
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 512/2023 del R.G.E.I. Dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da

Codice fiscale:

Contro

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:

-

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali.....	7
Stato di occupazione	10
Provenienza.....	11
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	19
Stima / Formazione lotto.....	21
Lotto	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 512/2023 del R.G.E.I.....	27
Lotto	27



INCARICO

In data 28/08/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale
- **Bene N. 2** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2
- **Bene N. 3** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2
- **Bene N. 4** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2
- **Bene N. 5** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2
- **Bene N. 6** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2
- **Bene N. 7** - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

DESCRIZIONE

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2



Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

I beni si trovano in Roma Località "Marmorelle", frazione di Roma Capitale, sita in Zona XIV "Borghesiana", nell'area est del Comune, a sud della Via Prenestina, ricompresa nel territorio del Municipio 6. La Zona confina a nord con la Zona X "Lunghezza", a est con i Comuni di Monte Compatri e Colonna, a sud con i Comuni di Monte Compatri, Monte Porzio Catone e Frascati, a ovest con le Zone XVII "Torre Gaia" e XIII "Torre Angela".

La Zona è raggiungibile dalle Stazioni della Metropolitana Linea "C": "Due Leoni-Fontana Candida", "Borghesiana" e "Bolognetta".

LOTTO

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

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

TITOLARITÀ

I seguenti immobili oggetto dell'esecuzione

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2



Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

risultano essere di proprietà di

(per il diritto di proprietà per la quota di 4/6)

Codice fiscale:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

Il seguente immobile oggetto dell'esecuzione

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

risulta essere di proprietà di

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale:

CONFINI

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

I confini sono: la particella 249 del foglio 1055 su più lati, salvo altri.

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

I confini sono: la particella 246 del foglio 1055, la particella 12 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

I confini sono: la particella 245 del foglio 1055, la particella 247 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

I confini sono: la particella 246 del foglio 1055, la particella 248 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.



Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

I confini sono: la particella 247 del foglio 1055, la particella 249 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

I confini sono: la particella 248 del foglio 1055, la particella 250 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

I confini sono: la particella 249 del foglio 1055, la particella 20 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.

Sulla scorta di quanto è stato possibile evincere in sede del sopralluogo eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, i beni oggetto di pignoramento non godono di accesso diretto alla/dalla pubblica via e risultano essere circondati da fondi estranei al pignoramento medesimo.

CONSISTENZA

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

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, 50 mq.

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.160 mq.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.160 mq.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.160 mq.

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.160 mq.



Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.110 mq.

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

Sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile e di quanto desumibile dalle visure catastali, può essere assunta una superficie pari a circa, in cifra tonda, 4.159 mq.

DATI CATASTALI

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	13			FABB RURALE			00 50			

Catastalmente intestato a:

(Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

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

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	245			ULIVETO	2		41 60	<A5	Euro 27,01 Lire 52.291	Euro 11,82 Lire 22.880



Catastalmente intestato a:

(Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

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

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	246			ULIVETO	2		41	60	< A5	Euro 27,01 Lire 52.291	Euro 11,82 Lire 22.880

Catastalmente intestato a:

(Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

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

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca			Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	247			ULIVETO	2		41	60	< A5	Euro 27,01 Lire 52.291	Euro 11,82 Lire 22.880



Catastralmente intestato a:

(Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

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

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	248			ULIVETO	2		41 60	< A5	Euro 27,01 Lire 52.291	Euro 11,82 Lire 22.880

Catastralmente intestato a:

(Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

(Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	249			ULIVETO	2		41 10	< A5	Euro 26,68 Lire 51.663	Euro 11,67 Lire 22.605

Catastralmente intestato a:



(Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)
Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

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

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca		Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1055	250			ULIVETO	2		41 59	< A5	Euro 27,00 Lire 52.279	Euro 11,81 Lire 22.875

Catastralmente intestato a:

(Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)
Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastralmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2



Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

In sede di sopralluogo eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario, sulla scorta delle informazioni assunte, il compendio è risultato essere nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZA

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

Trascrizioni

Per quanto concerne i beni

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale:



A carico del sig. deceduto in data sono trascritte le seguenti formalità nelle quali non si specificano i beni oggetto della presente procedura.

- **Atto amministrativo – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione**

Trascritto a Roma 1 il

Reg. Gen. - Reg. part.

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale:

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il

Reg. Gen. - Reg. part.

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale:

Si precisa che nella summenzionata nota R.p. 55396/2019 il codice fiscale del sig. risulta essere piuttosto che

- **Atto amministrativo – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione**

(rettifica della formalità R.P. come evidenziato alla sez. D della nota R.P.

)

Trascritto a Roma 1 il

Reg. Gen. - Reg. part.

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale:



- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma 1 il

Reg. Gen. - Reg. part.

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale:

Per quanto concerne il bene:

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località “Marmorelle” – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 15/07/1986

Reg. Gen. 57436 - Reg. part. 38658

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

Per quanto concerne il bene:

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località “Marmorelle” – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 02/03/1987

Reg. Gen. 21834 - Reg. part. 13756

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)



Codice fiscale:
Contro
-
Codice fiscale:

Per quanto concerne il bene:

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 27/09/1983
Reg. Gen. 63855 - Reg. part. 48622
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
-
Codice fiscale:
Contro
-
Codice fiscale:

Per quanto concerne il bene:

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/06/2007
Reg. Gen. 108156 - Reg. part. 39180
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
 - (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)
Codice fiscale:
 - (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)
Codice fiscale:Contro
 - (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)
Codice fiscale:
 - (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con)
Codice fiscale:
 - (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con)
Codice fiscale:
- **Atto tra vivi – compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 13/11/1982
Reg. Gen. 72087 - Reg. part. 52323
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
 - (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)
Codice fiscale:



- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con)

Codice fiscale:

Contro

-

-

-

Per quanto concerne i beni:

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 02/08/1986

Reg. Gen. 63872 - Reg. part. 43053

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

Codice fiscale:

Contro

-

Codice fiscale:

Per quanto concerne il bene:

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 27/02/1987

Reg. Gen. 21317 - Reg. part. 13469

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

Codice fiscale:

Contro

-

Codice fiscale:

Per quanto concerne tutti i beni oggetto di pignoramento si reputa utile menzionare quanto segue:

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2



Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto tra vivi – divisione**

Trascritto a Roma 1 il 06/07/1974

Reg. Gen. 40253 - Reg. part. 32478

A favore e contro

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Si precisa che nella summenzionata nota R.p. 32478/1974 è specificato che *"le superfici di tutte le zone in oggetto è compresa la striscia, larga tre metri, destinata permanentemente a strada. Questa, con inizio dalla via Vicinale S. Paolo e lungo il lato destro, guardando il terreno dalla detta via vicinale, terminerà al confine con la proprietà. Su tale strada viene costituita servitù perpetua di transito, acquedotto, elettrodotto, fognatura, gasdotto ect. in favore dell'intero fondo diviso."*

Si precisa che nella summenzionata nota R.p. 32478/1974 non viene espressamente menzionato il bene n.1 ancorché esso risulti afferente alla nota in parola

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

Per quanto concerne i beni:

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale



Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**

Iscritta a Roma 1 il 12/11/2020

Reg. Gen. 116449 - Reg. part. 20372

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: Euro 206.582,75

A favore di

- BANCA DI ROMA S.P.A. (RM)

Codice fiscale: 00644990582

Contro

- -

- () (debitore non datore di ipoteca)

Codice fiscale:

- (terzo datore di ipoteca)

Codice fiscale:

- (terzo datore di ipoteca - per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (terzo datore di ipoteca - per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (terzo datore di ipoteca - per il diritto di proprietà per la quota di 4/6)

Codice fiscale:

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

Iscritta a Roma 1 il 28/11/2000

Reg. Gen. 90190 - Reg. part. 24088

A favore di

- BANCA DI ROMA SPA (RM)

Codice fiscale: 00644990582

Contro

- (terzo datore di ipoteca - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale:

- (terzo datore di ipoteca - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale:

- -

- () (debitore non datore di ipoteca)

Codice fiscale:



- **Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99**

Iscritta a Roma 1 il 27/04/2007

Reg. Gen. 82706 - Reg. part. 20106

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

Importo: Euro 457.550,00

A favore di

- GERIT S.P.A. (RM)

Codice fiscale: 00410080584

Contro

-

Codice fiscale:

Per quanto concerne i beni:

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99**

Iscritta a Roma 1 il 19/06/2008

Reg. Gen. 76364 - Reg. part. 15757

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

Importo: Euro 31.720,00

A favore di

- EQUITANIA GERIT S.P.A. (RM)

Codice fiscale: 00410080584

Contro

-

Codice fiscale:

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

Per quanto concerne i beni

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2



Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto giudiziario del 22/04/2023 - esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 26/05/2023

Reg. gen. 65984 - Reg. part. 48171

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 4/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)

Codice fiscale:

Per quanto concerne il bene

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

- **Atto giudiziario del 22/04/2023 - esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 26/05/2023

Reg. gen. 65984 - Reg. part. 48171

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-)

Codice fiscale:

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale:

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

Codice fiscale:

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2



Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

Lo scrivente ha provveduto a richiedere a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – Ufficio Certificazioni Urbanistiche – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) pertinente ai terreni oggetto di indagini (numero 1 CDU allegato).

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, in buona sostanza, ha individuato il compendio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, come segue (cfr numero 1 CDU allegato):

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

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

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

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

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

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

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

- Tavola A – Paesaggio Agrario di Rilevante Valore



STIMA / FORMAZIONE LOTTO

LOTTO

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

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

Dall'atto di pignoramento risulta che il compendio è stato pignorato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

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

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti di chiara e riconosciuta attendibilità e affidabilità, prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi esposti dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 – Regione Agraria numero 10.

Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale

Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;



- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 50 \text{ mq} = \text{€ } 162,50$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 163,00.

Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2

Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.
- Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 4.160 \text{ mq} = \text{€ } 13.520,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.520,00.

Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2

Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.
- Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 4.160 \text{ mq} = \text{€ } 13.520,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.520,00.

Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2



Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.
- Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 4.160 \text{ mq} = \text{€ } 13.520,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.520,00.

Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2.

Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.
- Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 4.160 \text{ mq} = \text{€ } 13.520,00$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.520,00.

Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2

Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.



- Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 4.110 \text{ mq} = \text{€ } 13.357,50$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.358,00.

Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2

Applicando, al valore medio del terreno qualità Uliveto restituito dall' Agenzia delle Entrate pari e € 36.200,00, per ogni ettaro i coefficienti per punti di merito pertinenti a caratteristiche tutte dei terreni è possibile valutare quanto segue:

- giacitura pari a 1,00;
- ubicazione pari a 0,90;
- forma pari a 1,00;
- coefficiente in incremento pari a 1,00.
- Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Si addivene, pertanto, in cifra tonda, al valore di 3,25 €/mq.

Dunque applicando il valore unitario alla superficie in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà: $3,25 \text{ €/mq} \times 4.159 \text{ mq} = \text{€ } 13.516,75$; dunque il valore di mercato più probabile del terreno considerato libero può essere assunto pari a € 13.517,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento e i valori sopra determinati risultano essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, essi valori risultano essere congrui anche considerando gli immobili nella loro globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Valore
Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale	50,00 mq	3,25 €/mq	€ 163,00	100,00	€ 163,00
Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2	4.160,00 mq	3,25 €/mq	€ 13.520,00	100,00	€ 13.520,00



Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2	4.160,00 mq	3,25 €/mq	€ 13.520,00	100,00	€ 13.520,00
Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2	4.160,00 mq	3,25 €/mq	€ 13.520,00	100,00	€ 13.520,00
Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2	4.160,00 mq	3,25 €/mq	€ 13.520,00	100,00	€ 13.520,00
Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2	4.110,00 mq	3,25 €/mq	€ 13.358,00	100,00	€ 13.358,00
Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" – Sezione C (Provincia di Roma) – Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2	4.159,00 mq	3,25 €/mq	€ 13.517,00	100,00	€ 13.517,00
Totale lotto:					€ 81.118,00

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

Doverosamente si circostanzia come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio"; si tratta di una supposizione teorica



(mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza a maggior ragione sussistente nei casi di specie oggetto di pignoramento.

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

Roma, 24 gennaio 2025

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

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale bene numero 1
4. Visura catastale bene numero 2
5. Visura catastale bene numero 3
6. Visura catastale bene numero 4
7. Visura catastale bene numero 5
8. Visura catastale bene numero 6
9. Visura catastale bene numero 7
10. Certificato di destinazione urbanistica
11. Atto di provenienza RP 39180/2007
12. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1" e sopra menzionate



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 512/2023 DEL R.G.E.I.

LOTTO

Beni n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6 e n. 7 - numero 7 Immobili			
Ubicazione:	Roma (RM)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia:	<p>Bene N. 1 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 13 - Catastalmente Fabbricato rurale</p> <p>Bene N. 2 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 245 Qualità: Uliveto Classe: 2</p> <p>Bene N. 3 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 246 Qualità: Uliveto Classe: 2</p> <p>Bene N. 4 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 247 Qualità: Uliveto Classe: 2</p> <p>Bene N. 5 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 248 Qualità: Uliveto Classe: 2</p> <p>Bene N. 6 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 249 Qualità: Uliveto Classe: 2</p> <p>Bene N. 7 - Appezamento di terreno ubicato in Roma Località "Marmorelle" - Sezione C (Provincia di Roma) - Foglio: 1055 Particella: 250 Qualità: Uliveto Classe: 2</p>	Superficie	<p>163,00 mq</p> <p>13.520,00 mq</p> <p>13.520,00 mq</p> <p>13.520,00 mq</p> <p>13.520,00 mq</p> <p>13.358,00 mq</p> <p>13.517,00 mq</p>
Confini:	<p>Bene N. 1 - I confini sono: la particella 249 del foglio 1055 su più lati, salvo altri.</p> <p>Bene N. 2 - I confini sono: la particella 246 del foglio 1055, la particella 12 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.</p> <p>Bene N. 3 - I confini sono: la particella 245 del foglio 1055, la particella 247 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.</p> <p>Bene N. 4 - I confini sono: la particella 246 del foglio 1055, la particella 248 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.</p> <p>Bene N. 5 - I confini sono: la particella 247 del foglio 1055, la particella 249 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.</p> <p>Bene N. 6 - I confini sono: la particella 248 del foglio 1055, la particella 250 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.</p> <p>Bene N. 7 - I confini sono: la particella 249 del foglio 1055, la particella 20 del foglio 1055, la particella 9 del foglio 1055, salvo altri.</p>		

