

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 573/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	6
Lotto 1.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	15
Provenienze Ventennali.....	15

<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	20
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc.....	21
Lotto 2 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Stima / Formazione lotti .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	33

## INCARICO

---

Con udienza del 29/09/2015, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.infante@tiscali.it, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 064 55 54 692, Fax 069 33 74 955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Scotto Laura presso il Tribunale di Roma.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Apprezzamento di terreno seminativo intercluso sito nel Comune di Roma, quartiere "Cinecittà", fronte la fermata della Metro A, ubicato su Via Tuscolana all'altezza del civ. 1568 circa.

Trattasi di terreno pianeggiante che risulta incolto e caratterizzato per tutta la superficie da colture erbacee e arboree quali abeti e pini marittimi al confine con la part. 1047. Confinante con le part. 1047 e 1029.

Il terreno risulta censito al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1025, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 01 ca 67, R.D. € 1,81 e R.A. € 0,82, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Apprezzamento di terreno seminativo intercluso sito nel Comune di Roma, quartiere "Cinecittà", fronte la fermata della Metro A, ubicato su Via Tuscolana all'altezza del civ. 1568 circa.

Trattasi di terreno pianeggiante che risulta incolto e caratterizzato per tutta la superficie da colture erbacee. Confinante con le part. 1029, 1050 e 1053.

Il terreno risulta censito al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1027, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 08 ca 84, R.D. € 9,59 e R.A. € 4,34, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

Appezamento di terreno seminativo intercluso sito nel Comune di Roma, quartiere "Cinecittà", fronte la fermata della Metro A, ubicato su Via Tuscolana all'altezza del civ. 1568 circa.

Trattasi di terreno pianeggiante che risulta incolto e caratterizzato per tutta la superficie da colture erbacee e arboree quali abeti e pini marittimi al confine con la part. 1047. Confinante con le part. 1047, 1025, 1027, 1053, 1048 e 1023.

Il terreno risulta censito al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1029, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 96 ca 51, R.D. € 104,67 e R.A. € 47,35, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).



*Vista dal satellite Bene n. 1 – Bene n. 2 – Bene n. 3*

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Appezamento di terreno seminativo intercluso sito nel Comune di Roma, quartiere "Cinecittà", fronte la fermata della Metro A, ubicato su Via Tuscolana all'altezza del civ. 1528 circa.

Trattasi di terreno pianeggiante che risulta incolto e caratterizzato per tutta la superficie da colture erbacee. Confinante con le part. 1048, 1023 e 1065.

Il terreno risulta censito al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1032, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 10 ca 96, R.D. € 11,89 e R.A. € 5,38, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).



*Vista dal satellite Bene n. 4*

## LOTTO N. 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Il terreno oggetto di pignoramento, sito a Roma, Via Tuscolana snc, distinto al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, part. 1025, risulta intercluso tra le part.lle 1029 e 1047, salvo altri.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Il terreno oggetto di pignoramento, sito a Roma, Via Tuscolana snc, distinto al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, part. 1027, risulta intercluso tra le part.lle 1029, 1050 e 1053, salvo altri.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Il terreno oggetto di pignoramento, sito a Roma, Via Tuscolana snc, distinto al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, part. 1029, risulta intercluso tra le part.lle 1048, 1023, 1047 e 1053, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno seminativo	167,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in oggetto, ricade nel quartiere "Cinecittà", all'interno del Parco naturale regionale dell'Appia Antica, nelle immediate vicinanze dei "Cinecittà Studios"

Da una analisi approfondita della zona, delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con un ottima densità commerciale, terziaria ed abitativa, con tipologia residenziale mista signorile (Via Lemonia) e popolare (Don Bosco), avente:

- Ottimo sistema viario adiacente Via Tuscolana;
- Ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani, Autobus e Metro Linea A;



- Ottimi servizi commerciali ed artigiani, con le immediate vicinanze della zona commerciale di Via Tuscolana e il Centro Commerciale "Cinecittà 2";

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la presenza nelle immediate vicinanze dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, negozi), ne fanno un insediamento di notevole interesse commerciale.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno seminativo	884,00 mq	884,00 mq	1,00	884,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>884,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>884,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in oggetto, ricade nel quartiere "Cinecittà", all'interno del Parco naturale regionale dell'Appia Antica, nelle immediate vicinanze dei "Cinecittà Studios"

Da una analisi approfondita della zona, delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con un ottima densità commerciale, terziaria ed abitativa, con tipologia residenziale mista signorile (Via Lemonia) e popolare (Don Bosco), avente:

- Ottimo sistema viario adiacente Via Tuscolana;
- Ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani, Autobus e Metro Linea A;
- Ottimi servizi commerciali ed artigiani, con le immediate vicinanze della zona commerciale di Via Tuscolana e il Centro Commerciale "Cinecittà 2";

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la presenza nelle immediate vicinanze dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, negozi), ne fanno un insediamento di notevole interesse commerciale.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo	9651,00 mq	9651,00 mq	1,00	9651,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9651,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9651,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in oggetto, ricade nel quartiere "Cinecittà", all'interno del Parco naturale regionale dell'Appia Antica, nelle immediate vicinanze dei "Cinecittà Studios"

Da una analisi approfondita della zona, delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con un ottima densità commerciale, terziaria ed abitativa, con tipologia residenziale mista signorile (Via Lemonia) e popolare (Don Bosco), avente:

- Ottimo sistema viario adiacente Via Tuscolana;
- Ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani, Autobus e Metro Linea A;
- Ottimi servizi commerciali ed artigiani, con le immediate vicinanze della zona commerciale di Via Tuscolana e il Centro Commerciale "Cinecittà 2";

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la presenza nelle immediate vicinanze dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, negozi), ne fanno un insediamento di notevole interesse commerciale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 28/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 19 are 60 ca 65 Reddito agrario € 961,96
Dal 28/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 30 ca 05 Reddito agrario € 848,82
Dal 01/01/1992 al 25/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo

		CL.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 26 ca 75 Reddito agrario € 847,20
Dal 25/01/2001 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 845 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 36 ca 10 Reddito agrario € 17,71
Dal 11/01/2005 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1025 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 01 ca 67 Reddito agrario € 0,82
Dal 07/06/2005 al 29/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1025 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 01 ca 67 Reddito agrario € 0,82

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 28/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 19 are 60 ca 65 Reddito agrario € 961,96
Dal 28/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 30 ca 05 Reddito agrario € 848,82
Dal 01/01/1992 al 25/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 26 ca 75 Reddito agrario € 847,20
Dal 25/01/2001 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 846 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 98 ca 00 Reddito agrario € 48,08
Dal 11/01/2005 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1027 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 08 ca 84 Reddito agrario € 4,34
Dal 07/06/2005 al 29/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1027 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 08 ca 84

		Reddito agrario € 4,34
--	--	------------------------

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 28/07/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 19 are 60 ca 65 Reddito agrario € 961,96
Dal 28/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 30 ca 05 Reddito agrario € 848,82
Dal 01/01/1992 al 25/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 26 ca 75 Reddito agrario € 847,20
Dal 25/01/2001 al 07/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 13 are 61 ca 45 Reddito agrario € 667,97
Dal 25/01/2001 al 07/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1025 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 60 ca 46 Reddito agrario € 618,42
Dal 07/02/2001 al 14/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 59 ca 98 Reddito agrario € 618,19
Dal 14/02/2001 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1015 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 50 ca 06 Reddito agrario € 613,32
Dal 14/02/2001 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 59 ca 94 Reddito agrario € 618,17
Dal 06/10/2003 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1022 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 22 ca 68 Reddito agrario € 599,89

Dal 11/01/2005 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1029 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) are 96 ca 51 Reddito agrario € 47,35
Dal 07/06/2005 al 29/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1029 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) are 96 ca 51 Reddito agrario € 47,35

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

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
965	1025				Seminativo	3	are 01 ca 67	1,81	0,82	

#### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

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
965	1027				Seminativo	3	are 08 ca 84	9,59	4,34	

#### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

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
965	1029				Seminativo	3	are 96 ca 51	104,67	47,35	

#### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Trattasi di terreno seminativo, con caratteristiche orografiche pianeggianti. Terreno incolto con colture erbacee e delle piante arboree quali abeti e pini marittimi al confine con la part. 1047.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Trattasi di terreno seminativo, con caratteristiche orografiche pianeggianti. Terreno incolto con colture erbacee.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Trattasi di terreno seminativo, con caratteristiche orografiche pianeggianti. Terreno incolto con colture erbacee e delle piante arboree quali abeti e pini marittimi al confine con la part. 1047.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03/02/2016 ed ha riscontrato che il terreno in oggetto risulta libero.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03/02/2016 ed ha riscontrato che il terreno in oggetto risulta libero.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03/02/2016 ed ha riscontrato che il terreno in oggetto risulta libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mariagrazia Russo	07/06/2005	8366	2338
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	10/06/2005	75598	44430
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mariagrazia Russo	07/06/2005	8366	2338
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	10/06/2005	75598	44430
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariagrazia Russo	07/06/2005	8366	2338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/06/2005	75598	44430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma il 10/06/2005  
Reg. gen. 75599 - Reg. part. 23203  
Importo: € 1.337.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 668.800,00  
Note: Ipoteca gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 12/05/2015  
Reg. gen. 46373 - Reg. part. 34320  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Pignoramento gravante sugli immobili oggetto della presente procedura peritale.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma il 10/06/2005  
Reg. gen. 75599 - Reg. part. 23203  
Importo: € 1.337.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 668.800,00  
Note: Ipoteca gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 12/05/2015  
Reg. gen. 46373 - Reg. part. 34320  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Pignoramento gravante sugli immobili oggetto della presente procedura peritale.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma il 10/06/2005  
Reg. gen. 75599 - Reg. part. 23203  
Importo: € 1.337.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 668.800,00  
Note: Ipoteca gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 12/05/2015  
Reg. gen. 46373 - Reg. part. 34320  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Pignoramento gravante sugli immobili oggetto della presente procedura peritale.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

1. Sistemi e Regole: Sistema ambientale Parchi - Parchi Istituiti.
2. Rete Ecologica: Compreso all'interno della Componente primaria (A).
3. Carta per la Qualità: Parchi istituiti.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Parco naturale regionale "Appia Antica" approvato con L.R. 66/88.
- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Nessune indicazione.

Tav. B: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

Parchi e riserve naturali.

- Piano Territoriale Paesistico 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti approvato con D.C.R.L. 70/2010.

Vincolo archeologico/paesistico:

1. Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;
2. Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il "IX Dipartimento - Ufficio Certificazioni Urbanistiche", registrato con prot. 10102 del 21/01/2016 e rilasciato in data 11/02/2016 con prot. 23950.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

1. Sistemi e Regole: Sistema ambientale Parchi - Parchi Istituiti.
2. Rete Ecologica: Compreso all'interno della Componente primaria (A).
3. Carta per la Qualità: Parchi istituiti.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Parco naturale regionale "Appia Antica" approvato con L.R. 66/88.
- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Nessune indicazione.

Tav. B: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

Parchi e riserve naturali.

- Piano Territoriale Paesistico 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti approvato con D.C.R.L. 70/2010.

Vincolo archeologico/paesistico:

1. Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;
2. Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il "IX Dipartimento - Ufficio Certificazioni Urbanistiche", registrato con prot. 10102 del 21/01/2016 e rilasciato in data 11/02/2016 con prot. 23950.



### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

1. Sistemi e Regole: Sistema ambientale Parchi - Parchi Istituiti.
2. Rete Ecologica: Compreso all'interno della Componente primaria (A).
3. Carta per la Qualità: Parchi istituiti.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Parco naturale regionale "Appia Antica" approvato con L.R. 66/88.
- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Nessune indicazione.

Tav. B: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

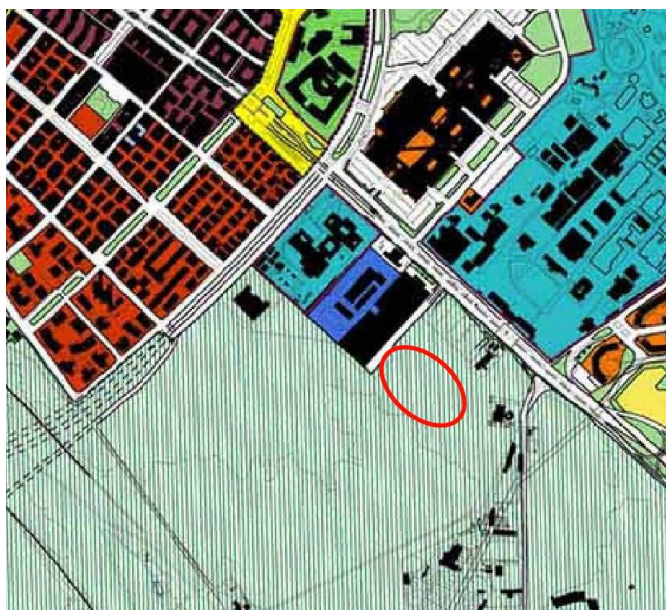
Parchi e riserve naturali.

- Piano Territoriale Paesistico 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti approvato con D.C.R.L. 70/2010.

Vincolo archeologico/paesistico:

1. Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;
2. Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il "IX Dipartimento - Ufficio Certificazioni Urbanistiche", registrato con prot. 10102 del 21/01/2016 e rilasciato in data 11/02/2016 con prot. 23950.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente, è emerso che il terreno in oggetto è situato all'interno del seguente vincolo archeologico/paesistico:

- Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;
- Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente, è emerso che il terreno in oggetto è situato all'interno del seguente vincolo archeologico/paesistico:

- Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;
- Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TUSCOLANA SNC**

---

Si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente, è emerso che il terreno in oggetto è situato all'interno del seguente vincolo archeologico/paesistico:

- Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;
- Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

## LOTTO N. 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il terreno oggetto di pignoramento, sito a Roma, Via Tuscolana snc, distinto al C.T. del Comune di Roma al Foglio 965, part. 1032, risulta intercluso tra le part.lle 1065, 1023 e 1048, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo	1096,00 mq	1096,00 mq	1,00	1096,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1096,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1096,00 mq</b>		

Il terreno in oggetto, ricade nel quartiere "Cinecittà", all'interno del Parco naturale regionale dell'Appia Antica, nelle immediate vicinanze dei "Cinecittà Studios"

Da una analisi approfondita della zona, delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con un ottima densità commerciale, terziaria ed abitativa, con tipologia residenziale mista signorile (Via Lemonia) e popolare (Don Bosco), avente:

- Ottimo sistema viario adiacente Via Tuscolana;
- Ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani, Autobus e Metro Linea A;
- Ottimi servizi commerciali ed artigiani, con le immediate vicinanze della zona commerciale di Via Tuscolana e il Centro Commerciale "Cinecittà 2";

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la presenza nelle immediate vicinanze dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, negozi), ne fanno un insediamento di notevole interesse commerciale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>12/06/1979</b> al <b>28/07/1988</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 19 are 60 ca 65 Reddito agrario € 961,96
Dal <b>28/07/1988</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 30 ca 05 Reddito agrario € 848,82
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>25/01/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 17 are 26 ca 75 Reddito agrario € 847,20
Dal <b>25/01/2001</b> al <b>07/02/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172

		Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 13 are 61 ca 45 Reddito agrario € 667,97
Dal 25/01/2001 al 07/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1025 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 60 ca 46 Reddito agrario € 618,42
Dal 07/02/2001 al 14/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 59 ca 98 Reddito agrario € 618,19
Dal 14/02/2001 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1015 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 50 ca 06 Reddito agrario € 613,32
Dal 14/02/2001 al 06/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 172 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 59 ca 94 Reddito agrario € 618,17
Dal 06/10/2003 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1022 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) ha 12 are 22 ca 68 Reddito agrario € 599,89
Dal 11/01/2005 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1032 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 10 ca 96 Reddito agrario € 5,38
Dal 07/06/2005 al 29/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 965, Part. 1032 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) are 10 ca 96 Reddito agrario € 5,38



## 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
965	1032				Seminativo	3	are 10 ca 96	11,89	5,38	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno seminativo, con caratteristiche orografiche pianeggianti. Terreno incolto con colture erbacee.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03/02/2016 ed ha riscontrato che il terreno in oggetto risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariagrazia Russo	07/06/2005	8366	2338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/06/2005	75598	44430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma il 10/06/2005  
Reg. gen. 75599 - Reg. part. 23203  
Importo: € 1.337.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 668.800,00  
Note: Ipoteca gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 12/05/2015  
Reg. gen. 46373 - Reg. part. 34320  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Pignoramento gravante sugli immobili oggetto della presente procedura peritale.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

1. Sistemi e Regole: Sistema ambientale Parchi - Parchi Istituiti.
2. Rete Ecologica: Compreso all'interno della Componente primaria (A).
3. Carta per la Qualità: Parchi istituiti.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Parco naturale regionale "Appia Antica" approvato con L.R. 66/88.
- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Nessune indicazione.

Tav. B: Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

Parchi e riserve naturali.

- Piano Territoriale Paesistico 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti approvato con D.C.R.L. 70/2010.

Vincolo archeologico/paesistico:

1. Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;

2. Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il "IX Dipartimento - Ufficio Certificazioni Urbanistiche", registrato con prot. 10102 del 21/01/2016 e rilasciato in data 11/02/2016 con prot. 23950.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/02/2016, lo scrivente ha accertato che non sono presenti fabbricati o manufatti di alcun genere edificati sul terreno in oggetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente, è emerso che il terreno in oggetto è situato all'interno del seguente vincolo archeologico/paesistico:

- Roma Vecchia - D.M. 30/09/1961;

- Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma) e le quotazioni OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari) nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO N. 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1025, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 01 ca 67, R.D. € 1,81 e R.A. € 0,82, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, terreni agricoli; Seminativo: **2,325 €/mq**; (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2014 - terreno seminativo - Comune di Roma - Provincia di Roma, terreni agricoli).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma, Regione Agraria n° 13/Pianura Aniene (VII Municipio). Seminativo: **4,80 €/mq**; (Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2014 - Regione Agraria n° 13).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni agricoli in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno agricolo n. 1 paragonabile: € 50.000,00 / 5.000,00 mq = 10,00€/mq;
- Terreno agricolo n. 2 paragonabile: € 270.000,00 / 17.000,00 mq = 15,88 €/mq;

Media del valore al mq dei terreni paragonabili = (Terreno n. 1 + Terreno n. 2) / 3

$(10,00 \text{ €/mq} + 15,88 \text{ €/mq}) / 2 = 25,88 \text{ €/mq} / 2 = 12,94 \text{ €/mq}$  arrotondato a 13,00 €/mq

Valore al mq del valore di riferimento 3: **13,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

**Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio**

$2,325 \text{ €/mq} + 4,80 \text{ €/mq} + 13,00 \text{ €/mq} = 20,125 \text{ €/mq} / 3 = \mathbf{6,70 \text{ €/mq}}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima Bene n. 1

$167,00 \text{ mq} \times 6,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.118,90$

**Inoltre, considerando che il terreno è ubicato in prossimità della Metro A "Cinecittà", in una zona commerciale eccezionalmente favorevole, esaminando gli atti di compravendita dei terreni nelle aree limitrofe, al terreno in oggetto sarà applicato un coefficiente di incremento pari a 5.**

Pertanto, il prezzo di stima finale del bene n.1 sarà:

$\text{€ } 1.118,90 \times 5 = \mathbf{\text{€ } 5.594,50}$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1027, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 08 ca 84, R.D. € 9,59 e R.A. € 4,34, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, terreni agricoli; Seminativo: **2,325 €/mq**; (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2014 - terreno seminativo - Comune di Roma - Provincia di Roma, terreni agricoli).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma, Regione Agraria n° 13/Pianura Aniene (VII Municipio). Seminativo: **4,80 €/mq**; (Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2014 - Regione Agraria n° 13).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni agricoli in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno agricolo n. 1 paragonabile: € 50.000,00 / 5.000,00 mq = 10,00€/mq;
- Terreno agricolo n. 2 paragonabile: € 270.000,00 / 17.000,00 mq = 15,88 €/mq;

Media del valore al mq dei terreni paragonabili = (Terreno n. 1 + Terreno n. 2) / 3

$(10,00 \text{ €/mq} + 15,88 \text{ €/mq}) / 2 = 25,88 \text{ €/mq} / 2 = 12,94 \text{ €/mq}$  arrotondato a 13,00 €/mq

Valore al mq del valore di riferimento 3: **13,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

**Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio**

$2,325 \text{ €/mq} + 4,80 \text{ €/mq} + 13,00 \text{ €/mq} = 20,125 \text{ €/mq} / 3 = \mathbf{6,70 \text{ €/mq}}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima Bene n. 2

$884,00 \text{ mq} \times 6,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.922,80$

**Inoltre, considerando che il terreno è ubicato in prossimità della Metro A "Cinecittà", in una zona commerciale eccezionalmente favorevole, esaminando gli atti di compravendita dei terreni nelle aree limitrofe, al terreno in oggetto sarà applicato un coefficiente di incremento pari a 5.**

Pertanto, il prezzo di stima finale del bene n.2 sarà:

**€ 5.922,80 x 5 = € 29.614,00**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1029, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 96 ca 51, R.D. € 104,67 e R.A. € 47,35, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, terreni agricoli; Seminativo: **2,325 €/mq**; (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2014 - terreno seminativo - Comune di Roma - Provincia di Roma, terreni agricoli).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma, Regione Agraria n° 13/Pianura Aniene (VII Municipio). Seminativo: **4,80 €/mq**; (Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2014 - Regione Agraria n° 13).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni agricoli in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno agricolo n. 1 paragonabile: € 50.000,00 / 5.000,00 mq = 10,00€/mq;
- Terreno agricolo n. 2 paragonabile: € 270.000,00 / 17.000,00 mq = 15,88 €/mq;

Media del valore al mq dei terreni paragonabili = (Terreno n. 1 + Terreno n. 2) / 3

$(10,00 \text{ €/mq} + 15,88 \text{ €/mq}) / 2 = 25,88 \text{ €/mq} / 2 = 12,94 \text{ €/mq}$  arrotondato a 13,00 €/mq

Valore al mq del valore di riferimento 3: **13,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

**Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio**

$2,325 \text{ €/mq} + 4,80 \text{ €/mq} + 13,00 \text{ €/mq} = 20,125 \text{ €/mq} / 3 = 6,70 \text{ €/mq}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima Bene n. 3

$9.651,00 \text{ mq} \times 6,70 \text{ €/mq} = € 64.661,70$

**Inoltre, considerando che il terreno è ubicato in prossimità della Metro A "Cinecittà", in una zona commerciale eccezionalmente favorevole, esaminando gli atti di compravendita dei terreni nelle aree limitrofe, al terreno in oggetto sarà applicato un coefficiente di incremento pari a 5.**

Pertanto, il prezzo di stima finale del bene n.3 sarà:

$€ 64.661,70 \times 5 = € 323.308,50$

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Valore lotto</b>
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Roma (RM) - Via Tuscolana snc	167,00 mq	6,70 €/mq	€ 1.118,90	100,00	€ 5.594,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Roma (RM) - Via Tuscolana snc	884,00 mq	6,70 €/mq	€ 5.922,80	100,00	€ 29.614,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Roma (RM) - Via Tuscolana snc	9651,00 mq	6,70 €/mq	€ 64.661,70	100,00	€ 323.308,50
Totale lotto:					€ 358.517,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5 %.

**Bene n.1 = € 5.594,50 - 5 % = € 5.314,77 arrotondato a € 5.300,00**

**Bene n.2 = € 29.614,00 - 5 % = € 28.133,30 arrotondato a € 28.000,00**

**Bene n.3 = € 323.308,50 - 5 % = € 307.143,08 arrotondato a € 307.000,00**

**Valore finale Lotto n. 1 = Bene n.1 + Bene n.2 + Bene n.3**

**€ 5.300,00 + € 28.000,00 + 307.000,00 = € 340.300,00 arrotondato a € 340.000,00**

**LOTTO N. 1**  
**Valore finale di stima: € 340.000,00**



## LOTTO N. 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana snc

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 965, Part. 1032, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 10 ca 96, R.D. € 11,89 e R.A. € 5,38, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/1).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, terreni agricoli; Seminativo: **2,325 €/mq**; (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2014 – terreno seminativo - Comune di Roma - Provincia di Roma, terreni agricoli).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione agricola siti nel territorio del Comune di Roma, Regione Agraria n° 13/Pianura Aniene (VII Municipio). Seminativo: **4,80 €/mq**; (Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2014 - Regione Agraria n° 13).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni agricoli in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno agricolo n. 1 paragonabile: € 50.000,00 / 5.000,00 mq = 10,00€/mq;
- Terreno agricolo n. 2 paragonabile: € 270.000,00 / 17.000,00 mq = 15,88 €/mq;

Media del valore al mq dei terreni paragonabili = (Terreno n. 1 + Terreno n. 2) / 3

$(10,00 \text{ €/mq} + 15,88 \text{ €/mq}) / 2 = 25,88 \text{ €/mq} / 2 = 12,94 \text{ €/mq}$  arrotondato a 13,00 €/mq

Valore al mq del valore di riferimento 3: **13,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

**Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio**

$2,325 \text{ €/mq} + 4,80 \text{ €/mq} + 13,00 \text{ €/mq} = 20,125 \text{ €/mq} / 3 = 6,70 \text{ €/mq}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima lotto n. 2

$1.096,00 \text{ mq} \times 6,70 \text{ €/mq} = € 7.343,20$

**Inoltre, considerando che il terreno è ubicato in prossimità della Metro A "Cinecittà", in una zona commerciale eccezionalmente favorevole, esaminando gli atti di compravendita dei terreni nella aree limitrofe, al terreno in oggetto sarà applicato un coefficiente di incremento pari a 5.**

Pertanto, il prezzo di stima finale del lotto n. 2 sarà:

**€ 7.343,20 x 5 = € 36.716,00**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Valore lotto</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno Roma (RM) - Via Tuscolana snc</b>	1096,00 mq	6,70 €/mq	€ 7.343,20	100,00	€ 36.716,00
Totale lotto:					€ 36.716,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5 %.

**€ 36.716,00 - 5% = € 34.880,20 arrotondato a € 35.000,00**

**LOTTO N. 2**  
**Valore finale di stima: € 35.000,00**

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

Roma, li 18/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria n. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria n. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni - BIR
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni - Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quotazioni terreni di riferimento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy