrica.

Bene N. 6 - appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

I beni si trovano in Vitinia, frazione di Roma Capitale, sita in Zona XXXI “Mezzocammino”, nell’area sud-ovest del Comune, esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Ostiense a nord e la Via

Cristoforo Colombo a sud, ricompresa nel territorio del Municipio IX. La Zona confina a nord con la Via Ostiense (al km 14), a ovest con Via di Mezzocammino, a sud con Via Cristoforo Colombo e a est si affaccia sulla vallata di Malafede.

La zona è raggiungibile dalla Stazione della Linea ferroviaria Roma-Lido: "Vitinia".

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare un lotto formato dai seguenti beni:

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

TITOLARITÀ

*** Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano essere di proprietà di:

CONFINI

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

I confini sono: la particella 692 del foglio 1125, la particella 35 del foglio 1125, la Via del Risaro, salvo altri.

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

I confini sono: la particella 2361 del foglio 1125, la particella 884 del foglio 1125, la Via del Risaro, salvo altri.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

I confini sono: la particella 1674 del foglio 1125, la Via del Risaro su più lati, salvo altri.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

I confini sono: la particella 1202 del foglio 1125, la Via del Risaro, la Via Massa Fiscaglia, salvo altri.

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

I confini sono: la particella 697 del foglio 1125 su più lati, salvo altri.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

I confini sono: la particella 1676 del foglio 1125, la particella 2533 del foglio 1125, affaccio verso la particella 699 del foglio 1125, salvo altri.

CONSISTENZA

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 9.860 mq.

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.000 mq.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 47.300 mq.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 2.190 mq.

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 70 mq.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 510 mq.

DATI CATASTALI

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario	
1125	693			PRATO	1		98	60	A6	Euro 56,45 Lire 109.298	Euro 28,01 Lire 54.230

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)- Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario	
1125	697			PRATO	1		40	00	A6	Euro 22,90 Lire 44.340	Euro 11,36 Lire 22.000

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1125	699			PRATO	1	4	73	00	A6	Euro 270,79 Lire 524.321	Euro 134,36 Lire 260.150

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1125	702			PRATO	3		21	90	A6	Euro 8,06 Lire 15.604	Euro 3,96 Lire 7.665

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

La titolarità del bene è della società esecutata e, dunque, il censimento catastale non risulta aggiornato; dei costi di aggiornamento si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale del bene.

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1125	1699			COST NO AB		00	70			

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1125	2534			SEMINATIVO	2	05	10	A6	Euro 5,66	Euro 3,03

Catastalmente intestato a:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento (identificativi catastali) individuano correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

In sede di accesso congiunto con il Custode Giudiziario del compendio non è stato possibile accertare che i beni sopra elencati fossero nella effettiva disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZA

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazioni notarili preparate dal Dott. Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 6 novembre 2024, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 01/12/1993 – Decreto di trasferimento relativo al fallimento della società*** fiscale***)**
Trascritto a Roma il 19/02/1994
Reg. gen. 11106 - Reg. part. 6264
Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
A favore di



- **Atto giudiziario del 13/01/2000 – Decreto di attribuzione quote per divisione**
Trascritto a Roma il 20/02/2007
Reg. gen. 35148 - Reg. part. 11797
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà



Per quanto concerne il **Bene N. 1** e il **Bene N. 3**



- **Atto amministrativo – Costituzione di servitù coattiva**
Trascritto a Roma il 26/01/2001
Reg. gen. 6373 - Reg. part. 4371



Per quanto concerne il **Bene N. 1** e il **Bene N. 3**

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Roma il 16/05/2007
Reg. gen. 92669 - Reg. part. 32521



- **Atto amministrativo - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione**
Trascritto a Roma il 19/03/2009
Reg. gen. 35870 - Reg. part. 19968

Per quanto concerne il **Bene N. 1**, il **Bene N. 2** e il **Bene N. 5**

- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Roma il 29/03/2013
Reg. gen. 31272 - Reg. part. 23589



Per quanto concerne il **Bene N. 3**, il **Bene N. 4** e il **Bene N. 6**

- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Roma il 03/07/2024
Reg. gen. 82360 - Reg. part. 62119

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma il 25/06/2009
Reg. gen. 83435 - Reg. part. 44010
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà



Per quanto concerne il **Bene N. 4**

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma il 06/08/2009
Reg. gen. 105779 - Reg. part. 56628
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Si precisa che nella Sezione della summenzionata nota R.p. 56628/2009 intitolata “*Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*” risulta la seguente formalità:

- **Atto Giudiziario del 21/05/2019 - Annotazione a trascrizione - Annullamento**

Trascritto a Roma il 31/12/2019
Reg. gen. 157129 - Reg. part. 17511
A favore di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull’immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazioni notarili preparate dal Dott. Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma) ed

in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 6 novembre 2024, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

Nessuna

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazioni notarili preparate dal Dott. Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 6 novembre 2024, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 21/02/2023 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 16/03/2023

Reg. gen. 33284 - Reg. part. 23498

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Lo scrivente ha provveduto a richiedere a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Certificazioni Urbanistiche - Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) pertinenti ai terreni oggetto di indagini (numero 2 CDU allegati).

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, in buona sostanza, ha individuato il compendio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, come segue (cfr numero 2 CDU allegati):

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Per la maggior parte Sistema ambientale, Aree naturali protette: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.)
- Per minor parte Sistema insediativo, Città da ristrutturare: Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del Programma Integrato n. 7 "Vitinia" (artt. 51, 52, 53 N.T.A.).
- Per minor parte Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Servizi) del Sistema dei servizi e delle infrastrutture all'interno del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 7 "Vitinia" (Città da ristrutturare) del Sistema insediativo (artt. 83, 85, 53 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Per la minor parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.).
- Per la maggior parte compreso nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.). Interessato dal reticolo idrografico principale e in minima parte interessato da Cespuglieti.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024)

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

4. G8. Standard urbanistici:

- Minor parte dell'area è classificata Verde e Servizi pubblici di livello locale: Acquisizione compensativa (doppio regime).

Si precisa che la maggior parte dell'immobile risulta compreso nella Riserva naturale statale del "Litorale Romano" istituita con D.M. 28 luglio 198 n. 429, D.M. 29.03.1996 (G.U. n. 101 del 2.05.1996) e successive modifiche ed integrazioni approvate con D.M. 24.10.2013 (G.U. n. 272 del 20.11.2013). Si precisa inoltre che con successivo Decreto n. 1 del 16/01/2020 del Commissario ad acta, pubblicato in Gazzetta Ufficiale Parte II n. 10 del 23/01/2020, è stato adottato il Piano di Gestione Della Riserva Naturale Statale Litorale Romano.

Nel previgente Piano Regolatore, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.65, nella successiva variante approvata con D.G.R.L. n. 596 del 17.05.2002, denominata "Verde e Servizi", parte del compendio, ricadeva in zona N (verde pubblico), interessato da viabilità di piano.

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, il compendio non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che il compendio non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

La visura al Piano Territoriale Paesistico del Lazio ha individuato il compendio, in buona sostanza, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, come segue:

- Tavola B – Parte Protezione delle aree di interesse archeologico

Parte dei beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Parte Protezione dei parchi e delle riserve naturali

Parte Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che i beni sono stati pignorati per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Consistenza e superficie interessata dalla destinazione di P.R.G.

Considerato quanto descritto al paragrafo precedente relativo alla normativa urbanistica è possibile reputare che il compendio pignorato presenti un'edificabilità, in termini di SUL (superficie utile lorda), pari a circa:

- 513 mq di SUL

Naturalmente, tutte le valutazioni espresse nel presente paragrafo "*Consistenza e superficie interessata dalla destinazione di P.R.G.*" di cui sopra, come pure quelle esplicitate di seguito, sono state descritte fatto salvo il diverso parere, attuale o futuro, degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

La SUL in parola, in ragione della destinazione urbanistica, potrà essere individuata o in maniera accorpata ovvero in maniera frazionata sia nell'ambito del compendio pignorato oppure all'esterno del medesimo.

L'iter autorizzativo per l'ottenimento dei titoli abilitativi necessari per l'edificazione certamente risulta essere complesso, incerto e di durata non bene definibile.

Sicuramente, dunque, tenendo conto anche delle caratteristiche della consistenza della SUL di cui sopra, appare realisticamente congruo considerare i singoli appezzamenti privi di capacità edificatoria e applicare un eventuale coefficiente correttivo in aumento ove reputato del caso.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona (consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive) suoi dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire degli immobili oggetto della stima.

Il compendio è stato valutato con il metodo di stima diretta in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti di chiara e riconosciuta attendibilità e affidabilità, prendendo a riferimento il listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli - Comune di Roma - anno 2023 - OVA - Exeo Edizioni, il listino dei Valori fondiari per tipologia colturale e zona altimetrica - registrati dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) per l'anno 2023 - e i Valori Agricoli Medi esposti dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 - Regione Agraria numero 15.

Bene N. 1 - Appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per 1/1 del diritto di proprietà

Applicando, ai valori medi del terreno qualità Prato restituiti dall'OVA pari ad € 8.000,00, dal CREA pari € 12.400,00 e dall' Agenzia delle Entrate pari e € 31.300,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 1,00;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,10;

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 1,90 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $1,90 \text{ €/mq} \times 9.860 \text{ mq} = \text{€ } 18.734,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 18.734,00.

Bene N. 2 - Appezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)- Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1

Applicando, ai valori medi del terreno qualità Prato restituiti dall'OVA pari ad € 8.000,00, dal CREA pari € 12.400,00 e dall' Agenzia delle Entrate pari e € 31.300,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 1,00;
- forma pari a 1,00;

- coefficiente in incremento pari a 2,00;

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,45 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,45 \text{ €/mq} \times 4.000 \text{ mq} = \text{€ } 13.800,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.800,00.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1

Applicando, ai valori medi del terreno qualità Prato restituiti dall'OVA pari ad € 8.000,00, dal CREA pari € 12.400,00 e dall' Agenzia delle Entrate pari e € 31.300,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 1,00;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00;

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 1,72 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $1,72 \text{ €/mq} \times 47.300 \text{ mq} = \text{€ } 81.356,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € € 81.356,00.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3

Applicando, ai valori medi del terreno qualità Prato restituiti dall'OVA pari ad € 8.000,00, dal CREA pari € 12.400,00 e dall' Agenzia delle Entrate pari e € 31.300,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 1,00;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 2,50;

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,45 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,45 \text{ €/mq} \times 2.190 \text{ mq} = \text{€ } 7.555,50$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 7.555,50.

Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab

Considerate le caratteristiche del bene si reputa attribuibile a esso valore pari a € 100,00.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2

Applicando, ai valori medi del terreno qualità Seminativo restituiti dall'OVA pari ad € 53.500,00, dal CREA pari € 28.900,00 e dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.100,00 per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 1,00;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00;

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,95 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: 3,95 €/mq x 510 mq = € 2.014,50; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 2.014,50.

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Valore lotto
Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1	9.860,00 mq	1,90 €/mq	€ 18.734,00	100,00	€ 18.734,00
Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1	4.000,00 mq	3,45 €/mq	€ 13.800,00	100,00	€ 13.800,00
Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1	47.300,00 mq	1,72 €/mq	€ 81.356,00	100,00	€ 81.356,00
Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3	2.190,00 mq	3,45 €/mq	€ 7.555,50,00	100,00	€ 7.555,50,00
Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)–					

Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab - Traliccio di linea aerea elettrica	70,00 mq			100,00	€ 100,00
Bene N. 6 - Apezzamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2	510,00 mq	3,95 €/mq	€ 2.014,50	100,00	€ 2.014,50
Totale lotto:					€ 123.560,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Doverosamente si circostanzia come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio"; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza a maggior ragione sussistente nei casi di specie oggetto di pignoramento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli.

Roma, 30 novembre 2024

L'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa numero 1
3. Estratto di mappa numero 2
4. Visura catastale bene numero 1
5. Visura catastale bene numero 2
6. Visura catastale bene numero 3



7. Visura catastale bene numero 4

8. Visura catastale bene numero 5

9. Visura catastale bene numero 6

10. CDU numero 1

11. CDU numero 2

12. Atto di provenienza dei Beni alla parte esecutata

13. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1"



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2023 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Beni n.1, n.2, n.3, n.4, n.5 e n.6 Immobili			
Ubicazione:	Vitinia (RM)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia:	<p>Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 693 Qualità: Prato Classe: 1</p> <p>Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 697 Qualità: Prato Classe: 1</p> <p>Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 699 Qualità: Prato Classe: 1</p> <p>Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 702 Qualità: Prato Classe: 3</p> <p>Bene N. 5 - Immobile ubicato in Vitinia (RM)– Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 1699 Qualità: Costr no ab – Traliccio di linea aerea elettrica</p> <p>Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Vitinia (RM) – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1125 Particella: 2534 Qualità: seminativo Classe: 2</p>	Superficie	<p>9.860,00 mq</p> <p>4.000,00 mq</p> <p>47.300,00 mq</p> <p>2.190,00 mq</p> <p>70,00 mq</p> <p>510,00 mq</p>
Confini:	<p>Bene N. 1 – I confini sono: la particella 692 del foglio 1125, la particella 35 del foglio 1125, la Via del Risaro, salvo altri.</p> <p>Bene N. 2 – I confini sono: la particella 2361 del foglio 1125, la particella 884 del foglio 1125, la Via del Risaro, salvo altri.</p> <p>Bene N. 3 – I confini sono: la particella 1674 del foglio 1125, la Via del Risaro su più lati, salvo altri.</p> <p>Bene N. 4 – I confini sono: la particella 1202 del foglio 1125, la Via del Risaro, la Via Massa Fiscaglia, salvo altri.</p> <p>Bene N. 5 – I confini sono: la particella 697 del foglio 1125 su più lati, salvo altri.</p> <p>Bene N. 6 – I confini sono: la particella 1676 del foglio 1125, la particella 2533 del foglio 1125, affaccio verso la particella 699 del foglio 1125, salvo altri.</p>		

