

**TRIBUNALE DI ROMA**

---

**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: N°. 114/2014  
Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara PERNA  
Curatore fallimentare: Avv. Francesco PISELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO Fornasaro Marco ditta individuale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE di STIMA**  
**LOTTO unico**

**Relativa al terreno sito nel Comune di Roma, località Cesano in Via Colli Baccanello n.56, identificato in C. T. al foglio 18, particelle 223, 226, 229, 232**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO STIMATORE  
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO  
Via Monte Zebio, 40- 00195 ROMA  
Ordine Architetti Roma e Provincia n. 21906

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**INDICE:**

<b>1. OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE</b>	<b>pag. 10</b>
<b>4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE</b>	<b>pag. 11</b>
<b>5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE</b>	<b>pag. 12</b>
<b>6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE</b>	<b>pag. 16</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	<b>pag. 16</b>
<b>8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO</b>	<b>pag. 16</b>
<b>9. VALUTAZIONE DEL BENE</b>	<b>pag. 17</b>
<b>10. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE</b>	<b>pag. 19</b>
<b>11. CONCLUSIONI E ALLEGATI</b>	<b>pag. 21</b>



## 1. OPERAZIONI PERITALI

*Premesso che l'avv. Francesco Piselli, curatore nel fallimento depositava una Istanza in data 17/11/2017, al Giudice Delegato dott. ssa Barbara Perna, nella quale “ lo scrivente Curatore ritiene opportuna la costituzione della servitù di passaggio pedonale e carrabile perpetua da costituirsi in favore dei terreni riportati in catasto con particella n. 23 del foglio 18 di proprietà della quota di 1/2 di Marco Fornasaro ed a carico di una porzione di appezzamenti di terreno riportati al foglio 18, particella 220, e, precisamente sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 4 (quattro) che dipartentesi dalla Via Colli Baccanello n.56, lungo il confine con la particella 221, del foglio 18 giunga fino alla linea di confine che separa la particella 220 dalla particella 223. Premesso quanto sopra lo scrivente curatore PROPONE E QUINDI CHIEDE Salvo diverso Suo parere, l'autorizzazione alla costituzione della suddetta servitù così come sopra specificata e la nomina di un Consulente Tecnico estimatore per la valutazione dei terreni di proprietà del Sig. Fornasaro Marco, al fine di procedere alla vendita degli stessi in sede fallimentare, proponendo la nomina dell'Arch. Luisa Cannavacciuolo, con studio in Roma, Via A. Crivellucci n. 21 00181 Roma la quale ha manifestato la propria disponibilità a rappresentare la Curatela secondo le tariffe in uso;*

*che veniva comunicata alla sottoscritta la nomina di esperto stimatore;*

*che in data 13/07/2018 è stato effettuato un primo accesso sui luoghi congiuntamente al curatore fallimentare Avv. Francesco Piselli, verificando lo stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eseguendo i necessari rilievi;*

*atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo al soggetto fallito, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i suddetti beni come lotto unico;*

*alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà dell':*

*Terreno sito nel Comune di Roma, località Cesano in Via Colli Baccanello n.56, identificato all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio del Comune di Roma – Catasto Terreni al:*

*- Foglio 18, particella 223, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 13,80, reddito dominicale € 11,40, reddito agrario € 5,35;*

- Foglio 18, particella 226, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 17,10, reddito dominicale € 14,13, reddito agrario € 6,62;
- Foglio 18, particella 229, qualità pasc cespug, classe 3, Superficie are 06,30, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16;
- Foglio 18, particella 232, qualità seminativo, classe 4, Superficie are 12,00, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 3,41;

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (Ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma) nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesano, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco in data 13/07/2018, congiuntamente al curatore fallimentare Avv. Francesco Piselli allo scopo di verificare lo stato di diritto e la reale consistenza del bene nonché la definizione dei confini.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### **Inquadramento territoriale**

Il Lotto è sito in Cesano, provincia di Roma, alla Via Colli Baccanello n. 56.

Cesano è un comune situato nell'area nord di Roma, a ridosso del confine con i comuni di Anguillara Sabazia, Campagnano di Roma e Formello. Una vasta fetta di territorio è compresa all'interno del Parco Naturale Regionale di Bracciano-Martignano e confina con il Parco Regionale di Veio.

La zona è circondata dai Monti Sabatini, vicinissima ai laghi di Bracciano, di Martignano e agli alvei prosciugati dei laghi di Stracciacappa e di Baccano. È compresa tra la consolare via Cassia ad est, la via Braccianense a sud, la via Anguillarese ad ovest. A nord, invece, è limitato dai Monti Sant'Andrea e dalla valle di Baccano.



**Inquadramento urbano – localizzazione dell’immobile tramite mappa satellitare Google Earth**



**Vista tridimensionale del lotto**



La collocazione di Cesano è all'interno dell'Agro Romano nelle vicinanze delle antiche città di Galeria e di Veio, dell'antica via Clodia, della valle di Baccano e della valle del Sorbo.

Cesano è la cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. LII.

Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale (il cui nome completo è Cesano di Roma) e la zona urbanistica 20N del Municipio Roma XV (ex Municipio Roma XX).

La zona prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare.

La festa religiosa più importante di Cesano è la Processione del SS. Crocifisso databile al secolo X che si tiene ogni 14 settembre dal 1508.

Nel 1925 la frazione passa dal comune di Campagnano di Roma a quello di Roma.



**Inquadramento territoriale**



Individuazione dei terreni, identificati al Catasto Terreni al Fgl 18 p.lle 223-226-229-232 sulla Ortofoto di Geoweb

### Descrizione dei beni

Trattasi di terreni, incolti, **in piena proprietà per la quota di ½ del sig. Fornasaro Marco**, sito nel Comune di Cesano di Roma (RM), Via Colli di Baccanello n. 56.

Il bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al:

- Foglio 18, particella 223, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 13,80, reddito dominicale € 11,40, reddito agrario € 5,35;
- Foglio 18, particella 226, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 17,10, reddito dominicale € 14,13, reddito agrario € 6,62;
- Foglio 18, particella 229, qualità pasc cespug, classe 3, Superficie are 06,30, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16;
- Foglio 18, particella 232, qualità seminativo, classe 4, Superficie are 12,00, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 3,41;

I terreni in oggetto si presentano con un andamento collinare con variazioni di quota che si svolgono in maniera dolce senza bruschi cambiamenti di altezza.

La posizione di detti terreni è tale che questi non possano essere raggiunti se non attraversando la particella 220, ove insiste il villino aggiudicato all'asta nella procedura esecutiva rge 82/03 del Tribunale di Roma, di diversa proprietà e che confina con la via Colli di Baccanello. Si segnala che nell'atto di donazione del 20/06/1980 (*cf. allegato*), con il quale la sig.ra madre del sig. Fornasaro Marco riceveva in donazione i terreni in oggetto, dal padre, si prevedevano servitù di passaggio, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla provenienza.

Il lotto oggetto di fallimento confina con: part.lla 220 (altra proprietà), part.lle15, 16, 17, 18(proprietà e/o aventi causa), part.lla 19 (altra proprietà), part.lle 224, 227, 223 e 233 (proprietà e/o aventi causa).

I terreni sono tutti attigui, hanno forma regolare e non sono separati tra loro da alcuna recinzione. I terreni sono incolti con vegetazione per lo più spontanea ed hanno una **superficie complessiva catastale di circa 4.920,00 mq.**

La **particella 223 al Fg.18** confina (Fg.18 part. 15), proprietà (Fg.18 part. 224) stessa proprietà (Fg.18 part. 226);

La **particella 226 al Fg.18** confina (Fg.18 part. 16), (Fg.18 part. 227) stessa proprietà (Fg.18 part. 229);

La **particella 229 al Fg.18** confina (Fg.18 part. 17), (Fg.18 part. 230) stessa proprietà (Fg.18 part. 232);

La **particella 232 al Fg.18** confina proprietà i (Fg.18 part. 18), proprietà (Fg.18 part. 233) e altra proprietà (Fg.18 part. 19).





**Ingresso part. lle 220 e 221**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Vista lotti di terreno interessati**



**Dettaglio lotti di terreno interessati**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

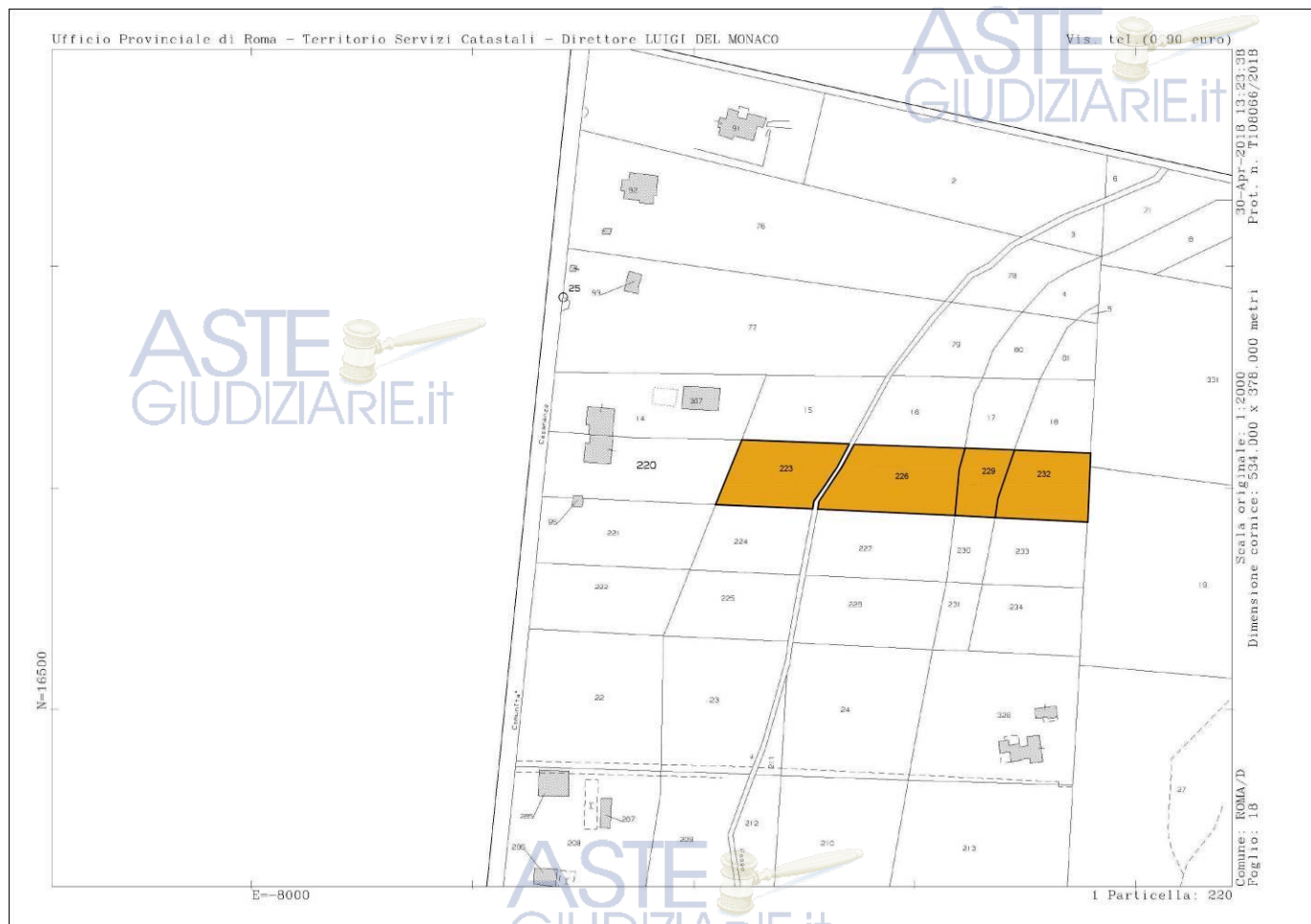


I beni oggetto di fallimento hanno i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 18, particella 223, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 13,80, reddito dominicale € 11,40, reddito agrario € 5,35;
- Foglio 18, particella 226, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 17,10, reddito dominicale € 14,13, reddito agrario € 6,62;
- Foglio 18, particella 229, qualità pasc cespug, classe 3, Superficie are 06,30, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16;
- Foglio 18, particella 232, qualità seminativo, classe 4, Superficie are 12,00, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 3,41;

Si evidenzia che attualmente dalle visure estratte all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali, le particelle oggetto del fallimento risultano ancora nella proprietà della sig.ra , madre del sig. Marco Fornasaro, poiché la successione con cui lo stesso perveniva in possesso dei beni non è mai stata trascritta.





Individuazione delle p.lle 223-226-229-232 sull'estratto di mappa catastale

#### 4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di fallimento distinti al foglio 18 p.lle 223 – 226 – 229 - 232 risultano di proprietà di Fornasaro Marco e per la quota  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù della morte rispettivamente della madre e moglie , in quanto unici eredi. Dalle ispezioni ipotecarie estratte dalla scrivente, non risulta però alcun atto trascritto a favore dei sigg. Fornasaro Marco e tantomeno è trascritta la successione per causa di morte della sig. in merito a detti terreni. Il sig. Marco Fornasaro accettava tacitamente l'eredità della madre con atto trascritto in data 23/09/99 ai nn. 46045/74774 (cfr allegato) esclusivamente in merito alla p.lla 220. Si allegano tutte le ispezioni ipotecarie in capo a Fornasaro Marco e .



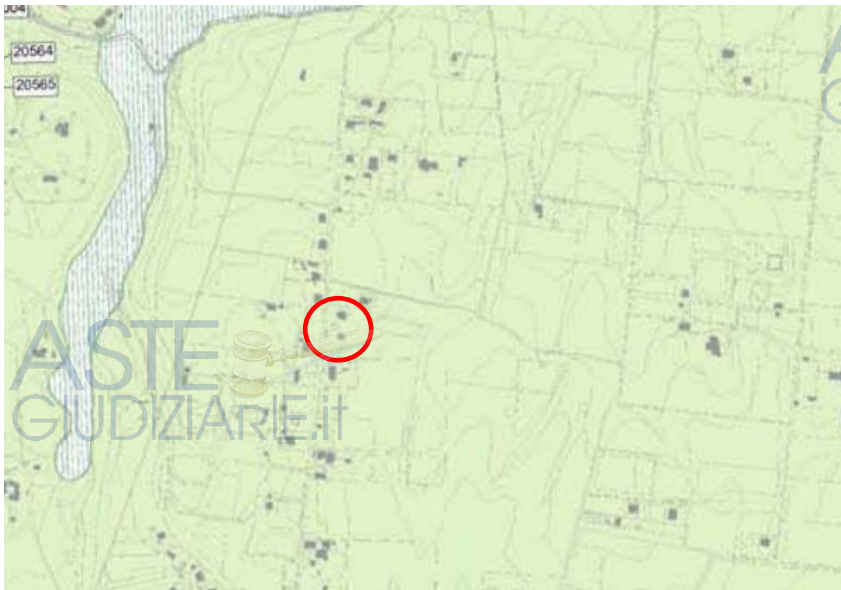
La sig.ra riceveva i terreni in oggetto, giusto atto di donazione del 10/06/1980 (*cfr allegato*) a firma del notaio in Roma Alessandro Marini, rep.57309/11102, con il quale il padre , donava alla signora le part.ile 220 - 223 – 226 – 229 e 232 del foglio 18.

In particolare nell'atto veniva riportato: “ *I proprietari degli appezzamenti ora donati a e dovranno lasciare ad uso strada una striscia di terreno della larghezza complessiva di metri 4, ubicata a cavallo del confine, che partendo da una profondità di metri lineari 37,40 dalla via della Comunità Cesanense raggiunge il confine opposto; su detta strada graverà servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile gratuitamente per i rispettivi proprietari; i proprietari degli appezzamenti ora donati a , dovranno lasciare ad uso strada una striscia di terreno della larghezza complessiva di mt. 4, ubicata a cavallo del confine, che partendo dalla via della Comunità Cesanense raggiunge il confine opposto; su detta strada graverà servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile gratuitamente per i rispettivi proprietari.*”

I terreni pervennero in possesso del sig. in data 20/10/1972 con atto a rogito del notaio Alessandro Marini rep. 28896/4487 registrato in data 08/11/1972 al n. 11147 vol. 1645, con il quale atto il livello a favore dell'Università Agraria di Cesano è stato affrancato, così come dichiarato nell'atto di donazione del 1980 che si allega.

## **5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE**

Nel P.R.G. VIGENTE del 2008, l'area in cui è sito l'immobile ricade in Agro Romano: Aree Agricole.



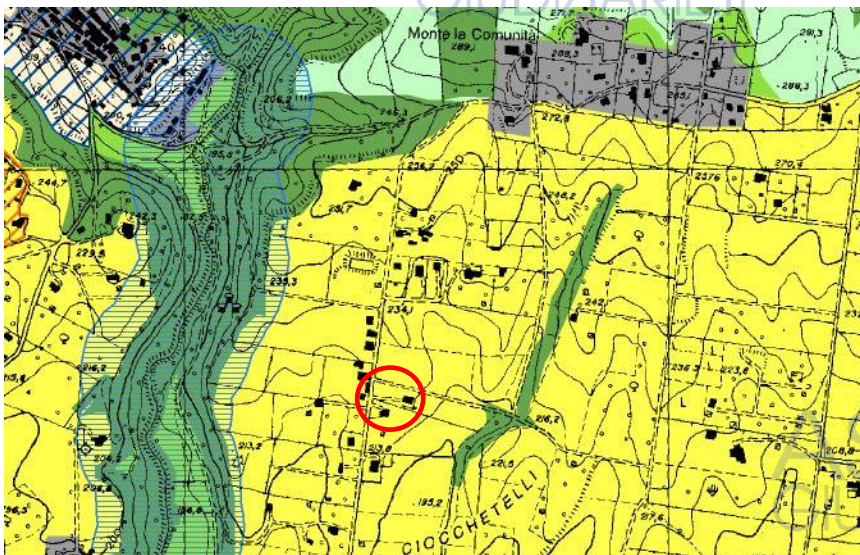
**PRG Vigente tav. 4**

RETE ECOLOGICA: Agro Romano: Aree Agricole.

CARTA QUALITA': Nessuna prescrizione

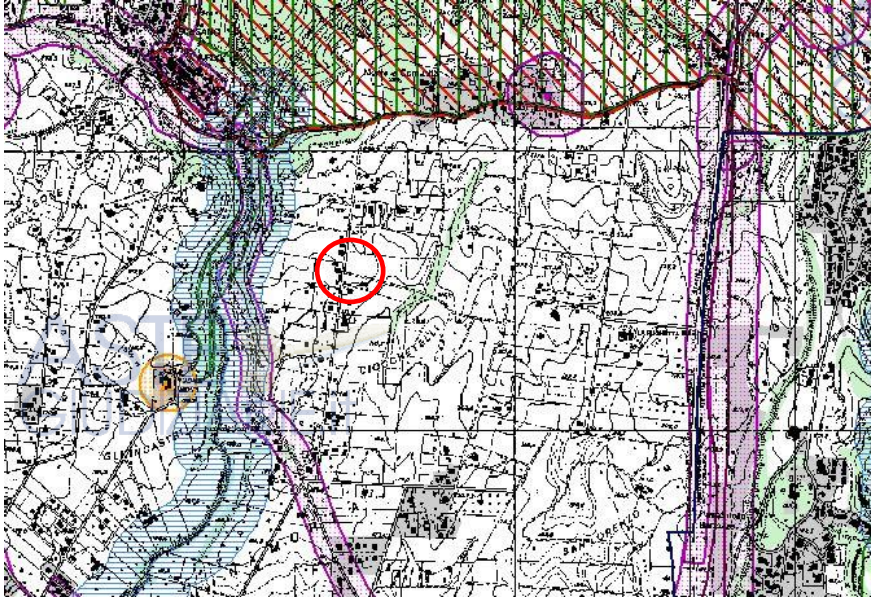
RISCHIO IDRAULICO: Nessuna prescrizione

Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge l'immobile nel Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di valore



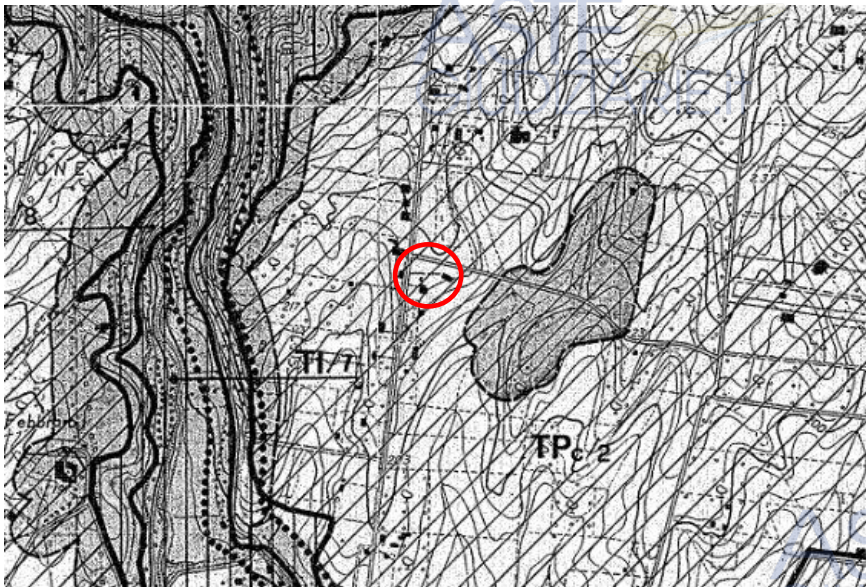
**PTPR Sistemi ed Ambiti del Paesaggio tav. A**

Nei Beni Paesaggistici TAV.B. il lotto in oggetto ricade in area non sottoposta a vincolo



**PTPR Beni Paesaggistici tav. B**

L'area è indagata dal PTP n. 15/7 "Veio/Cesano" con Tutela Paesaggistica e grado di tutela TPc/2.



**PTP n. 15/7 "Veio/Cesano"**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, a seguito di richiesta della scrivente in data 03/05/2018 con n. prot. 75922, il 23/05/2018 con n. prot. 88567, si evince che per il Comune di Roma è vigente il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 relativa a "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08" e che i terreni, identificati al Catasto Terreni al **Fgl 18 p.lle 223, 226, 229, 232** ed oggetto di pignoramento, ricadono in "...con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche in:

1. *Sistemi e regole:*

- *Sistema Ambientale - Agro Romano: Aree agricole (art. 68,74 N.T.A.);*

2. *Rete Ecologica:*

- *Per minima parte compreso all'interno della Componente secondaria (B) e interessato da boschi.*

*G l. Carta per la Qualità:*

- *Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera o) allo lettera g).*
- *Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli orticoli 10, 136, lett. o), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.*

*Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:*

- *Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e l 025/2007:*

***Tav.A: Paesaggio agrario di valore;***

***Paesaggio naturale.***

*Tav.B: Aree boscate.*

- *Piano Territoriale Paesistico 15/7 "Veio Cesano" approvato con L.R. n 24/98.*

*Vincolo archeologico/paesistico non rilevato;*

*(per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento allo Soprintendenza Archeologico Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo).*

## 6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Il lotto oggetto di fallimento, è di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del sig. Marco Fornasaro ditta individuale ed è nella disponibilità del curatore fallimentare.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

**Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale l'immobile è pervenuto alla sentenza dichiarativa di fallimento.**

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), **in capo al sig. Marco Fornasaro** estratte in data 02/05/2018, per ROMA 1 risultano le formalità di seguito elencate:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1999** - Registro Particolare 46045 Registro Generale 74774  
Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 16052 del 22/09/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/1999** - Registro Particolare 25464 Registro Generale 74792  
Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 16052 del 22/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2000** - Registro Particolare 17702 Registro Generale 65058  
Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 17676 del 01/08/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2003** - Registro Particolare 8188 Registro Generale 12212  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14273 del 10/12/2002  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2010** - Registro Particolare 2044 Registro Generale 10531  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2956 del 05/08/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO OMOLOGAZIONE CONDIZIONI SEPARAZIONE
- 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2018** - Registro Particolare 7935 Registro Generale 10952  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1350/2017 del 20/12/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), **in capo al sig. Marco Fornasaro** estratte in data 02/05/2018, per ROMA 2 risultano le formalità di seguito elencate:

- 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2014** - Registro Particolare 16572 Registro Generale 27965  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 119 del 20/02/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI FALLIMENTO



## 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

I beni immobili, oggetto di stima, ricadono in Agro Romano: Aree Agricole del PRG vigente comunale e non sono soggetti a nessun vincolo.

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il criterio di stima *sintetico-comparativo* consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando il criterio di seguito illustrato.

Considerando quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato, , la scrivente ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali e consultando le agenzie immobiliari del posto.

Il conseguente valore finale determinato a €/mq di superficie catastale, è stato effettuato tenendo conto dei seguenti parametri oggettivi:

- prezzi medi di mercato di terreni di eguali caratteristiche;
- stato del bene;
- destinazione urbanistica;
- stato di occupazione del bene.

Si può determinare, per il Lotto unico un valore medio di € 4,00 (dicasi euro quattro/00) per ogni metro quadro di superficie.

I terreni hanno una superficie complessiva catastale di circa 4.920 mq.

**LOTTO unico :**



<b> criterio di valutazione sintetico/comparativo</b>							
Totale superficie catastale	(tab.)	mq.				4.920,00	
Valore medio al mq. di superficie catastale		€/mq.		€		4,00	
Tot. mq.	4.920,00	x	€/mq.	€	4,00	19.680,00	( A )
<b>VALORE DEI TERRENI</b>						<b>€ 19.680,00</b>	

VALORE DEI TERRENI = € 19.680,00

- Alla luce di quanto rilevato nella relazione e quanto riportato in merito alla provenienza dei beni, si procede alla valutazione della quota indivisa di ½ degli immobili:

1 IPOTESI:

€ 19.680,00 : 2 = € 9.840,00.

- Alla luce di quanto rilevato nella relazione e quanto riportato in merito alla provenienza dei beni, poiché detti beni per le proprietà intrinseche ed estrinseche e per l'accesso a mezzo di servitù, sono suscettibili di separazione in natura, si può predisporre la materiale separazione dei terreni attribuendo:

2 IPOTESI:

al sig. Fornasaro Marco p.lle 223 e 226 mq. totali 3.090 x € 4,00 = € 12.360,00 con quota in denaro da versare di € 2.520,00

al sig. p.lle 229 e 232 mq. totali 1.830 x € 4,00 = € 7.320,00 con un conguaglio in denaro da ricevere pari ad € 2.520,00;

3 IPOTESI:

al sig. p.lle 223 e 226 mq. totali 3.090 x € 4,00 = € 12.360,00

al sig. Fornasaro Marco p.lle 229 e 232 mq. totali 1.830 x € 4,00 = € 7.320,00 con un conguaglio in denaro da ricevere pari ad € 2.520,00.



## 10.SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL BENE

### LOTTO UNICO:

Trattasi di terreni, per lo più ad uso seminativo, in piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del sig. Fornasaro Marco, sito nel Comune di Cesano di Roma (RM), Via Colli di Baccanello n. 56.

Il bene è identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al:

- Foglio 18, particella 223, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 13,80, reddito dominicale € 11,40, reddito agrario € 5,35;
- Foglio 18, particella 226, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 17,10, reddito dominicale € 14,13, reddito agrario € 6,62;
- Foglio 18, particella 229, qualità pasc cespug, classe 3, Superficie are 06,30, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16;
- Foglio 18, particella 232, qualità seminativo, classe 4, Superficie are 12,00, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 3,41;

Confini: part.lla 220(altra proprietà), part.lle15, 16, 17, 18(proprietà ), part.lla 19(altra proprietà), part.lle 224, 227, 223 e 233(proprietà ).

I terreni sono tutti attigui, hanno forma regolare e non sono separati tra loro da alcuna recinzione.

I terreni sono incolti con vegetazione per lo più spontanea, ad eccezione di una piccola parte coltivata ad ulivi, ed hanno una superficie complessiva catastale di circa 4.920,00 mq.

I beni immobili, oggetto di stima, ricadono in Agro Romano: Aree Agricole del PRG vigente comunale e non sono soggetti a nessun vincolo.

VALORE DEI TERRENI = € 19.680,00

- Alla luce di quanto rilevato nella relazione e quanto riportato in merito alla provenienza dei beni, si procede alla valutazione della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  degli immobili:

#### 1 IPOTESI:

€ 19.680,00 : 2 = € 9.840,00.

- Alla luce di quanto rilevato nella relazione e quanto riportato in merito alla provenienza dei beni, poiché detti beni per le proprietà intrinseche ed estrinseche e per l'accesso a mezzo di servitù, sono suscettibili di separazione in natura, si può predisporre la materiale separazione dei terreni attribuendo:

#### 2 IPOTESI:

al sig. Fornasaro Marco p.lle 223 e 226 mq. totali 3.090 x € 4,00 = € 12.360,00 con quota in denaro da versare di € 2.520,00

al sig. p.lle 229 e 232 mq. totali 1.830 x € 4,00 = € 7.320,00 con un conguaglio in denaro da ricevere pari ad € 2.520,00;

3 IPOTESI:

al sig. p.lle 223 e 226 mq. totali 3.090 x € 4,00 = € 12.360,00

al sig. Fornasaro Marco p.lle 229 e 232 mq. totali 1.830 x € 4,00 = € 7.320,00 con un conguaglio in denaro da ricevere pari ad € 2.520,00.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 11. CONCLUSIONI E ALLEGATI

In ossequio al mandato ricevuto, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.



INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA

- Incarico;
- Documentazione catastale ;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2018;
- ispezioni ipotecarie in capo a Fornasaro Marco, ;
- Atto di donazione del 20/06/1980 e nota di trascrizione;
- Richiesta di liquidazione spettanze professionali.

Roma 30/05/19



L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Luisa CANNAVACCIUOLO

