
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 1309/2017 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da
Codice fiscale:

Contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N. 1 - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma censito al foglio 770, particella 1166.....	3
Bene N. 2 - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma censito al foglio 770, particella 1167.....	4
Bene N. 3 - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma censito al foglio 770, particella 1168.....	4
Bene N. 4 - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma censito al foglio 770, particella 1173.....	4
Bene N. 5 - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma censito al foglio 770, particella 1171.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato di occupazione	10
Provenienza.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	22
FORMAZIONE LOTTI	23
LOTTO N. 1	23
LOTTO N. 2.....	23
Stima / Formazione lotti	23
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 1309/2017 del R.G.E.I.....	43
Lotto n.1	43
Lotto n.2	43



INCARICO

In data 04/06/2018, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

Lo scrivente ha inviato copia del proprio elaborato con allegati ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode giudiziario; ha ricevuto note contenenti osservazioni delle quali ha provveduto a valutazione e considerazione ed ha proceduto alla preparazione e redazione del presente elaborato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti beni immobili:

- **Bene N. 1** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo
- **Bene N. 2** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo
- **Bene N. 3** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo
- **Bene N. 4** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo
- **Bene N. 5** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento risultano essere terreni facenti parte di convenzione urbanistica stipulata nell'anno 2010 relativa al Programma Urbanistico "Via delle Vigne" per il quale è stato costituito consorzio denominato "", del quale la parte esecutata risulta essere consorziata (vedere seguito ed allegati).

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA CENSITO AL FOGLIO 770, PARTICELLA 1166

L'appezzamento di terreno si trova nel Suburbio VII "Portuense" della città di Roma, sito nell'area sud-ovest della città, fra la Via Portuense a nord ed il fiume Tevere a sud; è ricompreso nel territorio del Municipio 11 (già Municipio XV). Il Suburbio è confinante a nord con il Suburbio VIII "Gianicolense" ed



il Quartiere XII "Gianicolense", ad est con il Quartiere XI "Portuense", a sud-est con il Quartiere XXXII "Europa" e la Zona XXXIX "Tor di Valle", ad ovest con la Zona XL "Magliana Vecchia".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della linea ferroviaria FL1 "Magliana".

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA CENSITO AL FOGLIO 770, PARTICELLA 1167

L'appezzamento di terreno si trova nel Suburbio VII "Portuense" della città di Roma, sito nell'area sud-ovest della città, fra la Via Portuense a nord ed il fiume Tevere a sud; è ricompreso nel territorio del Municipio 11 (già Municipio XV). Il Suburbio è confinante a nord con il Suburbio VIII "Gianicolense" ed il Quartiere XII "Gianicolense", ad est con il Quartiere XI "Portuense", a sud-est con il Quartiere XXXII "Europa" e la Zona XXXIX "Tor di Valle", ad ovest con la Zona XL "Magliana Vecchia".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della linea ferroviaria FL1 "Magliana".

BENE N. 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA CENSITO AL FOGLIO 770, PARTICELLA 1168

L'appezzamento di terreno si trova nel Suburbio VII "Portuense" della città di Roma, sito nell'area sud-ovest della città, fra la Via Portuense a nord ed il fiume Tevere a sud; è ricompreso nel territorio del Municipio 11 (già Municipio XV). Il Suburbio è confinante a nord con il Suburbio VIII "Gianicolense" ed il Quartiere XII "Gianicolense", ad est con il Quartiere XI "Portuense", a sud-est con il Quartiere XXXII "Europa" e la Zona XXXIX "Tor di Valle", ad ovest con la Zona XL "Magliana Vecchia".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della linea ferroviaria FL1 "Magliana".

BENE N. 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA CENSITO AL FOGLIO 770, PARTICELLA 1173

L'appezzamento di terreno si trova nel Suburbio VII "Portuense" della città di Roma, sito nell'area sud-ovest della città, fra la Via Portuense a nord ed il fiume Tevere a sud; è ricompreso nel territorio del Municipio 11 (già Municipio XV). Il Suburbio è confinante a nord con il Suburbio VIII "Gianicolense" ed il Quartiere XII "Gianicolense", ad est con il Quartiere XI "Portuense", a sud-est con il Quartiere XXXII "Europa" e la Zona XXXIX "Tor di Valle", ad ovest con la Zona XL "Magliana Vecchia".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della linea ferroviaria FL1 "Magliana".



BENE N. 5 – APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA CENSITO AL FOGLIO 770, PARTICELLA 1171

L'appezzamento di terreno si trova nel Suburbio VII "Portuense" della città di Roma, sito nell'area sud-ovest della città, fra la Via Portuense a nord ed il fiume Tevere a sud; è ricompreso nel territorio del Municipio 11 (già Municipio XV). Il Suburbio è confinante a nord con il Suburbio VIII "Gianicolense" ed il Quartiere XII "Gianicolense", ad est con il Quartiere XI "Portuense", a sud-est con il Quartiere XXXII "Europa" e la Zona XXXIX "Tor di Valle", ad ovest con la Zona XL "Magliana Vecchia".

La zona di appartenenza, in linea generale, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalla stazione della linea ferroviaria FL1 "Magliana".

TITOLARITÀ

- **Bene N. 1** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà:

CONSORZIO
(Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:

- **Bene N. 2** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà:

CONSORZIO
(Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:

- **Bene N. 3** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà:

1) CONSORZIO
a
pari a 5871/10000)
Codice fiscale:

2) (RM) (Proprietà per la quota indivisa pari a 4129/10000)
Codice fiscale:

- **Bene N. 4** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo



Il bene oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà:

CONSORZIO
(Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:

- **Bene N. 5** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

1) .

(Proprietà per la quota indivisa
pari a 4215/10000)

Codice fiscale:

2) (RM) (Proprietà per la quota indivisa pari a 1570/1000)

Codice fiscale:

3) (Proprietà per
la quota indivisa di pari a 4215/10000)

Codice fiscale:

CONFINI

- **Bene N. 1** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo

I confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1089, il bene di cui al foglio 770 particella 1167, il bene di cui al foglio 770 particella 1091, salvo altri.

- **Bene N. 2** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo

I confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1082, il bene di cui al foglio 770 particella 1166, il bene di cui al foglio 770 particella 1169, salvo altri.

- **Bene N. 3** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo

I confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1085, il bene di cui al foglio 770 particella 1167, il bene di cui al foglio 770 particella 1166, salvo altri.

- **Bene N. 4** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo

I confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1171, il bene di cui al foglio 770 particella 1172, il bene di cui al foglio 770 particella 1082, salvo altri.

Bene N. 5 – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo



I confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1084, il bene di cui al foglio 770 particella 1173, il bene di cui al foglio 770 particella 1170, salvo altri.

CONSISTENZA

- **Bene N. 1** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 2.732,00 mq.

- **Bene N. 2** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 1.566,00 mq.

- **Bene N. 3** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 158,00 mq.

- **Bene N. 4** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 995,00 mq.

- **Bene N. 5** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all’attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 323,00 mq.

DATI CATASTALI

- **Bene N. 1** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo



Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
770	1166			Seminativo	3	0	27	32	€ 28,91	€ 13,40	

Catastalmente intestato a:

- -

(Proprietà per 1/1)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

- **Bene N. 2** - Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
770	1167			Seminativo	3	0	15	66	€ 16,57	€ 7,68	

Catastalmente intestato a:

- -

- (Proprietà per 1/1)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

- **Bene N. 3** - Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo



Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
770	1168			Seminativo	3	0	01	58	€ 1,67	€ 0,78	

Catastalmente intestato a:

- 1) -
(Proprietà per 5871/10000)
Codice fiscale:

- 2) (Proprietà per la quota indivisa pari al 4129/10000)
Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

- **Bene N. 4** - Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
770	1173			Seminativo	3	0	09	95	€ 10,53	€ 4,88	

Catastalmente intestato a:

- 3) -
(Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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



- **Bene N. 5** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
770	1171			Seminativo	3	0	03	23	€ 3,42	€ 1,58	

Catastalmente intestato a:

- 1) -
(Proprietà per 4215/10000)
Codice fiscale:
- 2) (Proprietà per
4215/10000)
Codice fiscale:
- 3) Proprietà per 157/1000)

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene N. 1** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, il bene alla data di esso sopralluogo, risulta nella disponibilità della parte eseguita.

- **Bene N. 2** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, il bene alla data di esso sopralluogo, risulta nella disponibilità della parte eseguita.

- **Bene N. 3** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, il bene alla data di esso sopralluogo, risulta nella disponibilità della parte eseguita.



- **Bene N. 4** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, il bene alla data di esso sopralluogo, risulta nella disponibilità dell’esecutato.

- **Bene N. 5** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, il bene alla data di esso sopralluogo, risulta nella disponibilità della parte esecutata.

PROVENIENZA

- **Bene N. 1** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo
- **Bene N. 2** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo
- **Bene N. 3** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo
- **Bene N. 4** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo
- **Bene N. 5** – Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

Le particelle del foglio 770 numero 1666, 1667, 1668, 1173 e 1171, come desumibile da visure storiche catastali, sono state generate dalla originaria particella numero 24, dalla successiva particella numero 908 e dalla successiva particella 1083, a seguito di frazionamenti con soppressioni e variazioni.

A seguito del frazionamento del 12/11/2010 protocollo n. RM1353652 in atti dal 12/11/2010 presentato il 10/11/2010 (n. 2787.1/2010), tra l’altro, gli immobili di cui al foglio 770 particelle 908 e 909 vengono soppresse generando la particella 1083. Successivamente, a seguito di frazionamento del 27/06/2011 protocollo n. RM0767580 in atti dal 27/06/2011 presentato il 23/06/2011 (n. 767580.1/2011) la particella 1083 generando la particella 1166, 1167, 1168, 1173 e 1171.



- **Atto tra vivi – donazione accettata**
 Trascritto a Roma 1 il 11/07/1990
 Reg. gen. 61302 - Reg. part. 34983
 A favore di
 celibe (figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
 Contro
 in regime di comunione legale (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
- **Atto tra vivi – donazione accettata**
 Trascritto a Roma 1 il 13/07/1990
 Reg. gen. 61920 - Reg. part. 35384
 A favore di
 in regime di comunione legale (coniuge) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
 Contro
 in regime di comunione legale (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
- **Atto tra vivi – donazione accettata**
 Trascritto a Roma 1 il 13/07/1990
 Reg. gen. 61921 - Reg. part. 35385
 A favore di
 in comunione legale (figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
 Contro
 in regime di comunione legale (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
- **Atto tra vivi – donazione accettata**
 Trascritto a Roma 1 il 17/07/1990
 Reg. gen. 83314 - Reg. part. 36166
 A favore di
 legalmente separato (figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
 Contro
 in regime di comunione legale (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/24)
 Codice fiscale:
- **Atto tra vivi – donazione accettata**
 Trascritto a Roma 1 il 19/05/1992
 Reg. gen. 41567 - Reg. part. 25223
 A favore di
 (figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)
 Codice fiscale:
 Contro
 in in regime di separazione dei beni (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)
 Codice fiscale: J



- **Atto tra vivi – donazione accettata**

Trascritto a Roma 1 il 19/05/1992

Reg. gen. 41568 - Reg. part. 25224

A favore di

in regime di separazione dei beni (figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)

Codice fiscale:

Contro

in regime di separazione dei beni (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)

Codice fiscale:

- **Atto tra vivi – donazione accettata**

Trascritto a Roma 1 il 19/05/1992

Reg. gen. 41569 - Reg. part. 25225

A favore di

(figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)

Codice fiscale:

Contro

in regime di comunione legale (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)

Codice fiscale:

- **Atto tra vivi – donazione accettata**

Trascritto a Roma 1 il 19/05/1992

Reg. gen. 41570 - Reg. part. 25226

A favore di

(figlio) (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)

Codice fiscale:

Contro

in regime di comunione legale (nuda proprietà per la quota indivisa di 1/8)

Codice fiscale:

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno censito al foglio 770 particella 24, essa particella a seguito di frazionamento del 28/10/1999 in atti da 19/11/1999 n. 7610.7/1999 è stata soppressa generando la particella 908 e variando le particelle 907 e 909.

Per quanto concerne, tra l'altro, l'appezzamento di terreno censito al foglio 770 particella 908 generata, tra l'altro, a seguito della soppressione della particella 24 con frazionamento del 28/10/1999 in atti da 19/11/1999 n. 7610.7/1999

- **Atto tra vivi – divisione**

Trascritto a Roma 1 il 15/01/2000

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 1689

A favore di

1) (diritto di usufrutto per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$)

2) (diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni)

3) (diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$)

4) (diritto di usufrutto per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni)



- 5) (diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$)
- 6) (diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni)

Contro

- 1) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{4}{24}$ in regime di separazione dei beni)
- 2) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{4}{24}$)
- 3) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{24}$)
- 4) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{24}$ in regime di bene personale)
- 5) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{24}$)
- 6) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{24}$)
- 7) (diritto di usufrutto per la quota di $\frac{6}{24}$)
- 8) (diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{3}{24}$ in regime di separazione dei beni)
- 9) (diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{3}{24}$)
- 10) (diritto di usufrutto per la quota di $\frac{6}{24}$ in regime di separazione dei beni)
- 11) (diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{3}{24}$)
- 12) (diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{3}{24}$ in regime di separazione dei beni)

Per quanto concerne, tra l'altro, l'appezzamento di terreno censito al foglio 770 particella 908

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 05/08/2009

Reg. gen. 104446 - Reg. part. 55879

A favore di

- 4) (diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$)

Codice fiscale:

Contro

- 1) (diritto di usufrutto per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni)
- 2) (diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ in regime di separazione dei beni e diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ in regime di separazione dei beni)
- 3) (diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ in regime di separazione dei beni e diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ in regime di separazione dei beni)
- 4) (diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ e diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{8}$)
- 5) (diritto di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ in regime di separazione dei beni e diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ in regime di separazione dei beni)

- **Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale**

Trascritto a Roma 1 il 29/07/2011

Reg. gen. 87667 - Reg. part. 54277

A favore



Codice fiscale:

Contro

La

Codice fiscale:

- **Atto tra vivi - Assegnazione a socio per scioglimento società**

Trascritto a Roma 1 il 12/04/2012

Reg. gen. 38821 - Reg. part. 28871

A favore di

1)

Codice Fiscale

Contro

2)

Codice fiscale:

Nella sopra citata nota R.p. 28871/2012, alla "Sezione D – Ulteriori informazioni" è specificato quanto segue:

"LA " IN

LIQUIDAZIONE, ASSEGNA A "

" CHE ACCETTA LE PORZIONI IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI ROMA

(RM), NEL COMPENSORIO OGGETTO DI PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "VIA DELLE VIGNE" E DI COMPENSAZIONE PARZIALE DELL'EX COMPENSORIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO COMUNALE N. 261 DEL 24 OTTOBRE 2005 PER IL QUALE E' STATA STIPULATA LA CONVENZIONE URBANISTICA CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DR. MARCO PAPI DI ROMA IN DATA 20 DICEMBRE 2010 REP. N. 120791, REG.TO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 2 IL 10 GENNAIO 2012 AL N. 452 SERIE 1T MEGLIO DESCRITTE NEL QUADRO B. LE PORZIONI IMMOBILIARI INDICATE ALL'UNITA' 2 DEL QUADRO B SONO STATE CEDUTE AL COMUNE DI ROMA SOTTO CONDIZIONE SOSPENSIVA DELL'APPROVAZIONE ESPRESSA O TACITA DA PARTE DEL COMUNE STESSO DEL COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE SU DETTE PARTICELLE DA REALIZZARSI GIUSTA LA CITATA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO DEL NOTAIO MARCO PAPI IN DATA 20 DICEMBRE 2010 REP. N. 120791. NELL'ASEGNAZIONE E' COMPRESA LA QUOTA DEL "

", CON SEDE IN , , ISCRITTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE

DI , AVENTE PER OGGETTO IL

COORDINAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA VIA DELLE VIGNE IL CUI STATUTO NELL'ATTUALE FORMULAZIONE E' ALLEGATO AL VERBALE DI ASSEMBLEA A ROGITO DEL NOTAIO MARCO PAPI DI ROMA IN DATA 13 DICEMBRE 2010 REP. N. 120682, REG.TO A ROMA 2 IL 17 DICEMBRE 2010 AL N. 35518 SERIE 1T; TALE QUOTA CON RELATIVE ATTIVITA' E PASSIVITA' ANCHE PREGRESSE E' INERENTE ALLA TITOLARITA' DELLE PORZIONI IMMOBILIARI INDICATE NEL QUADRO B. QUANTO ASSEGNATO VIENE TRASFERITO DALLA "

" IN ED ACCETTATO DAL FONDO

"" A MEZZO

DELLA PROPRIA SOCIETA' DI GESTIONE "" QUALE

ASSEGNAZIONE EFFETTUATA NELL'AMBITO DELLE OPERAZIONI DI LIQUIDAZIONE DELLA ASSEGNANTE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTI GLI USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, PERTINENZE ED ACCESSIONI, GARANZIE RILASCIATE ALLA SOCIETA' ASSEGNANTE DAI PROPRI DANTI CAUSA, NELLE QUALI LA ASSEGNATARIA SUBENTRA INTEGRALMENTE, COSI' COME DALLA SOCIETA' ASSEGNANTE SI POSSIEDE E SI HA IL DIRITTO DI POSSEDERE. LA SOCIETA' ASSEGNATARIA, AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO



DEL NOTAIO MARCO PAPI IN DATA 20 DICEMBRE 2010 REP. N. 120791, DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA PREDETTA CONVENZIONE, TRASCRIPTA A ROMA IL GIORNO 11 GENNAIO 2011 AL N. 1187 DI FORMALITA' E DI SUBENTRARE NEI DIRITTI E NEI DOVERI STABILITI IN CAPO ALL'ASSEGNANTE OBBLIGANDOSI AD ADEMPIERE A TUTTE LE OBBLIGAZIONI NON ANCORA ADEMPIUTE O NON CORRETTAMENTE ESEGUITE. L' ATTO DOVRA' ESSERE COMUNICATO A "ROMA CAPITALE" A CURA DELLA PARTE PIU' DILIGENTE INVIANDO, A MEZZO DI RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, COPIA AUTENTICA DELL' ATTO E DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE. LA PARTE ASSEGNATARIA PRENDE ATTO CHE IN CASO DI SUCCESSIVI TRASFERIMENTI IL MANCATO INSERIMENTO NELL'ATTO DELL'ACCETTAZIONE DELLA CONVENZIONE NEI TERMINI DI CUI SOPRA E/O LA MANCATA COMUNICAZIONE A "ROMA CAPITALE" COMPORTA LA MANCATA LIBERAZIONE DELL'ALIENANTE DALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE NEI CONFRONTI DI "ROMA CAPITALE" E LA CONSEGUENTE RESPONSABILITA' IN SOLIDO CON L'ACQUIRENTE."

La ha accettato,

tra l'altro, la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Roma, nel comprensorio oggetto di Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "via delle Vigne" e di compensazione parziale dell'ex comprensorio " di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 261 del 24/10/2005 per il quale è stata stipulata la convenzione urbanistica con atto rogito del Notaio Marco Papi di Roma in data 20/12/2010 rep. N. 120791, censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 770, con le particelle 1166, 1167, 1168, 1171 e 1173.

Per quanto concerne gli appezzamenti di terreno costituenti parte del Comparto R6, censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Roma, al foglio 770, con le particelle 1166, 1167 e 1173

- **Atto tra vivi - distribuzione di aree**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2013

Reg. gen. 40192 - Reg. part. 30277

Quota di 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- -

A

Cod. Fisc

Contro

- - gestito da

" come da domanda di annotazione R.p.

Cod. Fisc.

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno costituente parte del Comparto R6, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Roma, al foglio 770, con le particella 1168

- **Atto tra vivi - distribuzione di aree**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2013

Reg. gen. 40189 - Reg. part. 30274

Per il diritto di proprietà per la quota di 41,29/100

A favore di



-
Cod. Fisc.
Contro

-
Cod. Fisc.

- **Atto tra vivi – distribuzione di aree**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2013

Reg. gen. 40192 - Reg. part. 30277

Per la quota indivisa di 58,71/100 (in comproprietà con)

A favore di

- -
Cod. Fisc.

Contro

- - gestito da

“) come da domanda di annotazione R.p.

/

Cod. Fisc.

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno costituente parte del Comparto R6, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Roma, al foglio 770, con le particella 1171

- **Atto tra vivi – distribuzione di aree**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2013

Reg. gen. 40190 - Reg. part. 30275

Per il diritto di proprietà per la quota di 15,7/100

A favore di

-)
Cod. Fisc.

Contro

- 0
Cod. Fisc.

- **Atto tra vivi – distribuzione di aree**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2013

Reg. gen. 40191 - Reg. part. 30276

Per il diritto di proprietà per la quota di 42,15/100

A favore di

Cod. Fisc.

Contro

-)
Cod. Fisc.

- **Atto tra vivi – distribuzione di aree**

Trascritto a Roma 1 il 23/04/2013

Reg. gen. 40192 - Reg. part. 30277



Per la quota indivisa di 42,15/100 (in comproprietà con)

A favore di

- -

A

Cod. Fisc.

Contro

- - gestito da

“) come da domanda di annotazione R.p.

/

Cod. Fisc.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene N. 1** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo
- **Bene N. 2** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma- censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo
- **Bene N. 3** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo
- **Bene N. 4** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo
- **Bene N. 5** – Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Roma – censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Iscrizioni

Per quanto concerne, tra l’altro, la particella 1167

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015
Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14306
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 329.448,72
A favore di
UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)
Codice fiscale 03719580379
Contro



-

)

Codice fiscale

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015

Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14307

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 329.448,72

A favore di

UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)

Codice fiscale 03719580379

Contro

- . -

)

Codice fiscale

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015

Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14308

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 416.473,78

A favore di

UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)

Codice fiscale 03719580379

Contro

--

)

Codice fiscale

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015

Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14309

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 423.726,20

A favore di

UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)

Codice fiscale 03719580379

Contro

--

)

Codice fiscale

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015

Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14310

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 416.473,78

A favore di

UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)



Codice fiscale 03719580379

Contro

- -

)

Codice fiscale

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015
Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14311
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 423.726,20
A favore di
UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)
Codice fiscale 03719580379
Contro
- -
)
Codice fiscale
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015
Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14312
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 329.448,72
A favore di
UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)
Codice fiscale 03719580379
Contro
- -
)
Codice fiscale
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015
Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14313
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 330.278,50
A favore di
UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)
Codice fiscale 03719580379
Contro
- -
)
Codice fiscale
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Roma 1 il 06/08/2015
Reg. gen. 85719 - Reg. part. 14314
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà



Importo: € 417.522,76
A favore di
UNIPOL BANCA S.P.A. (BO)
Codice fiscale 03719580379
Contro

. -
)
Codice fiscale

Per quanto concerne, tra l'altro, la particella 1166

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo

Iscritta a Roma 1 il 31/12/2015
Reg. gen. 137385 - Reg. part. 23258
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 2.145.044,55
A favore di

1) in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di
1/2

Codice fiscale

2) in qualità di creditore ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di
1/2

Codice fiscale

Contro

-

)

Codice fiscale

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

Per quanto concerne, tra l'altro, la particella 1171

- **Atto giudiziario del 19/08/2014 – decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Roma 1 il 02/10/2014
Reg. gen. 106064 - Reg. part. 74734
Quota: 4215/10000 per il diritto di proprietà
A favore di
MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI -
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Contro
INTERVENTI SUL TERRITORIO *****

)

Codice fiscale

Per quanto concerne le particelle 1166, 1167, 1168, 1173 e 1171



- **Atto giudiziario del 16/06/2017 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2017

Reg. gen. 82578 - Reg. part. 55598

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà per le particelle 1166, 1167 e 1173

Quota: 5871/10000 per il diritto di proprietà per la particella 1168

Quota: 4215/10000 per il diritto di proprietà per la particella 1173

A favore di

()

Codice fiscale

Contro

-

)

Codice fiscale

NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto a richiedere a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Certificazioni Urbanistiche - Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) pertinenti ai terreni oggetto di indagini, ma a causa di attuali problemi organizzativi interni al suddetto ufficio non è stato possibile ricevere la documentazione; lo scrivente procederà a depositare i CDU non appena i pubblici uffici avranno eseguito la consegna allo scrivente medesimo.

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma eseguita dal sottoscritto ha individuato il compendio come segue:

- Sistemi insediativo - Città della Trasformazione ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 delle NTA)
- Usi civici - il compendio non risulta compreso nel perimetro della planimetria elaborata il 4 febbraio 2002, relativa alle terre di uso civico dell'intero territorio comunale.
- I beni risultano compresi all'interno della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del programma di trasformazione urbanistica denominato "Via delle Vigne" e compensazione parziale dell'ex comprensorio, stipulata in data Notaio Marco Papi Repertorio 120791 raccolta 36562, ove ricadono all'interno del comparto R6, comparto fondiario residenziale privato spettante ai compensandi.
- Mappa di vincolo - limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione area (art. 707 comma 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Fiumicino "Leonardo da Vinci", prot. n. 0071248/Enac del 2/07/2015.

La visura al Piano Territoriale Paesistico del Lazio ha individuato il compendio, come segue:

- Tavola A - Paesaggio naturale agrario
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
Aree o punti di visuale
- Tavola A - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
Beni d'insieme: vaste località per zone d'interesse archeologico



Il compendio ricade all'interno del PTP 15/10 "Valle dei Casali" approvato con LR 24/1998.

Vincolo archeologico/paesistico rilevato:

1. Valle dei Casali DGRL del 16/02/1986
2. Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali DM del 22 febbraio 1986

FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento risultano essere terreni facenti parte di convenzione urbanistica stipulata nell'anno 2010 relativa al Programma Urbanistico "Via delle Vigne" per il quale è stato costituito consorzio denominato "", del quale la parte eseguita risulta essere consorziata (vedere seguito ed allegati).

In considerazione delle caratteristiche tutte dei beni del compendio è possibile considerare i seguenti lotti:

LOTTO N. 1

- **Bene N. 1** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1166, qualità: seminativo
- **Bene N. 2** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1167, qualità: seminativo
- **Bene N. 3** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1168, qualità: seminativo

LOTTO N. 2

- **Bene N. 4** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1173, qualità: seminativo
- **Bene N. 5** - Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roma - censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali al foglio 770, particella 1171, qualità: seminativo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PARTE GENERALE

Il criterio adottato, in relazione allo scopo della stima, al fine della individuazione del più probabile valore di mercato, con riferimento alle correnti quotazioni deve tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame e si basa appunto, secondo gli standard internazionali, sul



valore di mercato, cioè: “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione tra un venditore ed un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.
(regolamento UE del 26 giugno 2013 pubblicato sulla GU dell'Unione Europea N.L 176 del 27 giugno 2013).

Si è pertanto proceduto agli accertamenti tecnici, allo scopo di verificare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

Si è reso necessario acquisire, inoltre, elementi sulla possibile collocazione del compendio nel locale mercato immobiliare ed ogni altra informazione di contenuto tecnico ed economico, svolgendo anche opportune indagini presso operatori e agenzie specializzate nel settore.

Fattori da ponderare

I beni oggetto di indagine sono considerabili immobili che si trovano in una condizione “imperfetta” o di “transizione”, in quanto il destino urbanistico e commerciale si compirà soltanto nel momento in cui saranno edificati gli eventuali fabbricati che gli strumenti urbanistici rendono possibili.

Gli elementi che influenzano il valore di un'area “di transizione” si sostanziano principalmente nei seguenti fattori:

- fattore territoriale/posizionale
- fattore urbanistico
- fattore oneri concessori.

In particolare è stata considerata la specifica localizzazione del suolo nell'ambito del tessuto urbano del comune di Roma, con riferimento alla località in cui risultano posizionati i beni e alle seguenti caratteristiche posizionali d'intorno e quelle intrinseche al terreno stesso.

- *Caratteristiche posizionali d'intorno* – sono stati considerati:
 - distanza dal centro abitato
 - presenza o meno di urbanizzazione primaria e secondaria
 - posizione relativa rispetto al centro della località
- *Caratteristiche intrinseche* – sono stati considerati:
 - possibilità di utilizzo del lotto (completa o parziale)
 - giacitura
 - accesso
 - posizione paesaggistica o panoramica
- *Altri elementi che influenzano il valore e la commerciabilità di un'area* - sono stati considerati:
 - livello di urbanizzazione della zona ed efficienza dei servizi pubblici che la servono (strade, acqua, gas, luce, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi ecc.);
 - salubrità del luogo;
 - tipologia edilizia prevalente;
 - conformazione del comparto.



METODOLOGIA VALUTATIVA NELLE AREE EDIFICABILI

La dottrina

Nella ricerca del più probabile valore di libero mercato possono essere adottati diversi standard valutativi anche ai fini della determinazione del valore.

Preliminarmente si rappresenta che la valutazione di un'area del tipo in parola può essere effettuata secondo il suo stato di edificabilità, che dottrinalmente, può identificarsi in:

- stato iniziale: area nuda (senza permesso di costruire); per “area nuda” si intende un lotto di terreno non pronto per l'edificazione; il valore di un'area nuda quindi risulta al netto di oneri quali oneri concessori, oneri accessori, oneri di costruzione, oneri finanziari connessi all'edificazione, utile dell'imprenditore;
- stato intermedio: area pronta per l'edificazione (con permesso di costruire); si definisce “area pronta per l'edificazione” il suolo edificabile con permesso di costruire già rilasciato; in questo caso la potenzialità dell'area di esprimere una cubatura ha già trovato un sicuro ancoraggio nel “permesso di costruire”;
- stato finale: area ad edificazione avvenuta; per “area edificata” o ad edificazione avvenuta si intende un'area nella quale è stata realizzata l'edificazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, ovvero un'area nella quale sia stata congetturata la realizzazione sull'area medesima.

Si evidenzia che, nel caso della determinazione del valore delle aree del tipo in parola, la dottrina manifesta che, ove se ne verificano le circostanze, possono essere utilizzati generalmente i seguenti procedimenti.

- a) - Stima sintetica per comparazione (ma soltanto ove esista un mercato attivo delle aree e dove sia possibile reperire indagini di mercato);
- b) - Stima con il criterio a valore di trasformazione (nel caso di carenza di dinamica di mercato delle aree edificabili).
- c) - Stima per incidenza percentuale del valore dell'area sulla costruzione (nel caso di carenza di dinamica di mercato delle aree edificabili, ovvero per verifica dei risultati ottenuti con i precedenti criteri e procedimenti).

Il procedimento sintetico comparativo

Come noto il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che, una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima, per ottenerne la proprietà.

Pertanto, il “più probabile valore di mercato” di un bene immobile è quello ordinario, rappresentando cioè quel valore che ha la più alta probabilità di accadimento tra i diversi apprezzamenti possibili.

E' noto inoltre che la dottrina estimativa insegna che, per la determinazione del più probabile valore di mercato si può adottare il procedimento sintetico comparativo.

Può tuttavia essere poco utilizzabile ove si presenti carenza di dinamica del mercato immobiliare ovvero opacità nelle transazioni immobiliari e quindi senza i necessari presupposti per la comparazione (come nel caso delle aree in oggetto).

Si rammenta, infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi similari caratteristiche, per cui la ricerca delle indagini di mercato è



l'operazione più importante e delicata di tutta la stima, unitamente alla motivazione del giudizio di stima.

In definitiva il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

La non omogeneità, infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla sua giusta sistemazione. I prezzi/quotazioni di riferimento devono essere più numerosi possibili e riguardare beni analoghi a quello in valutazione. Essi, inoltre, devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima e, infine, devono essere della massima attendibilità.

Nel caso delle aree del tipo in parola potrebbero pertanto non aversi dati sufficienti, data la frequenza decisamente bassa delle transazioni, ma anche in considerazione della difficoltà a riconoscere l'analogia economica dei suoli da comparare; analogia che deriva sia dalla diversa suscettività edificatoria, sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti.

Una volta definite, quindi, le caratteristiche del bene deve essere eseguito un monitoraggio accurato in merito alle quotazioni di mercato, con riferimento all'epoca di pertinenza della stima.

La stima si esegue applicando, al terreno da valutare, i valori unitari rilevati; l'estimatore, mediante aggiunte o detrazioni, tiene conto delle eventuali caratteristiche per le quali il bene da valutare differisce da quelli presi come riferimento.

Le indagini di mercato consentono di acquisire omogenei elementi di confronto e la loro ricerca è, in definitiva, una delle operazioni più importanti e delicate di tutta la stima.

Approcci adottabili in carenza di dinamica di mercato

In casi di carenza dinamica di mercato, come da dottrina, è necessario pertanto ricorrere ad altri procedimenti anche nella consapevolezza che l'immobile che può essere edificato su un'area edificabile può produrre reddito.

Criterio a valore di trasformazione - analitico ricostruttivo

Il criterio a valore di trasformazione-analitico ricostruttivo certamente può costituire uno strumento efficace.

Il valore del bene è dato dalla differenza tra il più probabile valore in comune commercio che il bene dovrebbe avere dopo la trasformazione (costruito finale) e il valore di costo sostenuto per la trasformazione stessa dell'area edificabile nel costruito finale.

E' questo il criterio classico di valutazione di un'area edificabile effettuata analiticamente ed in maniera ricostruttiva.

Con l'applicazione di tale criterio si supera la mancanza di paragone con altre aree edificabili, ottenendo così "artificialmente" un confronto tra realtà osservabili sul mercato tramite l'ipotetico eventuale costruito finale.

Il metodo consiste nel trovare quale tipologia di costruzione realizzabile possa garantire il massimo sfruttamento economico del terreno stesso.

Precisamente si parte da un'analisi urbanistica del territorio, esaminando il certificato di destinazione urbanistica del terreno e tutte le informazioni sul piano di destinazione esecutiva e su eventuali piani presentati, ma non ancora approvati.

Si ipotizza quindi la permanenza delle condizioni di mercato al momento della stima, si calcola il possibile ricavato dalla vendita finale dell'immobile, si sottraggono da tale risultato i costi tecnici di



costruzione dell'edificio (comprensivi dell'utile del costruttore), i costi di urbanizzazione primaria e secondaria, le spese generali afferenti la costruzione, gli interessi passivi sui capitali impegnati, gli onorari professionali e il profitto di un imprenditore ordinario, si attualizza tale risultato per un tempo "t" corrispondente al periodo di realizzazione dell'opera complessiva, ottenendo il valore dell'area allo stato iniziale (valore dell'area nuda).

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Il procedimento in formule:

$$Va = [(a/r) - (Kc + Cc + St + Sg + Of + P)] / (1 + r_s)^n$$

- (a/r) è il valore di mercato;
- r è il saggio di capitalizzazione.
- r_s è il saggio di sconto nel processo di trasformazione
- Kc rappresenta i costi di costruzione;
- Cc è il contributo di costruzione;
- St sono le spese tecniche;
- Sg le spese generali;
- Of gli oneri finanziari;
- P è il profitto al lordo di tasse ed imposte.

Metodo per incidenza dell'area

Il metodo per incidenza percentuale dell'area generalmente è applicato per la determinazione del valore di un'area edificabile, per la quale non è sempre possibile reperire gli elementi utili per i quali effettuare la necessaria comparazione. In particolare il valore del suolo edificatorio viene espresso come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio su di esso realizzabile e con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente).

Il valore di un'area ad edificazione avvenuta, in buona sostanza, può essere ottenuto dalla conoscenza della percentuale d'incidenza dell'area sul valore di mercato dell'edificio di nuova edificazione ovvero sul costo di costruzione dell'edificio realizzabile o realizzato sulla medesima area.

Precisamente:

Valore dell'area in funzione del costo di costruzione dell'edificio:

$$Va \text{ (area)} = \frac{i\%}{(1 - i\%)} \times \text{valore di costo dell'immobile}$$

Valore dell'area in funzione del valore di mercato dell'immobile

$$Va \text{ (area)} = i\% V m$$



COMPENDIO PROPRIETA'

-

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

Il compendio di proprietà
- presenta una volumetria edificabile
nel comparto di riferimento pari a circa:

26.047 mc

Corrispondenti a circa:

8.140 mq di SUL (superficie utile lorda - somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso).

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

Indagini di mercato

La ricerca per indagini di mercato è una delle operazioni più importanti e delicate di ogni stima. Nella fase di rilevazione sono stati analizzati gli elementi assunti e la conoscenza del numero delle informazioni che consente, come si vedrà di seguito, di individuare il procedimento di elaborazione per addivenire alla formulazione del valore da attribuire al suolo oggetto di stima.

Tipologia di rilevazione delle indagini

Le indagini sono state effettuate con rilevazione indiretta ovvero diretta.
Sono state consultate in particolare alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Nell'ambito dei terreni edificabili si presentano, tuttavia, varie difficoltà in relazione alla scarsità di transazioni relative ai suoli e quindi scarsità di scambi.

Risulta difficile reperire informazioni, in quantità e qualità. Inoltre si ha a che fare con un mercato che si lascia influenzare da innumerevoli variabili e con suoli che, pur avendo la medesima destinazione urbanistica, vedono oscillare il proprio valore unitario in maniera sensibilissima a causa di fattori esogeni.

a) Parametro incidenza dell'area

Effettuando le opportune elaborazioni scaturenti da consultazioni effettuate presso operatori di mercato specializzati nel settore, si ritiene che nel caso di specie il parametro in parola possa essere compreso tra 10% ed il 20%.

b) Indagini dirette

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc).

Fabbricati

Le presenti indagini sono di utilità per la determinazione del valore di mercato, che rappresentano un riferimento puntuale dell'attuale mercato edilizio della zona.



- Indagini Indirette

I valori riportati nelle banche dati di osservatori specializzati sono trattati, di norma, con sistemi matematici-statistici, pertanto non abbisognano in linea generale di elaborazioni che si rendono invece necessarie nelle rilevazioni di tipo diretto.

Per quanto riguarda le fonti di tipo “indiretto” si osserva che da tempo gli estimatori ricercano altre soluzioni che si affianchino a quelle “dirette”, con lo scopo di avere maggiori capacità previsionali.

Tali possibilità, in cui la componente multi-parametrica e previsionale svolge un ruolo sempre più importante, sono rappresentate dalla frontiera statistica che elabora i dati a disposizione, individuandone i trend e formando banche dati in grado di affinare le capacità estimative.

Per quanto concerne i valori minimi e massimi, questi rappresentano valori medi relativi e non valori assoluti di mercato, con esclusione cioè di quei “picchi” che esprimono, invece, situazioni anomale o particolari del mercato.

Possono essere presi a riferimento fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, I semestre 2018, residenziale, pari ad € 2.600,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2018, residenziale, pari ad € 2.100,00 al mq;
- listino della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per le principali città italiane; si tratta di un'associazione che pubblica rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2017, residenziale nuovo, pari ad € 2.700,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2019, residenziale, pari a circa € 2.400,00 al mq;
- listino della rete Borsinonet.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2019, residenziale, pari a circa € 2.450,00 al mq.

Laddove si tratta di quotazioni relative a condizioni di normale conservazione e manutenzione, nel caso di unità immobiliari nuove ovvero ristrutturate è evidente che tali quotazioni debbono essere opportunamente incrementate per adeguarle allo stato di “nuova edificazione” quali risulterebbero gli edifici da realizzare sul comparto edificatorio in esame.



- Indagini Dirette

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.).

Costo di costruzione

Per la rilevazione dei costi di costruzione sono state consultate specifiche pubblicazioni di settore, sia prodotte da operatori privati specialistici, sia da operatori pubblici che riportano il costo di costruzione elaborabile e perfezionabile attraverso l'uso di specifici coefficienti correttivi che consentono di tenere conto di eventuali particolari situazioni locali. Tra le tipologie monitorate da dette pubblicazioni specialistiche di settore è necessario individuare le più prossime a quelle previste dal progetto.

❖ Da indagini esperite presso operatori, nonché da quanto è emerso dalla pubblicazione “Tipologie Edilizie – anno 2014” edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, di riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- Per un intervento di costruzione edilizia residenziale di tipo medio, edificio di civile abitazione con parcheggi interrati, l'elaborazione analitica conduce alla considerazione che il costo di costruzione incide unitariamente in €/mc pari a circa € 520,00.

Gli importi suindicati rappresentano i “costi di costruzione” medi ed in essi sono compresi le spese generali e gli utili di impresa.

❖ Pubblicazioni e prezziari. Sono stati consultati i bollettini preparati da Ordini Professionali degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori e degli Ingegneri e l'indagine conduce alla considerazione che il costo di costruzione incide unitariamente in €/mc pari a circa € 420,00.

VALUTAZIONE DELL'AREA

Procedimenti adottati per la stima dell'area

Per la corretta individuazione della metodologia estimativa da adottare per la valutazione del comparto immobiliare in esame è opportuno richiamare quanto segue.

In generale la formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

Il giudizio emerge, ovviamente, dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà di giungere alla determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per i terreni edificabili è il valore di mercato ed i procedimenti adottati sono stati individuati nei seguenti:

- *Stima per valore di trasformazione*
- *Stima sintetica per incidenza percentuale con finalità di verifica*

Procedimento a valore di trasformazione o analitico ricostruttivo

L'adozione del criterio a valore di trasformazione comporta quanto segue:

- ❖ Si ipotizza la permanenza delle condizioni di mercato al momento della stima.
- ❖ Si calcola il possibile ricavato dalla vendita finale dell'immobile edificabile.



❖ Si sottraggono da tale risultato i costi tecnici di costruzione dell'edificio, i costi di urbanizzazione primaria e secondaria, le spese generali afferenti la costruzione, gli interessi passivi sui capitali impegnati, gli onorari professionali e il profitto di un imprenditore ordinario.

Valutazione

Il tipo di edificazione residenziale implica, come noto, caratteristiche strutturali e funzionali strettamente legate alla loro specifica utilizzazione, alla capacità di produrre reddito e, generalmente, proprio per la loro natura, sono soggette ad una rapida obsolescenza funzionale.

Inoltre ogni struttura residenziale deve soddisfare i requisiti prescritti dalla normativa vigente.

Sulla scorta delle elaborazioni sopra descritte la superficie realizzabile è pari a circa mq 8.140 di SUL corrispondente a circa a mq 9.850 di superficie commerciale.

Si tratta naturalmente di una stima sommaria della consistenza. Infatti soltanto a conclusione di iter autorizzativo potranno essere effettuate analisi approfondite ed analitiche delle effettive volumetrie realizzabili e superfici realizzabili.

1) Valore finale

Ai fini dell'individuazione del valore più probabile realizzabile in una libera trattativa di compravendita del prodotto edilizio finito, e per quantificare il costo edilizio dell'intervento edificatorio complessivo, è necessario accertare e definire anche tutti gli elementi di massima che caratterizzano l'intervento medesimo, nelle more della definizione ultima e della conclusione di tutti gli iter autorizzativi.

Nel caso di specie non sono noti tutti i parametri di edificazione e caratteristiche del tipo edilizio previsto e, dunque, devono necessariamente essere ipotizzati e ricollegati ad una realtà che è quella riconducibile al mercato tipico locale per tipologia assimilabile.

Nella definizione del prodotto edilizio finito, lo scrivente si è avvalso delle opportune indagini desunte dal Regolamento Urbanistico Comunale nel quale il territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee.

In conclusione le indagini effettuate hanno rilevato che per di tipo residenziale medio, possono venire attribuiti valori medi unitari compresi tra 2.600 – 3.000 €/mq.

Nel caso in specie si ritiene possa essere adottato il valore unitario medio di €/mq 2.900.

2) Costo di costruzione

Gli edifici che si devono produrre ipoteticamente avranno un costo di produzione di analoghi edifici già esistenti, maggiorati degli elementi conseguenti alla particolare tecnologia ed impiantistica di cui gli stessi risultano dotati.

Per la rilevazione dei dati di mercato, come meglio descritto in precedenza, sono state consultate specifiche pubblicazioni di settore, sia prodotti da operatori privati specialistici, sia da operatori pubblici (ministeriali, regionali, ecc.) che, a fronte di molteplici tipologie edilizie proposte, riportano, per macro-aree territoriali, il costo di costruzione perfezionabile attraverso l'uso di specifici coefficienti correttivi che consentono di tenere conto di eventuali particolari situazioni locali.

Nella determinazione del costo unitario a metro cubo si è tenuto in debito conto anche degli oneri inerenti alle spese generali e l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo alla edificazione.



Tale costo, è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita.

Dalle indagini di mercato effettuate emerge il seguente importo relativamente al costo di costruzione per edifici analoghi agli edifici che si devono produrre ipoteticamente.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, il costo di costruzione da adottare è di €/mc 460,00 per la destinazione residenziale.

3) **Oneri finanziari sul costo di costruzione, oneri professionali**

Per la realizzazione del comparto edificatorio in questione, può essere predisposto il prospetto seguente.

Tempo per giungere alle necessarie approvazioni ed autorizzazioni	4 anni
Elaborazione progetti esecutivi	1,5 anni
Tempo di costruzione	2 anni
Tempi di commercializzazione	3 anni

Dal prospetto si evince che, per la trasformazione in esame, si è ritenuto corretto assumere un tempo di completamento di tutte le attività in un periodo di anni 8.

I tre anni trascorrono in attesa del completamento degli iter approvativi ed autorizzativi definitivi. Per quanto concerne lo sviluppo dei progetti esecutivi, è stato ipotizzato di potere avviare i lavori prima dei definitivi titoli assentiti. Nei due anni successivi, in parallelo al completamento delle opere di urbanizzazione, è stato ipotizzato di completare tutto l'edificato e di attivare le fasi di commercializzazione; l'ultimo anno attiene al completamento della commercializzazione dei residui immobili. Sulla base del suddetto programma di sviluppo dell'intervento, occorre valutare i momenti in cui è ipotizzabile, mediamente, far ricadere l'effettuazione delle spese e gli introiti delle vendite degli immobili, dai quali decorrono gli interessi passivi e attivi sui relativi importi.

Per la realizzazione, vera e propria, del complesso si è quindi ipotizzata la durata di 5,5 anni e nel caso di specie risulta congruo considerare un tasso annuo di interessi passivi pari al 4,5%.

I tempi di realizzazione sono connessi al procedimento di costruzione ordinario: ipotizzando una ripartizione del 25% per la struttura, del 35% per gli impianti, del 40% per le finiture e tenendo conto di un apprezzamento delle due ultime voci nella fase finale della costruzione si potrà assumere l'intero costo all'incirca in un momento corrispondente ai 3/5 dell'intera durata dei lavori.

Avendo assunto, pertanto, una durata di 5,5 anni il costo si ipotizza concentrato al mese 40 e quindi generante interessi passivi per i successivi 26 mesi al 4,5%.

La formula è pertanto la seguente:

$$Of = Kc \times (q^{2,20} - 1)$$

Si considerano gli oneri professionali correlati ai costi (presumendo quindi uno sviluppo dei pagamenti secondo gli stati di avanzamento) e si considerano le sistemazioni esterne come realizzate nella fase finale e quindi non produttrici di interessi passivi. Il periodo di 5,5 anni si assume quale periodo di mancata redditività del capitale investito.



4) Spese generali, spese tecniche e spese commerciali

Con tale dizione si intende ordinariamente un complesso di voci, delle quali la principale è la gestione manageriale dell'operazione (competenze professionali della società di promozione e sviluppo). Si è altresì tenuto conto degli onorari per consulenze legali relativi a convenzioni e quant'altro.

Nelle voci spese generali e spese tecniche sono compresi i singoli costi sostenuti dall'imprenditore per:

- 1) analisi, elaborazione e redazione del "master plan", piano investimenti, piano di sviluppo, ricerche di mercato e studi di marketing necessari a orientare la progettazione, l'organizzazione e la supervisione della commercializzazione del prodotto nel mercato;
- 2) progettazione urbanistica ed edile (architettonica, strutturale, esecutiva ed esterni);
- 3) progettazione impiantistica;
- 4) determinazione degli onorari dei professionisti, della cui prestazione è necessario avvalersi per i vari interventi edificatori (la direzione dei lavori, collaudi architettonici, strutturali ed impiantistici ed in particolare, per lo studio urbanistico, la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, etc);
- 5) rapporti con la pubblica amministrazione per l'approvazione del piano di lottizzazione, il rilascio dei permessi per costruire, dei certificati di abitabilità, agibilità, delle licenze per il commercio;
- 6) gestione fornitori, banche e rendiconto finale.

In tale contesto rientrano generalmente anche le analisi morfologiche e geognostiche del terreno, da ritenersi indispensabili in aree di tale vastità interessate da interventi di entità considerevole.

Sono ricomprese inoltre:

- Spese per finanziamenti (costi da sostenere presso l'ente erogatore per l'istruzione della pratica, la gestione legale e tecnica della stessa).
- Spese per la promozione e la commercializzazione dell'operazione (da sostenere per promuovere e commercializzare efficacemente il complesso nel mercato immobiliare).
- Spese per la ricerca di mercato, che è generalmente preventiva all'operazione e non va confusa con la commercializzazione.

In relazione alle entità dell'intervento immobiliare prospettato si ritiene corretto ed equo fissare la totalità delle spese forfettizzate: 2% per spese generali da applicare al costo di costruzione delle opere edilizie e 8% per spese tecniche da applicare al costo di costruzione delle opere edilizie; 2% per spese commerciali, da applicare ai ricavi totali.

5) Utile atteso dall'imprenditore promotore

Si ritiene che la misura attuale possa ritenersi pari al 15% dei ricavi totali.

Elaborazione dei dati

Le risultanze delle calcolazioni sono riportate nella tabella che segue.

Naturalmente, la tabella di cui sopra contiene elaborazioni eseguite fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Il valore di € 4.991.651 in cifra tonda rappresenta quindi il valore dell'area edificabile per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale sulla pertinente area del compendio ad edificazione avvenuta.



	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
RICAVI TOTALI A STATO FINALE	mq	9.850	€ 2.900,00	28.565.000
TOTALE RICAVI				28.565.000

COSTI				
COSTO DI COSTRUZIONE	mc	26.047,00	€ 460,00	11.981.620
IMPREVISTI	costo di costruzione	3%	€ 13,80	359.449
SPESE GENERALI	costo di costruzione	2%	€ 9,20	239.632
SPESE TECNICHE	costo di costruzione	8%	€ 36,80	958.530
ONERI CONCESSORI				
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	mq	9.850		1.870.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	mq	9.850		1.305.000
ONERI COMPLEMENTARI CONCESSORI	mq	9.850		430.000
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	mq	9.850		354.766
INTERESSI SUL CAPITALE FINANZIARIO	costo di costruzione	$Kc \times (q^{2,20} - 1)$	€ 46,77	1.218.302
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	ricavi totali	2%	€ 58,00	571.300
UTILE ATTESO DELL'IMPRENDITORE PROMOTORE	ricavi totali	15%	€ 435,00	4.284.750
TOTALE COSTI				23.573.349

VALORE AREA	4.991.651
--------------------	------------------

VALORE AREA ATTUALIZZATO	valore area	$Va / (q)^{8,00}$	3.510.055
---------------------------------	-------------	-------------------	------------------

Valore area nuda del terreno

Considerata l'ipotesi di 8 anni per la totale procedura di edificazione connessa al rilascio dei permessi, alla progettazione e alla realizzazione e quant'altro, occorre attualizzare il valore dell'area ad edificazione avvenuta:

$$Va = \frac{4.991.651}{q^n} = \frac{4.991.651}{(1+i)^{8,00}} = \frac{4.991.651}{1,422} = € 3.510.555$$



Il valore dell'area nuda V_a (allo stato iniziale) addiuviene quindi ad € 3.511.000 in cifra tonda.

Dunque il valore di mercato più probabile complessivo dell'area considerata libera può essere assunto pari a circa € **3.511.000,00**.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per il bene oggetto di pignoramento ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Valore unitario a mq dell'area

Considerato che l'area occupa la superficie di mq 5.774 il valore unitario attribuibile risulta:

$$\frac{3.511.000}{5.774} = 608 \text{ €/mq circa in cifra tonda}$$

Procedimento per incidenza percentuale del valore dell'area sulla costruzione per verifica

Come descritto in precedenza per verifica è stato adottato un secondo procedimento di stima, indicato dalla dottrina estimativa. In particolare verrà adottato il procedimento per incidenza percentuale del valore dell'area sulla costruzione.

Nel caso in specie il terreno oggetto di stima si trova nelle condizioni di "area nuda" cioè non pronto per l'edificazione pertanto metodologicamente tale stato indica la circostanza che, determinato il valore del suolo ad edificazione avvenuta, occorre procedere alla sua attualizzazione per trasportarlo allo stato iniziale.

Pertanto in formule, assumendo in modo congruo un'incidenza del valore dell'area pari al 17%, si ottiene:

$$V_a(\text{area}) = i\% V_m$$

$V_a(\text{area ad edificazione avvenuta}) = 0,175 \times \text{€/mq } 2.900 = 507 \text{ €/mq superficie edificabile}$

Considerato che per la realizzazione dell'intero intervento edilizio è stata ipotizzata la durata di circa 8 anni, il valore dell'area trovato deve essere attualizzato per il citato periodo temporale, applicando la seguente formula:

$$V(\text{area nuda}) = V_a(\text{area ad edificazione avvenuta}) \times \frac{1}{(1+i)^n}$$

$$V(\text{area nuda}) = \frac{507}{q^n} = \frac{507}{(1+i)^8} = \frac{507}{1,422} = \text{€ } 357 \text{ circa in cifra tonda}$$



Pertanto il valore che può essere attribuito è:

$$\text{mq } 9.850 \times \text{€}/\text{mq } 357 = 3.516.000 \text{ € in cifra tonda}$$

Dunque, dalle elaborazioni il valore ottenuto con il “procedimento a valore di trasformazione” di € **3.511.000,00** può essere assunto quale più probabile valore di mercato di riferimento dell’area allo stato iniziale (area nuda).

STIMA PER PUNTI DI MERITO DELLE SINGOLE PARTICELLE DELL’AREA

Si è reputato effettuare un esame per singola particella, secondo la cosiddetta metodologia per punti di merito, in relazione alla singola consistenza superficiale ed, ovviamente, in relazione alle caratteristiche possedute.

Approccio generale alla metodologia

La stima “*per punti di merito*” è un approccio diretto alla stima che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, con determinate peculiarità, possa determinarsi dal confronto con un immobile, dello stesso tipo, di maggiore quotazione presente all’interno del campione analizzato.

E’ stato preso a riferimento il valore medio unitario delle aree come sopra ricavato.

Il procedimento adotta un approccio di tipo empirico nel definire l’influenza delle singole caratteristiche sul valore funzione di “n” caratteristiche.

Metodologicamente il procedimento prevede: se V_{medio} è il valore unitario del bene immobile in oggetto, attribuito il peso K_i all’insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario V_{mj} dell’immobile j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo K_j maggiore/minore di 1, sarà dato da:

$$V_{mj} = (V_{\text{medio}} \times K_j)$$

V_{mj} può naturalmente risultare diverso da V_{medio}

Per quanto riguarda, in particolare, i fattori comuni ai beni oggetto di indagine è possibile procedere alla standardizzazione di talune caratteristiche che influenzano maggiormente il loro valore.

Coefficienti di merito per l’area in esame

Si riportano di seguito i coefficienti che vengono applicati ai terreni appartenenti all’area in valutazione.

Con l’utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile “modulare” i valori dei beni, in considerazione delle singole particelle, per adeguarli alle caratteristiche considerate.

Il valore medio utilizzato per il calcolo tiene conto dei seguenti parametri:



Tabella delle Caratteristiche			
Giacitura rispetto a quella comprensoriale preminente		Accesso, vicinanza a strade	
Pianeggiante	1,00	Buono	1,05
Acclive	0,95	Sufficiente/Normale	1,00
Mediocre	0,90	Insufficiente	0,95
Ampiezza rispetto alla superficie media comprensoriale		Forma	
Media dell'area	1,00	Regolare	0,95
Piccola	0,95	Normale	1,00
Grande	1,03	Penalizzante	0,90

La sopraindicata tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore nell'ambito dell'area per la tipologia di terreni, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo il valore medio dell'area di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\text{medio}} \times (k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n) \times \text{Superficie}$$

Dove:

V_{medio} = valore medio area

K_i = coefficiente numerico maggiore o inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Ponderando le caratteristiche del terreno, è possibile ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo e minimo, secondo opportuna tabella delle caratteristiche in relazione ai coefficienti definiti nella tabella.

Stima per punti di merito dell'area

In relazione a quanto sopra indicato, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento alle singole particelle.

A tal riguardo si rappresenta che il valore unitario medio preso a base del calcolo è pari ad €/mq 150.

COMUNE DI ROMA, FOGLIO 770, PARTICELLA CATASTALE 1666

Superficie: mq 2.732

Coefficiente di giacitura: pianeggiante 1,00

Coefficiente di accesso/vicinanza strade: buono 1,00



Coefficiente di forma: regolare 1,00

Coefficiente di superficie/ampiezza: grande 1,03

Coefficiente complessivo: $(1,00 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,03) = 1,03$

$V = V_{\text{medio}} \times (k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n) \times \text{Superficie}$

	superf. mq		€/mq		coeff. Merito		valore mercato €
V	2.732,00	x	608,00	X	1,03	totale	1.710.888

In cifra tonda **€ 1.711.000,00**

COMUNE DI ROMA, FOGLIO 770, PARTICELLA CATASTALE 1667

Superficie: mq 1.566

Coefficiente di giacitura: pianeggiante 1,00

Coefficiente di accesso/vicinanza strade: buono 1,00

Coefficiente di forma: regolare 1,00

Coefficiente di superficie/ampiezza: grande 1,03

Coefficiente complessivo: $(1,00 \times 1,00 \times 1,0 \times 1,03) = 1,03$

$V = V_{\text{medio}} \times (k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n) \times \text{Superficie}$

	superf. mq		€/mq		coeff. Merito		valore mercato €
V	1.566,00	x	608,00	X	1,03	totale	980.692

In cifra tonda **€ 981.000,00**

COMUNE DI ROMA, FOGLIO 770, PARTICELLA CATASTALE 1668

Superficie: mq 158

Coefficiente di giacitura: pianeggiante 1,00

Coefficiente di accesso/vicinanza strade: insufficiente 1,00

Coefficiente di forma: normale 1,00

Coefficiente di superficie/ampiezza: media 0,95

Coefficiente complessivo: $(1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 0,95$

$V = V_{\text{medio}} \times (k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n) \times \text{Superficie}$

	superf. mq		€/mq		coeff. Merito		valore mercato €
V	158,00	x	608,00	X	0,95	totale	91.261



In cifra tonda **€ 91.000,00**

COMUNE DI ROMA, FOGLIO 770, PARTICELLA CATASTALE 1173

Superficie: mq 995

Coefficiente di giacitura: pianeggiante 1,00

Coefficiente di accesso/vicinanza strade: buono 1,00

Coefficiente di forma: regolare 1,00

Coefficiente di superficie/ampiezza: grande 0,95

Coefficiente complessivo: $(1,00 \times 1,00 \times 1,0 \times 0,95) = 0,95$

$V = V_{\text{medio}} \times (k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n) \times \text{Superficie}$

	superf mq		€/mq		coeff. Merito		valore mercato €
V	995	x	608,00	X	0,95	totale	574.712

In cifra tonda **€ 575.000,00**

COMUNE DI ROMA, FOGLIO 770, PARTICELLA CATASTALE 1171

Superficie: mq 323

Coefficiente di giacitura: pianeggiante 1,00

Coefficiente di accesso/vicinanza strade: buono 1,00

Coefficiente di forma: regolare 1,00

Coefficiente di superficie/ampiezza: grande 0,95

Coefficiente complessivo: $(1,00 \times 1,00 \times 1,0 \times 0,95) = 0,95$

$V = V_{\text{medio}} \times (k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n) \times \text{Superficie}$

	superf. mq		€/mq		coeff. Merito		valore mercato €
V	323	x	608,00	X	0,95	totale	186.565

In cifra tonda **€ 187.000,00**



Conclusioni

In conclusione si ottengono i seguenti valori:

PARTICELLA 1166	€	1.711.000,00
PARTICELLA 1167	€	981.000,00
PARTICELLA 1168	€	91.000,00
PARTICELLA 1173	€	575.000,00
PARTICELLA 1171	€	187.000,00
TOTALE	€	3.545.000,00

SINTESI

Orbene, è possibile riassumere quanto segue:

LOTTO N. 1						
Descrizione	Superficie	Valore unitario medio	Coefficiente di merito	Valore complessivo	Quota (%)	Valore (€)
Bene n. 1 - Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1166	2.732,00 mq	608,00 €/mq	1,03	€ 1.711.000,00	100,00	€ 1.711.000,00
Bene n. 2 - Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1167	1.566,00 mq	608,00 €/mq	1,03	€ 981.000,00	100,00	€ 981.000,00
Bene n. 3 - Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1168	158,00 mq	608,00 €/mq	0,95	€ 91.000,00	58,71	€ 91.000,00
Totale lotto:						€ 2.783.000,00



LOTTO N. 2						
Descrizione	Superficie	Valore unitario medio	Coefficiente di merito	Valore complessivo	Quota (%)	Valore (€)
Bene n. 1 – Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1173	995,00 mq	608,00 €/mq	0,95	€ 575.000,00	100,00	€ 575.000,00
Bene n. 2 – Terreno edificabile sito nel Comune di Roma, foglio 770, particella 1171	323,00 mq	608,00 €/mq	0,95	€ 187.000,00	42,15	€ 187.000,00
Totale lotto:						€ 762.000,00

Di seguito si riporta il comma 6 dell'articolo 5 dello statuto del "":

“Per tutta la durata del Consorzio il trasferimento totale o parziale, per qualunque causa, di immobili e/o di diritti edificatori dei Consorziati comporterà il subingresso obbligatorio nel Consorzio degli aventi causa. L'atto di trasferimento deve contenere la clausola espressa di piena ed incondizionata accettazione, da parte dell'acquirente, di adesione al Consorzio ed al presente Statuto e di accollo di tutti gli obblighi da esso derivanti e di tutti gli oneri ad esso correlati”.

Doverosamente si precisa come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il “valore di stima” non è, come avviene per il “prezzo” un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il “giudizio”; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza a maggior ragione sussistente nei casi di specie oggetto di pignoramento (non sono disponibili dati relativi alle caratteristiche del terreno e del sottosuolo, non sono previste indagini geognostiche e/o archeologiche, non è possibile prevedere con certezza le effettive consistenze susseguenti a titolo abilitativi assentiti, etc.).



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore 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, 23 marzo 2019

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

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene numero 1
4. Visura storica catastale bene numero 2
5. Visura storica catastale bene numero 3
6. Visura storica catastale bene numero 4
7. Visura storica catastale bene numero 5
8. Trascrizioni ed iscrizioni presso "Roma 1" sopraccitate, visura trascrizioni ed iscrizioni per immobile e per nominativi
9. Atto di modifica statuto consorzio
10. Convenzione urbanistica
11. Convenzione urbanistica integrativa
12. Atto di redistribuzione di aree
13. Delibera CC numero 261 del 2005
14. Nota ""
15. Nota " -
cooperativa a responsabilità limitata"



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1309/2017 DEL R.G.E.I.**

LOTTO N.1

Beni da n.1 a n.3 - numero 3 terreni edificabili			
Ubicazione:	Comune di Roma		
Diritto reale bene n. 1:	Proprietà	Quota	100/100
Diritto reale bene n. 2:	Proprietà	Quota	100/100
Diritto reale bene n. 3:	Proprietà	Quota	58,71/100
Tipologia:	Bene n. 1 - Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 770, Part. 1166	Superficie	2.732,00 mq
	Bene n. 2 - Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 770, Part. 1167	Superficie	1.566,00 mq
	Bene n. 3 - Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 770, Part. 1168	Superficie	158,00 mq
Descrizione:	<p>Bene n. 1 - terreno edificabile; i confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1089, il bene di cui al foglio 770 particella 1167, il bene di cui al foglio 770 particella 1091, salvo altri.</p> <p>Bene N. 2 - terreno edificabile; i confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1082, il bene di cui al foglio 770 particella 1166, il bene di cui al foglio 770 particella 1169, salvo altri.</p> <p>Bene N. 3 - terreno edificabile; i confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1085, il bene di cui al foglio 770 particella 1167, il bene di cui al foglio 770 particella 1166, salvo altri.</p>		

LOTTO N.2

Beni da n.4 a n.5 - numero 3 terreni edificabili			
Ubicazione:	Comune di Roma		
Diritto reale bene n. 4:	Proprietà	Quota	100/100
Diritto reale bene n. 5:	Proprietà	Quota	42,15/100
Tipologia:	Bene n. 4 - Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 770, Part. 1173	Superficie	995,00 mq
	Bene n. 5 - Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 770, Part. 1171	Superficie	323,00 mq
Descrizione:	<p>Bene n. 4 - terreno edificabile; i confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1171, il bene di cui al foglio 770 particella 1172, il bene di cui al foglio 770 particella 1082, salvo altri.</p> <p>Bene N. 5 - terreno edificabile; i confini sono: il bene di cui al foglio 770 particella 1084, il bene di cui al foglio 770 particella 1173, il bene di cui al foglio 770 particella 1170, salvo altri.</p>		

