

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Fernando SCOLARO

PROC. 1054/2021

Promossa da:

Contro:

Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Dott. Giuseppe Gatti

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1054/2021 del R.G.E.



Municipio VI



Appezamento di terreno sito in Via Modolo (in prossimità di Via Esterzili)



INCARICO

All'udienza del 14/07/2022, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18.07.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, ed aver eseguito l'accesso presso il bene oggetto di pignoramento in data 13.03.2023 congiuntamente al Custode nominato Dott. Giuseppe Gatti, la sottoscritta ha redatto la presente relazione estimativa, dopo aver effettuato le opportune verifiche presso: Archivi del Catasto Terreni, Uffici del PAU, Archivio notarile.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Modolo, Loc. Pantano "Colle del Sole"

(Coord. Geografiche: 41°53'17"N 12° 41'05"E)



Stralcio web-gis

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE Il bene oggetto di pignoramento è un terreno sul fronte strada, sito in Via Modolo, in prossimità di Via Esterzili, situato nel Municipio VI, in Località Pantano, Colle del Sole, già



Tavernelle. Sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est. L'area urbanistica in cui ricade l'appezzamento di terreno è caratterizzato da rilevanti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio ed ambientale e da assenza e/o insufficienza di servizi pubblici e privati. Tutto ciò riferito all'interno di un quadro di problematiche insediative tipiche dei nuclei sorti spontaneamente, sia legittimi che non, della zona, che costituiscono una tra le più rilevanti concentrazioni di insediamento dell'agro romano.



Foto del quartiere

L'area denominata "Colle del Sole" ricade nel settore est della città. All'esterno del G.R.A., compreso tra la Via Casilina a sud e la Via Prenestina a Nord, ed ancora più a Nord fino all'autostrada Roma – L'Aquila. Tutta l'area è interessata da una intensa edificazione avvenuta in maniera spontanea.

I collegamenti: il bene in esame è raggiungibile con mezzi privati. I servizi quali supermercati etc., sono ubicati distanti e non raggiungibili a piedi.

- La vendita del bene è soggetta ad IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- ***

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

- ***



DATI ANAGRAFICI

Sede legale ***

Domicilio digitale/PEC

Numero REA

Codice fiscale e n.iscr al Registro Imprese

Partita IVA

Forma giuridica

Data atto di costituzione

Data iscrizione

Data ultimo protocollo

AMMINISTRATORE UNICO

ATTMTA'

Stato attività ***

Codice ATECO

Codice NACE

Attività import export

Contratti di rete

Albi e ruoli e licenze

Albi e registri ambientali

Visura Camera di Commercio della società

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Maurizio Tufani, rep. 74978 del 30.10.2007, il bene oggetto di pignoramento ed i suoi confini risulta così descritto: "(...) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 1.728 (milleduecentosettantotto) circa, confinante con particella 817,735, 813, 796, 748, salvo altri. Quanto in oggetto è censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1018, particella 810 di are 12 e centiare 78, reddito dominicale euro 9,60 reddito agrario euro 4,29 (...)".
Attualmente il bene in esame è individuato al Catasto Terreni al foglio 1018 part. 3827, confinante con: part.3828, part. 817, part.4052.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	639,00 mq	639,00 mq	1,00	639,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				639,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	639,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 05/08/2008	***	Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 810 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) are 12 ca 78 Reddito dominicale € 9,60 Reddito agrario € 4,29
Dal 05/08/2008 al 29/09/2008		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3724 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) are 7 ca 74 Reddito dominicale € 5,82 Reddito agrario € 2,60
Dal 29/09/2008 al 26/03/2023		Catasto Terreni Fg. 1018, Part. 3827 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) are 6 ca 39 Reddito dominicale € 4,80 Reddito agrario € 2,15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
1018	3827				Seminativo	4	are 6 ca 39	4,8 €	2,15 €	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, si è trovata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa.
Si precisa che l'attuale delimitazione del terreno, sulla strada principale, realizzata con blocchetti di tufo e rete, presenta una giacitura allineata con i lotti limitrofi. I riferimenti catastali indicano che sarà necessario delimitare correttamente il lotto, arretrando la recinzione, così come indicato sull'estratto di mappa. I costi per la rimozione della recinzione attuale e la realizzazione di una nuova sono pari ad € 2.000,00.





Estratto di mappa

PRECISAZIONI

Il bene in esame è nella disponibilità dell'esecutato.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Si precisa che il terreno, sulla strada, è delimitato da un muretto in blocchetti di tufo e da una rete. Una parte del muro è stato demolito.





Muretto in tufo

PARTI COMUNI

Non si è a conoscenza di parti comuni in quanto il bene in esame non ricade in un condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nell'atto di compravendita, autenticato dal dott. Antonio Ferdinadi (coadiutore del Notaio Vincenzo Forleo), Rep. 36714 del 03.07.1974, la descrizione dell'appezzamento del terreno è la seguente: *"appezzamento di terreno agricolo in Roma, Loc. Pantano, di mq 1278,62 compresa la sede di una strada ponderale, distinto in catasto terreni di Roma al foglio 1018 particella 810, per catastali mq 1278, gravato di servitù di elettrodotto (...)".*

L' indicazione di questa servitù, viene però tralasciata nell'atto d'acquisto della società debitrice. Si precisa che sono state eseguite delle ricerche in relazione a tale servitù ma la stessa non risulta trascritta in conservatoria, ne tantomeno indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un terreno sito in Località Pantano e precisamente "Colle del sole". Il lotto è prospiciente alla strada ed è delimitato su due lati da costruzioni. Si accede al suo interno, tramite un cancello in ferro, ed è delimitato da un muretto di tufo e da una rete sul quale vi è un filo spinato. Sugli altri lati, vi sono le delimitazioni dei lotti adiacenti.





Ingresso dalla strada



Lotto interno

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in esame risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal **03/07/1974** al
30/10/2007

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Antonio Ferdinandi (coadiutore del Notaio Vincenzo Forleo)	22/07/1974	260361	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Roma	19/07/1974	45160	36714
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maurizio Tufani	30/10/2007	74978	22597
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Roma 1	06/11/2007	196071	86426
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate di Frascati	05/11/2007	1412	

Dal **30/10/2007** al
26/03/2023

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca con. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 25/11/2016
Reg. gen. 132295 - Reg. part. 23553
Importo: € 137.886,86



A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro ***

Capitale: € 68.943,43

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 17/11/2016

N° repertorio: 7700

N° raccolta: 9716

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 26/07/2012

Reg. gen. 79253 - Reg. part. 10813

Importo: € 344.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Contro ***

Capitale: € 172.000,00

Percentuale interessi: 6,236 %

Rogante: Notaio MATTIELLI LAURA

Data: 24/07/2012

N° repertorio: 32788

N° raccolta: 4697

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 10/08/2012

Reg. gen. 86919 - Reg. part. 12126

Importo: € 344.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Contro ***

Capitale: € 172.000,00

Percentuale interessi: 6,236 %

Rogante: Notaio MATTIELLI LAURA

Data: 24/07/2012

N° repertorio: 32788

N° raccolta: 4697

Note: la presente iscrizione e' ad integrazione della precedente del 26 luglio 2012 n.ro 10813

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 06/10/2021

Reg. gen. 127181 - Reg. part. 88018

A favore di ***

Contro ***

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca

NORMATIVA URBANISTICA

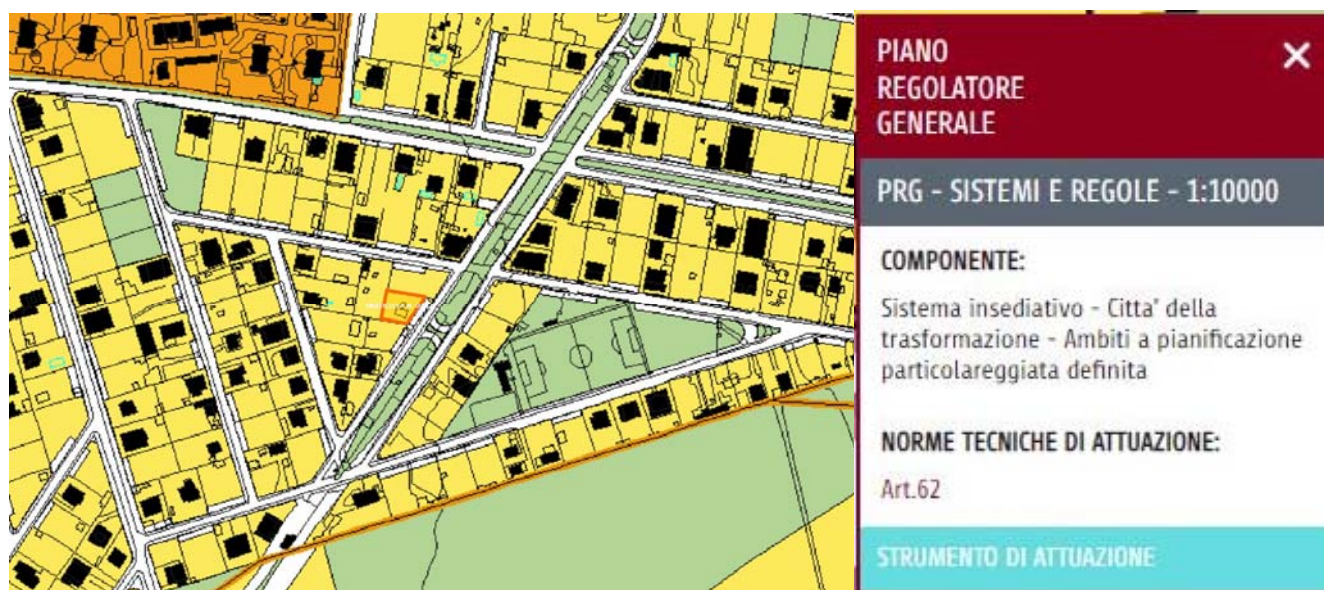
Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Per



Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa.

Gli ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

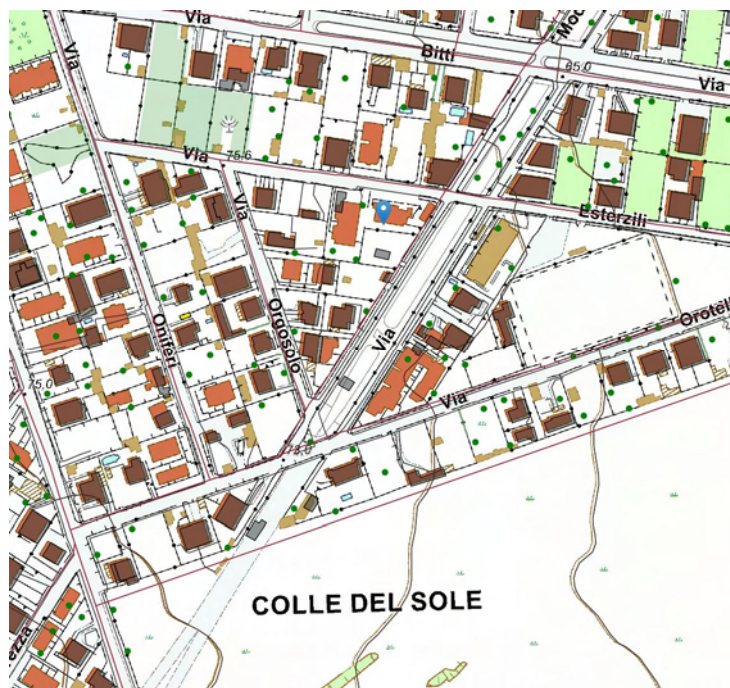
Nello specifico, il bene in esame, ricade nel piano particolareggiato di zona "O" n.85 "Colle del Sole", approvato con D.C.C. n.26 del 19.02.2007 con destinazione urbanistica: zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista.



Planimetria e legenda NIC

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C - Tessuto urbano. Il lotto di terreno inoltre risulta compreso nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico - ambito territoriale 15/9 - Valle Aniene".





Mappa

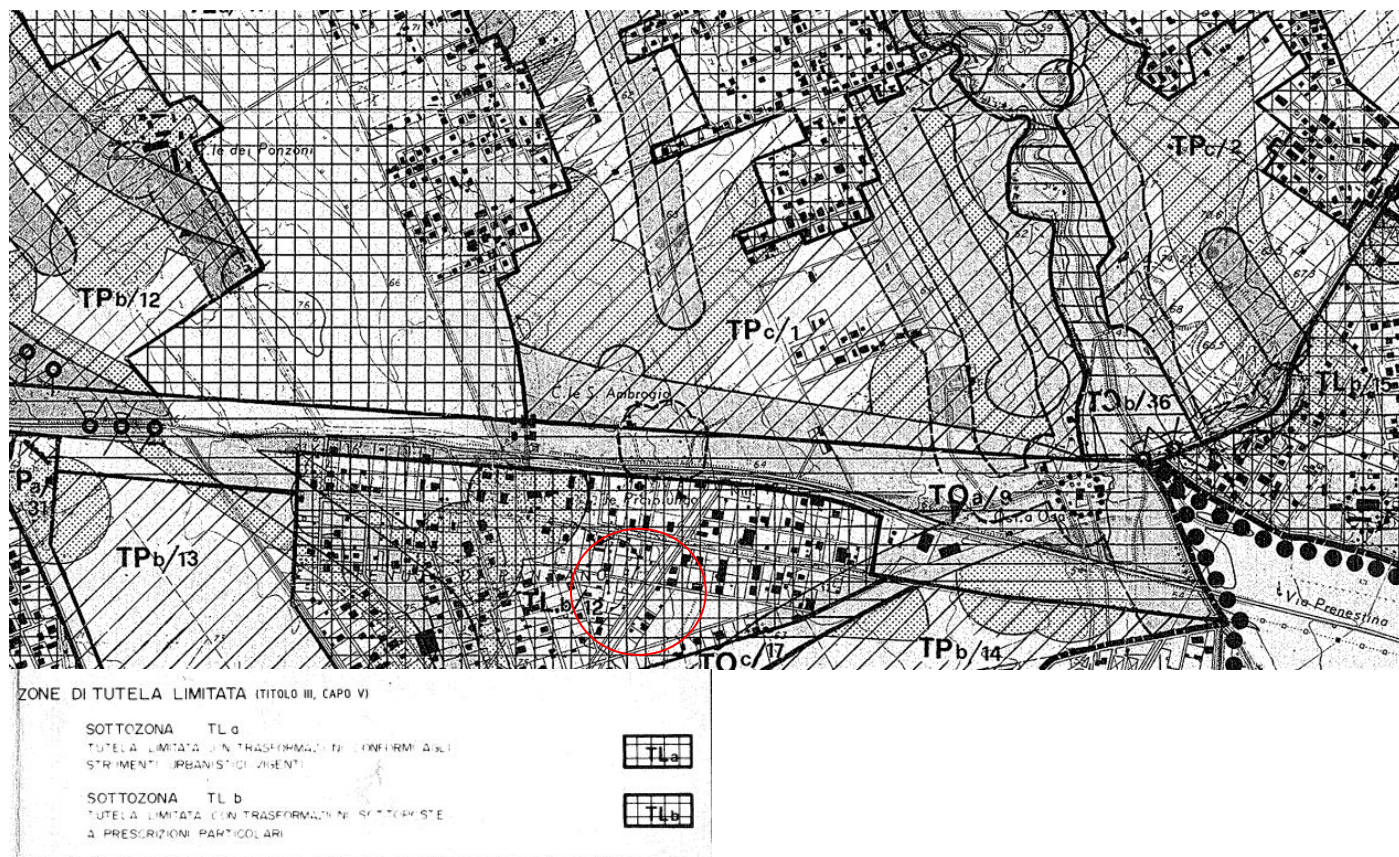
Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tav. B



aree urbanizzate del PTPR



Piano Territoriale Paesistico: 15/9 Valle Aniene



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene in esame è un appezzamento di terreno ubicato in Località Pantano, "Colle del sole". Tale appezzamento di terreno è stato acquistato dalla società debitrice in data 30.10.2007, con atto del Notaio Maurizio Tufani Rep.74978. Il lotto di terreno acquistato presentava le seguenti caratteristiche e identificativi catastali: "appezzamento di terreno della superficie di **metri quadrati 1.278** circa, confinante con particelle 817, 735, 813, 796, 748 salvo altri. Quanto in oggetto è censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1018 part. 810 di are 12 e centiare 78, reddito dominicale euro 9,60, reddito agrario euro 4,29 (...)".

Da una verifica al Catasto, il lotto di terreno in esame originario (f. 1018 part. 810), ha subito le seguenti modifiche:

- con FRAZIONAMENTO del 05/08/2008 Pratica n. RM0893283 in atti dal 05/08/2008 (n. 893283.1/2008) la soppressione della particella sopra indicata ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 1018 Particella 3724 ; Foglio 1018 Particella 3725 – (dato acquisito dalla visura storica catastale del F.1018 part 810).
- con FRAZIONAMENTO del 29/09/2008 Pratica n. RM1035295 in atti dal 29/09/2008 (n. 1953.1/2008) la soppressione della particella 3724 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 1018 Particella 3827; Foglio 1018 Particella 3828 – (dato acquisito dalla visura storica catastale del F.1018 part 3724)

In sintesi, graficamente:

F.1018 part.810 $\left\{ \begin{array}{l} \text{part.3724} \longrightarrow \text{part.3827 (Bene in esame)} - \text{part 3828 (proprietà Comune di Roma)} \\ \text{part.3725 (proprietà Comune di Roma)} \end{array} \right.$

I frazionamenti hanno costituito la part. 3828 (destinata a parcheggio) e la part. 3725 (sede stradale), attualmente di proprietà del Comune di Roma, come si evince anche dalle Trascrizioni in Conservatoria:

Foglio 1018 Particella 3828

TRASCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 15199 Registro Generale 28295

Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 25836/13340 del 09/03/2010

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

A favore: cessionario – Comune di Roma

Contro: cedente - ***

Foglio : 1018 - Particella 3725

TRASCRIZIONE del 06/05/2009 - Registro Particolare 32066 Registro Generale 59214

Pubblico ufficiale COMUNE DI ROMA Repertorio 11/2009 del 27/03/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501C)
Catasto Terreni	Sezione SEZIONE C (Provincia di ROMA) Foglio: 1018 Particella: 810

Numero di mappa soppresso dal 05/08/2008

Annotazioni di mappa soppressa dal 05/08/2008										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	1018	810		-	SOPPRESSO	00 00				FRAZIONAMENTO del 05/08/2008 Pratica n. RM0893283 in atti dal 05/08/2008 (n. 893283.1/2008)
Notifica						Partita				
Annotazioni		di immobile: AREA DI FABBRICATO DEMOLITO - VARIATO DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 1018 Particella 3724 ; Foglio 1018 Particella 3725 ;

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501C)
Catasto Terreni	Sezione SEZIONE C (Provincia di ROMA) Foglio: 1018 Particella: 3724

Numero di mappa soppresso dal 29/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	1018	3724		-	SOPPRESSO	00 00			FRAZIONAMENTO del 29/09/2008 Pratica n. RM1035295 in atti dal 29/09/2008 (n. 1953.1/2008)
Notifica		Partita							

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 1018 Particella 3827 ; Foglio 1018 Particella 3828 ;

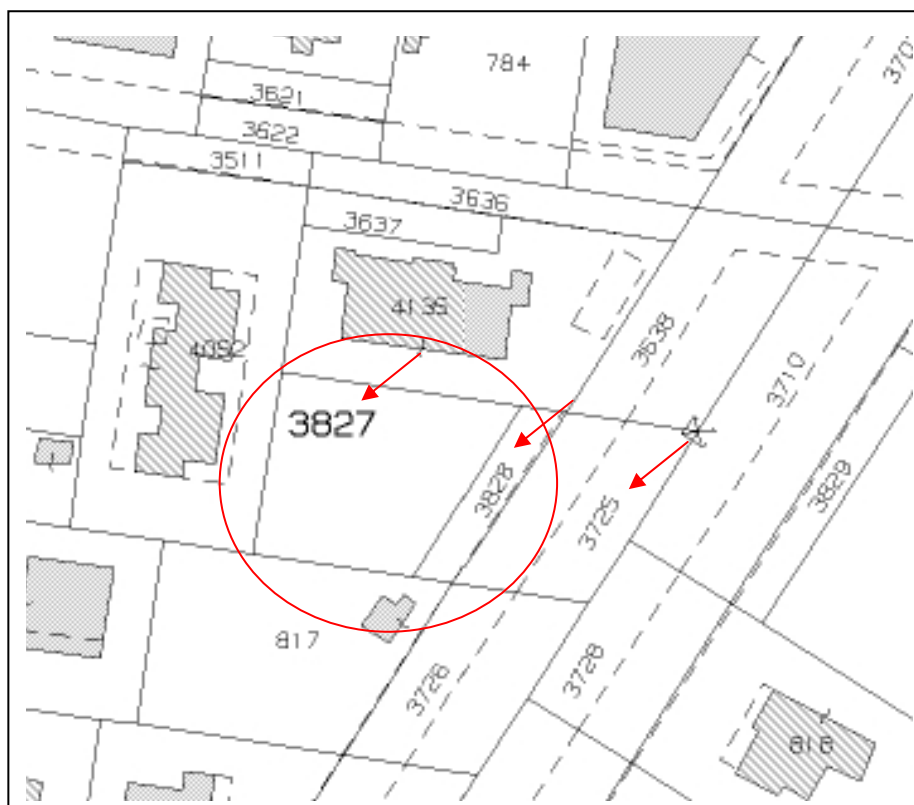
La somma matematica delle particelle frazionate e cedute al Comune di Roma e della superficie del lotto oggetto di pignoramento, restituisce esattamente la superficie acquistata di mq. 1278 (F. 1018 part. 810) con Atto del Notaio Maurizio Tufani del 30.10.2007 Rep. 74978

Foglio 1018 Particella 3828= mq 135

Foglio 1018 - Particella 3725= mq 504

Foglio 1018 - Particella 3827 (LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO) = mq 639

TOTALE: 1.278 mq = superficie acquistata: Foglio 1018 part. 810 di 1.278 mq



Stralcio Estratto di mappa

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501C)
Catasto Terreni	Sezione SEZIONE C (Provincia di ROMA) Foglio: 1018 Particella: 3725

INTESTATO

1	COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM)	02438750586*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 05/08/2008

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1018	3725		-	SEMINATIVO 4	05 04	<A5	Euro 3,79	Euro 1,69	FRAZIONAMENTO del 05/08/2008 Pratica n. RM0893283 in atti dal 05/08/2008 (n. 893283.1/2008)
Notifica		Partita								

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501C)
Catasto Terreni	Sezione SEZIONE C (Provincia di ROMA) Foglio: 1018 Particella: 3828

INTESTATO

1	COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM)	02438750586*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 29/09/2008

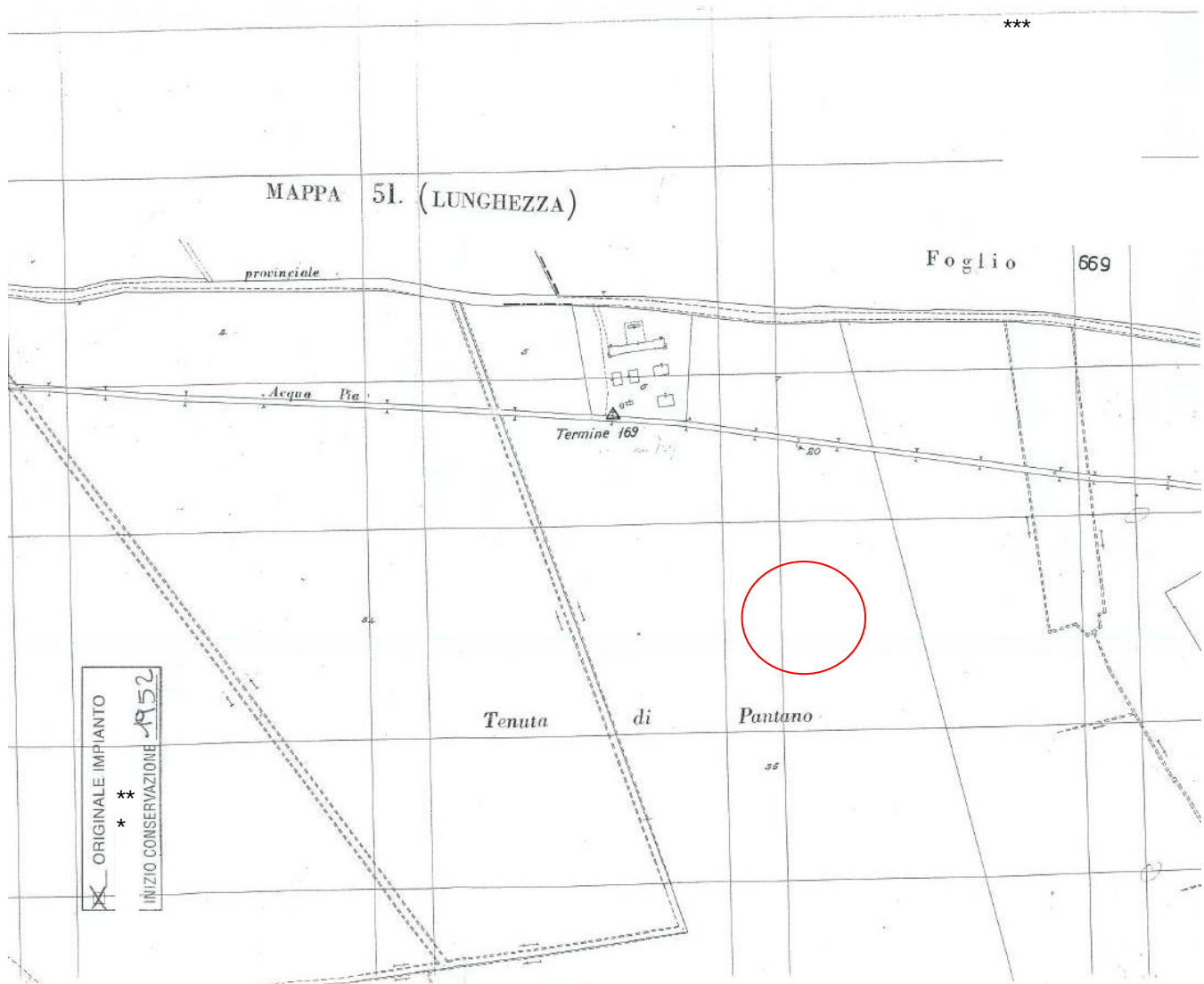
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1018	3828		-	SEMINATIVO 4	01 35	<A5	Euro 1,01	Euro 0,45	FRAZIONAMENTO del 29/09/2008 Pratica n. RM1035295 in atti dal 29/09/2008 (n. 1953.1/2008)
Notifica							Partita			
Annotazioni				di immobile: SR						

Stralcio Visure storiche catastali

Si precisa che attualmente il lotto di terreno è delimitato sulla sede stradale principale da un muretto in blocchetti di tufo con una rete metallica, in parte danneggiato. La delimitazione del lotto è posta allineata con i lotti adiacenti; sarà dunque necessario riportare la giusta delimitazione come da estratto di mappa.

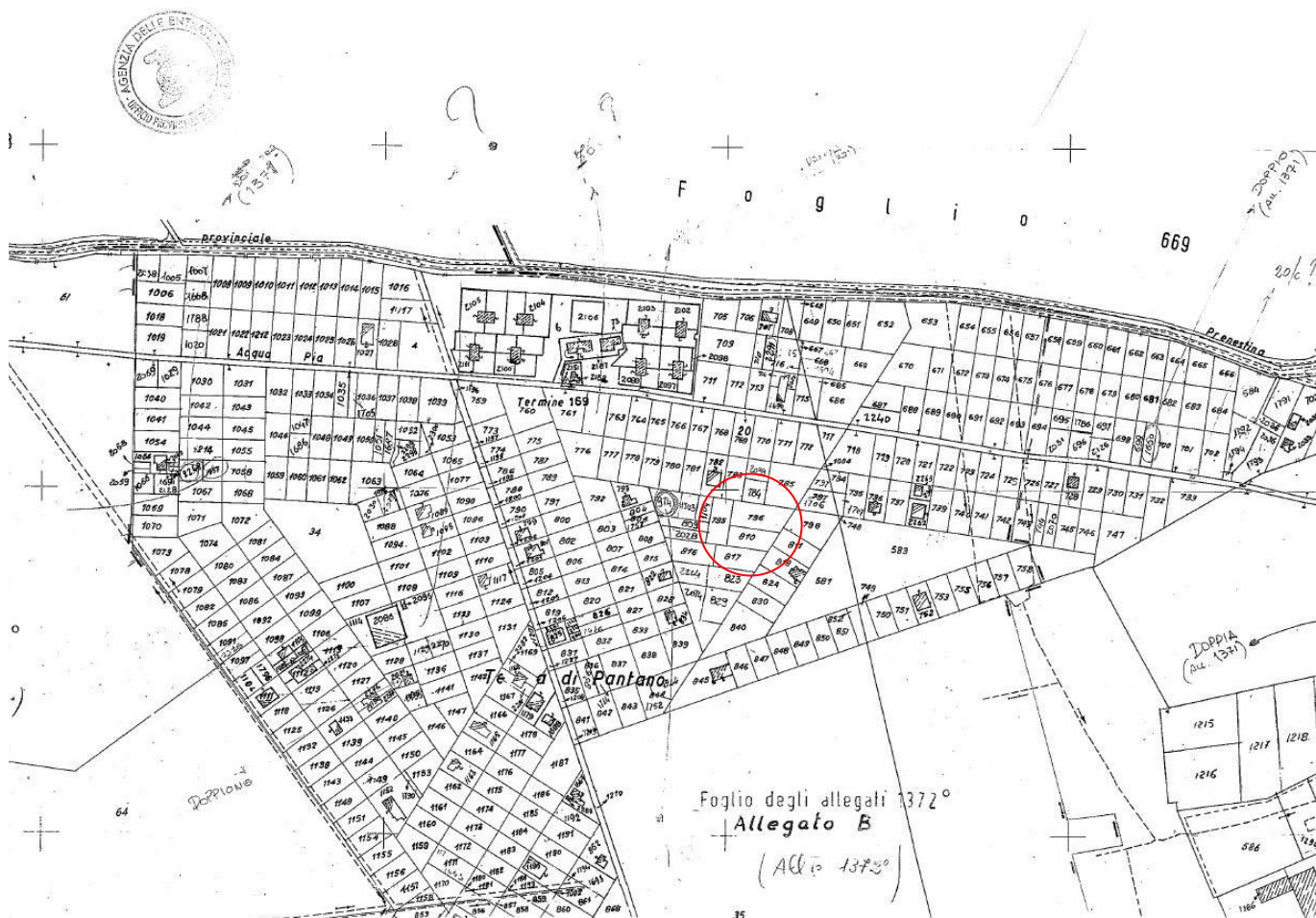
E' stato acquisito presso gli uffici del catasto terreni, lo storico grafico della particella oggetto di pignoramento, da cui si evincono le diverse configurazioni del lotto.

Storico grafico Catasto Terreni



Impianto: anno 1952





Foglio 1018 part.810

Dalla verifica cronologica delle immagini invece, emerge che sul lotto originariamente era presente un fabbricato, successivamente demolito (nota indicata anche nella visura storica catastale della part. 810)



Anno 2007



Anno 2009



Anno 2013



Anno 2022

Come indicato precedentemente, il lotto fondiario in esame ricade nel Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo 85 Colle del Sole e, dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. 10419 del 19.01.2023, l'area risulta ricadere in: zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista.

Dalla verifica e analisi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al Piano Particolareggiato (art. 5), le aree fondiarie aventi la destinazione d'uso del bene in esame, presentano un indice di fabbricabilità pari a 0,5 mc/mq.

Art. 5 - Aree fondiarie.

Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

- a) conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice di fabbricabilità 0,50 mc/mq.

Tali zone, ad attuazione diretta, sono indicate sull'elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" con linee verticali ad interspazio di mm 1,5;

- b) nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista interna ai comprensori soggetti a convenzione.

Tali zone, ad attuazione convenzionata ed interne ad un apposito perimetro distinto da un numero, sono indicate sull'elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" e sull'elaborato grafico n. 3 "Aree pubbliche e comprensori soggetti a convenzione" con linee oblique ad interspazio di mm 3. Le quantità e le destinazioni sono esplicitate in apposita tabella.

L'art. 15 delle medesime norme indica la dimensione del lotto minimo recitando: *"la dimensione minima dei lotti è fissata per mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti NTA o derivanti da prescrizioni del nucleo edilizio abusivo"*.

art. 15 – Lotti minimi

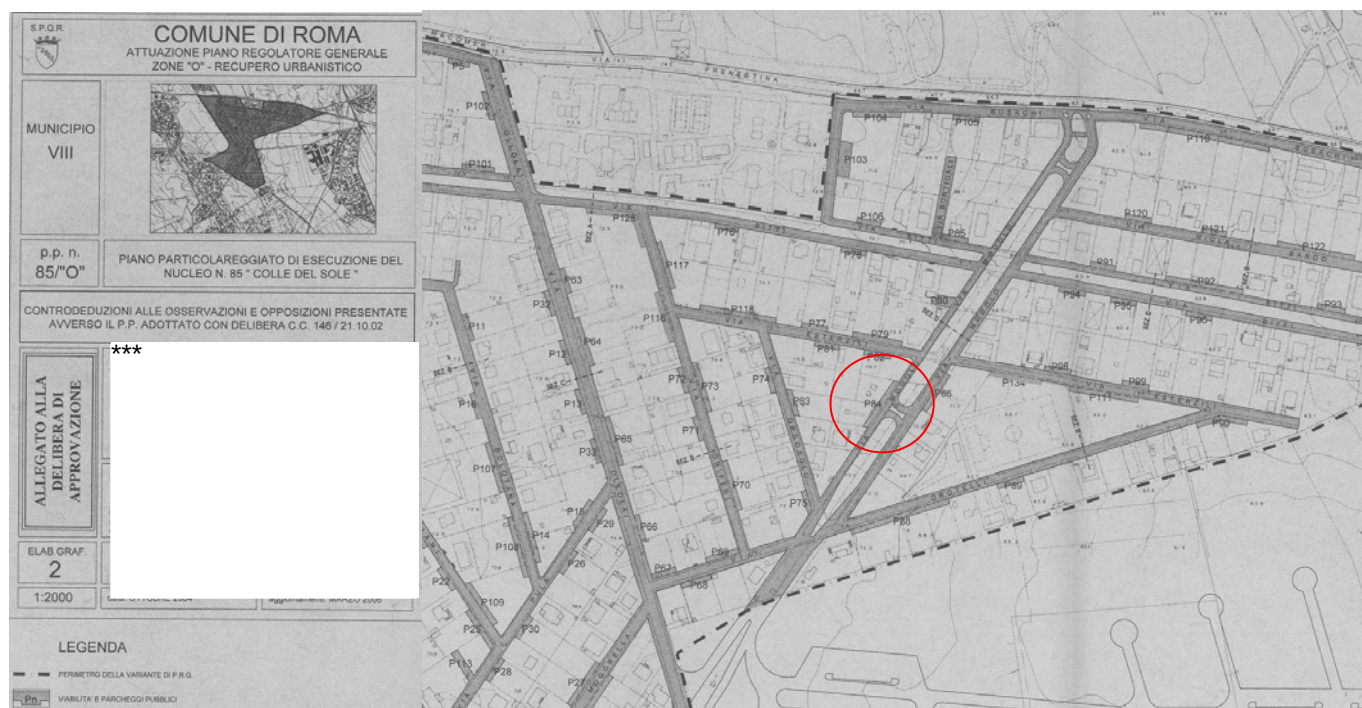
La dimensione minima dei lotti è fissata a mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A. o derivanti da prescrizioni del nucleo edilizio abusivo.

Il lotto in esame attualmente è di 639 mq, prendendo come riferimento l'art. 7 (aree pubbliche) poiché il lotto originariamente risultava essere di mq 1278, successivamente frazionato cedendo le aree al Comune di Roma (per la sede stradale e per il parcheggio), la prescrizione indicata, permette di attribuire un indice di fabbricabilità pari a 0,5 mc/mq.

Per avere conferma di quanto affermato, si è avuto anche un confronto con il Responsabile delle zone "O" del Comune di Roma, Geom. Fattori.

Ai lotti, esclusi dal perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo, come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, destinati anche parzialmente a **sede viaria e parcheggi**, compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

PIANO PARTICOLAREGGIATO – Rete viaria e parcheggi



PIANO PARTICOLAREGGIATO – Zonizzazione su base catastale



N.B. Si precisa che le considerazioni indicate sono frutto di verifiche effettuate dalla documentazione in mio possesso acquisita presso gli uffici tecnici. La decisione finale per l'edificabilità sul lotto oggetto di pignoramento, spetta al Comune di Roma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene in esame, non ricade all'interno di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Modolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1018, Part. 3827
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.000.00

Il compendio immobiliare nella sua interezza è stato valutato adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore.

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

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI SU LOTTI FONDIARI NELLA STESSA ZONA

(siti consultati: casavo.it e immobiliare.it il 03.05.2023)



Terreno in via Arischia, 1, Castelverde, Roma

85.000 €

1.000 m2 Edificabile

In zona fosso san giuliano precisamente in via arischia proponiamo in vendita lotto di terreno edificabile di 1000 mq, con indice di edificabilita' 0.50 e possibilita' di edificare 165mq residenziali il terreno si presenta in...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)

Valore al mq: € 85.00/mq

Terreno in vendita in via Fosso Dell'Osa, 476 C

Lunghezza-Villaggio Prenestino, Roma [Vedi mappa](#)

99.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

1.100 m² | Edificabile

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

[Inserisci un commento personale \(potrai vederlo solo tu\)](#)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#)

In zona Villaggio Prenestino, disponiamo di un lotto di terreno edificabile, di mq 1100, posizione pianeggiante, con indice di edificabilità 0.50.

Possibilità di edificare 180 mq c/a.

Valore al mq: € 90.00/mq



Terreno in via Sant'Elpidio a Mare, s.n.c, Corcolle-San Vittorino, Roma

97.500 €

885 m2 Edificabile

Iconacasa Roma Castelverde agenzia affiliata con sede in Via Massa di San Giuliano 294, propone in zona Giardini di Corcolle terreno edificabile, pianeggiante, con tre fronti strada sulla via principale. Indice di...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)

Valore al mq: € 110.00/mq

Confrontando le inserzioni della vendita di lotti edificabili nella stessa area, emerge che il prezzo di mercato oscilla tra gli € 85/mq e € 110/mq. Pertanto per la valutazione di stima del bene oggetto di pignoramento, si applica un valore pari a € 100/mq.

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 63.900,00 a tale importo sarà detratta la somma necessaria per la nuova delimitazione dell'area, arrivando così ad € 61.900,00. A tale valore sarà detratto inoltre il 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. arrivando ad un valore arrotondato di € 56.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Roma (RM) - Via Modulo	639,00 mq	100,00 €/mq	€ 63.900,00	100,00%	€ 63.900,00
Valore di stima:					€ 63.900,00
					€ 56.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che in data 03.07.2023, come da documentazione depositata in atti, è stata eseguita la pulizia del lotto di terreno dalle erbacce e dagli arbusti. Il Custode ha supervisionato l'esecuzione delle opere di pulizia disposte dal GE ex ordinanza 55/2023 del Sindaco di Roma.

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

Roma, li 05/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana



ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita Notaio Maurizio Tufani Rep.74978 del 30.10.2007
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Estratto di mappa
4. Estratto storico grafico Catasto Terreni
5. Visure e schede catastali
6. Stralcio Piano Particolareggiato
7. Norme Tecniche d'Attuazione - Colle del Sole
8. Inquadramento urbanistico (Google maps, Web-gis, ortofoto...)
9. Documentazione fotografica
10. Cronologia fotografica
11. Visure in Conservatoria – Foglio 1018 part.3827
12. Visure in Conservatoria – Foglio 1018 part.3725
13. Visure in Conservatoria – Foglio 1018 part. 3828
14. Nota di Trascrizione Atto Notaio Forleo
15. Visure in Conservatoria – ***
16. Visure in Conservatoria – Foglio 1018 part. 810
17. Nota Municipio VI
18. Visura Camera di commercio della Società debitrice
19. Verbale d'accesso
20. Ricevuta di avvenuta consegna della Relazione Tecnica alle parti



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1054/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Modolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1018, Part. 3827,	Superficie	639,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Si precisa che il terreno sulla strada è delimitato da un muretto in blocchetti di tufo e da una rete. Una parte del muro è stato demolita.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è un terreno sul fronte strada, sito in Via Modolo, in prossimità di Via Esterzili, situato nel Municipio VI, in Località Pantano, Colle del Sole, già Tavernelle. Sorge sul lato sud della via Prenestina, tra le frazioni di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

